



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

9ex. A

S.O.U.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1938:22
JUSTITIEDEPARTEMENTET



BETÄNKANDE
MED FÖRSLAG TILL
REFORMERAD
HYRESLAGSTIFTNING

AVGIVET AV
INOM JUSTITIEDEPARTEMENTET
TILLKALLADE SAKKUNNIGA

S T O C K H O L M
1 9 3 8

Statens offentliga utredningar 1938

Kronologisk förteckning

1. Betänkande angående omorganisation av polisskolan i Stockholm m. m. Idun. (4), 107 s. S.
2. Förslag till revision av den svenska kyrkohandboken. Av E. Eidem. Uppsala, Almqvist & Wiksell. vij, 303 s. E.
3. Byggnadsindustrien i Sverige. 2. Arbetsgivares och löntagares inkomster. Idun. vij, 198 s. S.
4. Byggnadsindustrien i Sverige. 3. Arbetslöshetens omfattning och växlingar. Idun. vij, 202 s. S.
5. Betänkande med utredning och förslag rörande produktions- och avsättningsförhållandena inom trädgårdsnäringen. Marcus. 314 s. Jo.
6. Betänkande i näringsfrågan. Marcus. 173, 251* s. S.
7. Betänkande angående barnbegravningsbidrag m. m. Marcus. 133, 13* s. S.
8. 1936 års yrkesskolsakkunniga. Betänkande med förslag rörande omorganisation av vissa delar av tekniska skolan i Stockholm. Hæggeström. viij, 455 s. E.
9. Utlåtande rörande flottans fartygstyper m. m. Norstedt. 71 s. Fö.
10. Byggnadsindustrien i Sverige. 1. Allmän översikt, yttranden och förslag. Idun. xvj, 741 s. S.
11. Riktlinjer för en lagstiftning om ägareförbehåll och avbetalningsköp. Av F. Schmidt. Norstedt. 64 s. Ju.
12. Undersökning av taxeringsutfallet beträffande jordbruksfastighet å landsbygden enligt beredningsnämndernas förslag vid 1938 års allmänna fastighetstaxering. Hæggeström. 89 s. Fl.
13. Betänkande angående förvärvsarbetande kvinnors rättsliga ställning vid äktenskap och barnsörjd. Marcus. 52 s. S.
14. Betänkande och förslag angående skolöverstyrelsens organisation. Hæggeström. ix, 396 s. E.
15. Betänkande angående landsbygdens avfolkning. Marcus. 208, 90* s. S.
16. Betänkande och förslag angående verksamheten vid kungl. dramatiska teatern, dess förvaltning och ledning. Hæggeström. 78 s. E.
17. Betänkande med förslag till lotteriförordning m. m. Marcus. 70 s. H.
18. Betänkande med förslag till lag om frivillig pensionering av i enskild tjänst anställda m. m. Beckman. 121 s. Ju.
19. Yttrande med socioetiska synpunkter på befolkningsfrågan. Marcus. 52, 10* s. S.
20. Betänkande angående barnkrubbor och sommarkolonier m. m. Marcus. 76, (2), 16* s. S.
21. Arbetslöshetsräkningen den 31 augusti 1937. Del 1. Beckman. 254 s. S.
22. Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning. Norstedt. 278 s. Ju.

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

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1938: 22

JUSTITIEDEPARTEMENTET



B E T Ä N K A N D E

MED FÖRSLAG TILL

REFORMERAD HYRESLAGSTIFTNING

AVGIVET AV

INOM JUSTITIEDEPARTEMENTET

TILLKALLADE SAKKUNNIGA

STOCKHOLM 1938

KUNGL. BOKTRYCKERIET. P. A. NORSTEDT & SÖNER

382818



STATE OF NEW YORK
COMPTROLLER GENERAL



REPORT

OF THE

COMPTROLLER GENERAL

IN

RESPONSE TO

REPORT



Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kongl. justitiedepartementet.

Med stöd av nådigt bemyndigande den 13 november 1936 har Herr Statsrådet den 23 i samma månad som sakkunniga tillkallat borgmästaren Th. Bergquist, ledamöterna av riksdagens andra kammare direktören N. V. Sandström i Härnösand och ombudsmannen J. A. Hermansson i Norrköping samt förste ombudsmannen i Sveriges fastighetsägareförbund advokaten S. Ahl-

mark i Stockholm och ledamoten av styrelsen för Hyresgästernas riksförbund hovrättsassessorn S. O. Larsson i Malmö att biträda med verkställande av utredning rörande en reformerad hyreslagstiftning ävensom utsett Bergquist att vara de sakkunnigas ordförande samt t. f. revisionssekreteraren G. Lindskog att vara sekreterare åt de sakkunniga.

Till de sakkunniga, som antagit benämningen hyreslagstiftningskommittén, ha sedermera för att tagas i beaktande vid utredningsuppdragets fullgörande överlämnats underdåniga framställningar från Stockholms detaljistförbund den 14 oktober 1937 och från Stockholms livsmedelshandlareförbund den 15 oktober 1937. Även direkt till kommittén ha från såväl organisationer som enskilda personer inkommit vissa framställningar i ämnen sammanhängande med utredningsuppdraget.

I frågan angående ändrade bestämmelser om fardagar har kommittén samrått med 1934 års byggnadsindustrisakkunniga. Beträffande åtgärder till hindrande av förekomst utav ohyra i bostadslägenheter har samråd skett med representanter för medicinalstyrelsen och socialstyrelsen.

Enligt Kungl. Maj:ts förordnande den 24 mars 1938 har extra fiskalen i hovrätten över Skåne och Blekinge Olof Hegrelius från och med den 1 april 1938 omkring två månader biträtt kommittén.

Sedan utredningen avslutats får kommittén härmed vördsamt överlämna betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning.

Undertecknade Sandström, Hermansson, Ahlmark och Larsson åberopa i vissa delar särskilda yttranden.

Stockholm den 31 juli 1938.

THORWALD BERGQUIST.

NILS V. SANDSTRÖM.

A. HERMANSSON.

SIGURD AHLMARK.

SVEN LARSSON.

Gunnar Lindskog.

F ö r s l a g

till

L a g

om ändrad lydelse av 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

Härigenom förordnas, att 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall erhålla följande ändrade lydelse:

3 KAP.

Om hyra.

Kapitlets tillämplighetsområde.

1 §.

Detta kapitel äger tillämpning å avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag.

Innefattar avtalet tillika upplåtelse av jord att i förening med lägenheten nyttjas, skall ändock å avtalet tillämpas vad i detta kapitel är stadgat.

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid är stadgat i lagen om bostadsrättsföreningar.

Om hyresavtalets ingående och tiden för avtalets bestånd samt om uppsägning.

2 §.

Hyresavtal skall upprättas skriftligen, där ej upplåtelsen sker för tid understigande ett år eller, vid upplåtelse för längre tid, hyresvärden och hyresgästen annorlunda åsämjas. Sker ändring eller tillägg i avtal som upprättats skriftligen, skall anteckning härom göras å bådas exemplar av handlingen, om endera det begär.

3 §.

Är hyrestiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tid för nyttjanderätts bestånd överskrides, och vill hyresvärden eller hyresgästen förty frånträda avtalet när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 6 § bestämmer.

4 §.

Fardagar för tillträde och avträde av förhyrd lägenhet äro den första april och den första oktober. Infaller fardag å söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde ske nästa söckendag.

Sist klockan tolv å avträdesdagen skall den som har att avträda lägenheten hålla denna tillgänglig för den som kommer efter; omfattar bostadslägenhet flera än ett rum, skall hälften av lägenheten hållas tillgänglig klockan tolv föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan åtta före middagen å avträdesdagen.

5 §.

Är ej hyrestiden bestämd, skall avtalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett. Har ej viss uppsägningstid avtalats, skall lägenheten avträdas:

där hyran beräknas för kvartal eller längre tid, å den fardag, som inträffar näst efter tre månader från uppsägningen;

där hyran beräknas för månad, fjorton dagar efter uppsägningen, dock ej förr än å den dag, som genom sitt tal i månaden motsvarar den för lägenhetens tillträde bestämda dagen, eller, om motsvarande månadsdag ej finnes, å månadens sista dag;

där hyran beräknas för vecka, tre dagar efter uppsägningen, dock ej förr än å den veckodag, som motsvarar den för tillträdet bestämda dagen;

där hyran beräknas för kortare tid än vecka, dagen efter det uppsägningen skedde; och

där dagen för lägenhetens avträdande ej kan fastställas med ledning av vad nu är sagt, fjorton dagar från uppsägningen.

Vad sålunda stadgats angående uppsägningstid skall jämväl äga tillämpning å hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, där förbehåll skett om uppsägning men viss uppsägningstid ej är avtalad.

6 §.

Angående uppsägning av hyresavtal gälle vad i 2 kap. 38 § första, andra, fjärde och femte styckena är stadgat; dock att, där hyrestiden ej är bestämd och hyran beräknas för tid understigande ett kvartal, uppsägning är gill, ändå att den ej skett skriftligen eller med vittnen.

Skriftlig uppsägning skall, ändå att annat förbehåll skett, anses i vederbörlig ordning verkställd, då meddelande därom i rekommenderat brev avlämnats å postanstalt inom riket för befordran till hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, under dennes vanliga adress.

7 §.

Sker uppsägning av anledning, som efter ty i detta kapitel sägs medför rätt för hyresvärd eller hyresgäst att frånträda avtalet, och skall ej enligt vad nedan för vissa fall stadgas avtalet omedelbart upphöra att gälla, skall lägenheten avträdas å tid, som i 5 § är för varje särskilt fall stadgad, eller, om hyresgästen ej tillträtt lägenheten när uppsägningen skedde, avtalet genast upphöra att gälla.

8 §.

Har vid hyra gällande för viss tid hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång, och har ej inom en månad därefter hyresvärden anmånat honom att avflytta, skall avtalet anses förlängt på obestämd tid.

Om upplåtelse i andra hand.

9 §.

Vill hyresgästen till annan överlåta lägenheten, inhämtade förut hyresvärdens samtycke till överlåtelsen. Vägras samtycke utan skälig anledning, eller lämnas ej inom en vecka efter det framställningen gjordes hyresgästen besked, äge han, ändå att avtalet innefattar annat förbehåll, uppsäga avtalet. Samtycker hyresvärden till överlåtelsen, svare ändock hyresgästen för de skyldigheter, avtalet ålägger honom, utan så är att hyresvärden tager den andre för god i hyresgästens ställe.

Hyresgästen äge i lägenheten inrymma främmande personer, om det ej sker under sådana omständigheter, att därav kan uppkomma men för hyresvärden.

Om verkan av hyresgästens död.

10 §.

Dör hyresgästen före hyrestidens utgång, skall avtalet fortfarande vara gällande. Delägarna i boet vare dock berättigade att i sitt ställe sätta annan, vilken hyresvärden skäligen kan taga för god såsom hyresgäst; äge ock uppsäga avtalet, där det sker inom en månad efter dödsfallet.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, skall vad i 2 kap. 9 § andra stycket är stadgat angående livstidsarrende äga motsvarande tillämpning, och skall, när på grund av hyresgästens eller hans änkas död avtalet upphör att gälla, lägenheten avträdas å den fardag, som infaller näst efter en månad från dödsfallet.

I hyresavtal ingående förbehåll, varigenom dödsbodelägarna enligt första stycket tillkommande rätt upphäves eller inskränkes, vare utan verkan.

Om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning.

11 §.

Hyresvärden skall å tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick, att den efter ortens sed och allmänna uppfattning är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

12 §.

Varder lägenheten, innan tid för tillträde är inne, genom våld eller annorledes förstörd, vare avtalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last, äge hyresgästen rätt till skadestånd.

13 §.

Timar före hyrestidens början å lägenheten skada, som är ringare än i 12 § sägs, och är ej skadan botad när lägenheten skall tillträdas, eller finnes eljest lägenheten då icke vara i det skick, hyresvärden utfäst eller utan särskild utfästelse hyresgästen skäligen äger fordra, samt föreligger ej fall, som i 14 § avses, må hyresgästen, där icke hyresvärden på tillsägelse genast vidtager åtgärd för bristens avhjälpande, själv därom besörja på hyresvärdens bekostnad. Kan ej bristen utan uppehåll avhjälpas, eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse, så snart ske kan därom besörja, äge hyresgästen uppsäga avtalet att omedelbart upphöra; dock må uppsägning ej ske med mindre bristen är av väsentlig betydelse och ej heller efter det bristen blivit av hyresvärden avhjälpt.

För den tid lägenheten är i bristfälligt skick njute hyresgästen skälig nedsättning i hyran; äge ock rätt till ersättning för skada, där lägenheten var behäftad med bristen när avtalet slöts och bristen då var hyresvärden veterlig eller kunnat med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas, eller ock bristen senare tillkommit genom hyresvärdens vållande. Visar hyresvärden försumlighet vid avhjälpande av brist, för vilken han efter ty nu sagts ej är ansvarig, ersätte han hyresgästen skada, som därav kommer.

Ändå att lägenheten uthyrts i befintligt skick, äge hyresgästen göra gällande de i denna paragraf stadgade rättigheter, såframt bristen ej vid avtalets ingående var hyresgästen veterlig eller kunnat av denne med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas.

14 §.

Avser hyresavtalet hus eller del av hus, som vid avtalets ingående ännu ej färdigställt, och är lägenhetens inredning ej slutförd, då tillträde enligt avtalet skall ske, äge hyresgästen rätt att uppsäga avtalet enligt vad i 13 § sägs ävensom rätt till skälig nedsättning i hyran och till ersättning för skada. Uppsägning må jämväl ske före tillträdesdagen, om det är uppenbart, att lägenheten vid tiden för tillträdet ej kan användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet; och äge hyresgästen även i sådant fall rätt till skadestånd.

Från skyldighet att utgiva skadestånd vare hyresvärden fri, om det visas att dröjsmålet ej kan tillräknas honom såsom försummelse.

15 §.

Är ej i rätt tid lägenheten utrymd av den som skall avflytta, njute hyresgästen för den tid han är i mistning av lägenheten eller del därav skälig nedsättning i hyran. Varder ej efter det hyresvärden om förhållandet underrättats hindret genast undanröjt, njute hyresgästen skadestånd, där icke hyresvärden visar att uppehållet ej kan tillräknas honom såsom försummelse, och skall vad i 13 § är stadgat om rätt för hyresgästen att på grund av brist i lägenheten uppsäga avtalet äga motsvarande tillämpning.

16 §.

Det åligger hyresvärden att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick, som angives i 11 §.

Finnes ohyra i lägenheten, vare hyresvärden, ändå att annat förbehåll skett, pliktig att vidtaga tjänliga åtgärder för dess utrotande.

17 §.

Timar under hyrestiden å lägenheten skada, för vilken hyresgästen ej är ansvarig, eller uppstår av annan anledning, utan hyresgästens vållande, för honom hinder eller men i nyttjanderätten, skall vad i 12 och 13 §§ stadgas äga motsvarande tillämpning; dock att hyresgästen städe skall vara berättigad till ersättning för skada, som tillskyndas honom genom åtgärder för utrotande av ohyra för vars förekomst i fastigheten han ej är ansvarig.

18 §.

Varder, utan hyresgästens vållande, lägenhetens användande för avsett ändamål genom myndighets beslut förbjudet, vare avtalet förfallet; och skall, om hyresgästen ej tillträtt lägenheten, vad sålunda stadgats gälla ändå att beslutet ej vunnit laga kraft.

Kommer genom myndighetens beslut någon del av lägenheten att frångå hyresgästen, njute han skälig nedsättning i hyran; äge ock uppsäga avtalet, om förbudet medför väsentlig inskränkning i nyttjanderätten.

Där förhållande, som föranlett förbudet, var för handen vid tiden för avtalet, utan att hyresgästen därom ägde kännedom, samt då var hyresvärden veterligt eller kunnat av denne med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas, äge hyresgästen rätt till skadestånd. Samma lag vare, där förhållandet senare uppkommit genom hyresvärdens vållande.

19 §.

Kommer av anledning, som i 1 kap. 3, 5 eller 6 § avses, någon del av lägenheten att frångå hyresgästen, njute han skälig nedsättning i hyran ävensom skadestånd efter ty i 1 kap. stadgas; äge ock rätt, som i 13 § sägs, att uppsäga avtalet, där han var i god tro när avtalet slöts.

20 §.

Finnes förhyrd lägenhet, som är avsedd till bostad, vara så beskaffad, att dess användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa, och varder ej på tillsägelse bristen genast av hyresvärden avhjälpt, äge hyresgästen uppsäga avtalet att omedelbart upphöra, ändå att annat förbehåll skett.

Innan tillträde skett kan icke med bindande verkan avtal träffas om inskränkning i de rättigheter, som eljest enligt 12—15 och 17—19 §§ tillkomma hyresgästen; dock äge hyresgästen avstå från rätten att enligt 17 § erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten, vilket

uppstår till följd av att hyresvärden under därför erforderlig tid låter verkställa arbete för lägenhetens försättning i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller ock låter utföra visst annat arbete, som särskilt angivits i hyresavtalet.

Om hyrans erläggande.

21 §.

Har avtal ej träffats om tiden för erläggande av hyra, som skall utgå i penningar, äge hyresvärden rätt till betalning, där hyran beräknas för kvartal eller längre tid, å första dagen av vart kvartal samt, där hyran beräknas för kortare tid, före hyrestidens början.

Beträffande lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och som helt eller delvis är uthyrd till bostad, gälle, ändå att annat avtalats eller följer av vad i första stycket är sagt, såsom förfalldag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söckendagen av nästföregående månad, dock att därigenom icke någon del av hyran skall anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för den under hyrestiden helt eller delvis infallande första kalendermånaden skall erläggas å avtalad förfalldag.

Inträffar förfallotiden å söndag eller annan allmän helgdag, varmed påskafton, midsommarafton och julafton vare likställda, skall nästa söckendag anses såsom förfalldag.

Hyran skall erläggas i hyresvärdens hemvist eller å annan plats, som av honom anvisas.

Har från postanstalt inom riket hyra avsänts till hyresvärden genom postanvisning under dennes vanliga adress eller genom inbetalningskort till hans postgirokonto, eller har innehavare av sådant konto erlagt hyra till hyresvärden medelst giro- eller utbetalningskort, skall, även om annorlunda avtalats, med avseende å frågan, huruvida hyresgästen bevarat eller, i fall som avses i 34 §, återvunnit sin rätt till lägenheten, städse så anses, som om hyran kommit hyresvärden tillhanda den dag, då postanvisningen eller inbetalningskortet avlämnades å postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom till postgirokontoret, under förutsättning likväl att betalningsuppdraget ej återkallats. Är någon satt att å hyresvärdens vägnar uppbära hyra, skall vad sålunda stadgats gälla även beträffande hyrans erläggande till denne.

Vad i 2 kap. 7 § stadgas om arrendeavtal skall äga motsvarande tillämpning beträffande hyresavtal.

22 §.

Förmenar hyresgästen sig vara jämlikt 13, 14, 15, 17, 18 eller 19 § berättigad till skadestånd, nedsättning i hyra eller ersättning för avhjälpan av brist eller eljest hava genfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp å hyra, som utgår i penningar och är till betal-

ning förfallen, äge han nedsätta beloppet hos överexekutor. Därvid skall uppgift lämnas angående hyresförhållandet och grunden för avdraget samt pant eller borgen ställas för den kostnad för beloppets utfående, som kan tillskyndas hyresvärden.

Har hyresgästen fullgjort vad i första stycket är föreskrivet, skall, utan avseende å däremot stridande bestämmelse i hyresavtalet, så anses, som hade hyresbetalning då ägt rum till belopp motsvarande det nedsatta.

Visar ej hyresvärden inom två månader efter det nedsättning verkställts att han träffat överenskommelse med hyresgästen om beloppets utfående eller anhängiggjort talan därom mot hyresgästen, äge denne återbekomma beloppet. Ej må eljest hyresgästen återbekomma nedsatt belopp med mindre hyresvärden det medgivit eller ock hyresgästen förklarats berättigad därtill genom dom som vunnit laga kraft.

Nedsatt belopp skall av överexekutor göras räntebärande genom insättande i bankinrättning; upplupen ränta komme den till godo, som finnes berättigad till beloppet.

Angående skyldighet för överexekutor att underrätta hyresvärden om verkställd nedsättning är särskilt stadgat.

Om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande.

23 §.

Hyresgästen äge icke nyttja lägenheten till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes.

24 §.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda och aktsamt hantera lägenheten med vad därtill hör och ersätta all skada, som genom hans vållande därå kommer. Uppkommer därå skada genom vårdslöshet eller försummelse av någon, som hör till hans husfolk eller gäster eller eljest av honom inrymts i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning, vare han ock pliktig att ersätta skadan; dock vare han utan ansvar för brandskada, som sålunda uppstått, där han icke brustit i den omsorg och tillsyn som vederbort.

Timar skada eller yppas brist å lägenheten av sådan beskaffenhet att med dess avhjälpande ej kan utan äventyr anstå, vare hyresgästen pliktig att där-om genast underrätta hyresvärden. Om annan skada eller brist, som icke är att hänföra allenast till sedvanlig försämring vid aktsamt hanterande av lägenheten, skall hyresgästen utan oskäligt dröjsmål underrätta hyresvärden. Försummar hyresgästen att lämna hyresvärden underrättelse enligt vad nu är sagt, vare han hyresvärden ansvarig för skada, som därav kommer.

Är av hyresgästen lägenheten överlåten till annan, vare hyresgästen, där ej hyresvärden tagit den andre för god i hans ställe, ansvarig för skada, som denne, därest lägenheten varit av honom förhyrd, efter ty nu sagts skolat ersätta.

Bestämmelse i hyresavtalet, varigenom hyresgästens ansvarighet utsträcker utöver vad i denna paragraf är stadgat, vare utan verkan.

25 §.

Hyresgästen vare pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten; åliggande det hyresgästen att därvid ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, hyresvärden i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Hyresgästen hålle ock noggrann vårdnad över att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av dem, för vilka han enligt 24 § första stycket svarar.

Gods, som är eller skäligen kan antagas vara behäftat med ohyra, må icke införas i lägenheten.

26 §.

Hyresvärden äge utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för att utöva nödig tillsyn samt för att utföra förbättringsarbete, som ej utan skada kan uppskjutas.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg må hyresvärden låta i lägenheten företaga mindre brådskande förbättringsarbete, vilket icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten, så ock genom lägenheten draga stamledningar för avlopp samt för fastighetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten. Arbete av nu angivet slag må dock ej utföras under sista månaden av hyrestiden.

Annat arbete i lägenheten än ovan i denna paragraf avses må hyresvärden låta verkställa efter tillsägelse i så god tid, att hyresgästen kunnat uppsäga avtalet att upphöra före arbetets påbörjande.

Hyresgästen vare pliktig tåla de inskränkningar i nyttjanderätten till lägenheten, som föranledas av nödiga åtgärder för utrotande av ohyra i fastigheten.

I fall, som i denna paragraf avses, skall tillses att hyresgästen ej tillskyndas större olägenhet än nödigt.

I hyresavtal ingående förbehåll, varigenom hyresgästen tillförbindes att efter kortare frist än i andra eller tredje stycket stadgas tåla där avsedda åtgärder, vare utan verkan.

27 §.

Då lägenheten är ledig till uthyrning, vare hyresgästen pliktig att låta den förevisas å därför lämpliga tider.

Om verkan av fastighetens överlåtelse.

28 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det hyresgästen tillträtt den förhyrda lägenheten, vare angående hyresgästens rätt att kvarsitta lag som i 2 kap. 28 § sägs. Ej må genom förbehåll i hyresavtalet stadgas inskränkning i hyresgästens rätt att vid överlåtelse av fastigheten kvarsitta; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

I övrigt skall beträffande hyresavtal vad i 2 kap. 29—31 §§ stadgas om

arrendeavtal äga motsvarande tillämpning; dock att hyresgäst icke äger att å hyresbelopp, som förfaller till betalning mer än sex månader efter det han fick kunskap om överlåtelsen, avräkna fordran hos förre ägaren eller att i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse, som med denne träffats, med mindre nye ägaren hade kunskap om uppgörelsen när överlåtelsen skedde.

Om verkan av utmätning, konkurs m. m.

29 §.

Varder, innan tid för tillträde av förhyrd lägenhet är inne, fastigheten utmätt eller hyresvärden försatt i konkurs eller talan instämd om återköp av fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, skall vad i 2 kap. 32 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

30 §.

Försättes hyresgästen i konkurs, äge borgenärerna uppsäga avtalet; skolande i fråga om borgenärernas ansvarighet för avtalets fullgörande tillämpas vad i 2 kap. 33 § sägs.

Har ej, när konkursen inträffar, tillträde av lägenheten skett, vare hyresgästen pliktig att, där hyresvärden fordrar det, för avtalets fullgörande ställa säkerhet, med vilken denne skäligen kan nöjas; sker det ej inom utgången av nästa dag efter det säkerhet fordrades, äge hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet av anledning, som nu sagts, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

31 §.

Är för avtalets fullgörande ställd pant eller borgen, och försämras sedan säkerheten, vare hyresgästen pliktig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, vare hyresvärden berättigad att uppsäga avtalet och bekomma ersättning för skada.

Om hyresrättens förverkande.

32 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet till omedelbart upphörande:

1. om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar efter förfallodagen eller, där han på grund av avtalet skall utgöra arbete eller annan tjänstbarhet, undandrager sig att fullgöra vad sålunda åligger honom eller vid arbetets utförande visar tredska;
2. om lägenheten nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes, och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse;
3. om utan hyresvärdens medgivande hyresgästen överlåter lägenheten till annan eller han däri inrymmer främmande personer under sådana omständigheter, att därav kan uppkomma men för hyresvärden, eller i fall, som

10 § första stycket avser, i hyresgästens ställe sättes någon, vilken hyresvärden ej är pliktig att taga för god;

4. om lägenheten vanvårdas, eller om hyresgästen eller, där lägenheten överlåtit till annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 25 § skall vid lägenhetens begagnande iakttagas eller brister i den tillsyn, samma paragraf ålägger hyresgäst, och icke på tillsägelse rättelse sker;

5. om i fall, där jämlikt 26 eller 27 § hyresgästen är pliktig att lämna hyresvärden eller annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt; eller

6. om hyresgästen, där avtalet utöver vad i detta kapitel är stadgat ålägger honom förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för hyresvärden av synnerlig vikt, åsidosätter vad sålunda åligger honom.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges hyresgästen till last vara av ringa betydelse, må ej hyresgästen skiljas från lägenheten.

Uppsäges avtalet, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

33 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande, som i 32 § 1, 2, 4 eller 5 sägs, men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, eller har i fall, som i 32 § 3 eller 6 avses, hyresvärden icke uppsagt avtalet inom en månad från det han fick kunskap om förhållande, som där avses, äge han ej sedan åberopa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten.

34 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande, som i 32 § 1 sägs, men sker rättelse genom att hyran erlägges till hyresvärden senast å tolfte söckendagen från den dag, då hyresvärden genom behörig delgivning av vräkningsansökan eller annorledes i laga ordning verkställt uppsägning, skall uppsägningen vara utan verkan och dröjsmålet icke vidare kunna åberopas som grund för hyresgästens skiljande från lägenheten.

Har hyresvärden, under åberopande av dröjsmålet, hos domstol, lagsökningsdomare eller överexekutor påyrkat hyresgästens vräkande från lägenheten, skall dock till hyresvärden verkställd hyresbetalning ej medföra den verkan, som i första stycket sägs, med mindre hyresgästen inom där angiven tid tillika, enligt grunder som fastställas av Konungen, gottgjort hyresvärden dennes kostnad för sakens hänskjutande till myndigheten; och må, i avvaktan på att hyresgästen visar sig hava fullgjort vad för hyresrättens återvinande sålunda är föreskrivet, beslut varigenom yrkandet på berörda grund bifalles icke meddelas, förr än fjorton söckendagar förflutit från uppsägningdagen.

Vad i denna paragraf är stadgat äger ej tillämpning, om hyresrätten förverkats genom dröjsmål med erläggande av hyra, som belöper å sista kalendermånaden före hyrestidens utgång, eller om hyresrätten, då talan om vräkning anhängiggöres, varit förverkad minst två månader.

35 §.

Ej må genom förbehåll i hyresavtalet stadgas annan grund för hyresrättens förverkande än 32—34 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

Om särskilda verkningar av hyresrättens upphörande i vissa fall.

36 §.

Har hyresgäst två år i följd innehaft viss lägenhet, som av honom använts huvudsakligen till bostad, samt under nämnda tid fullgjort sina åligganden såsom hyresgäst, äge han därefter rätt framför annan till förhyrande av lägenheten.

Önskar hyresgäst, som i första stycket avses, kvarbo i lägenheten efter den tid, då hyresförhållandet skall upphöra i anledning av uppsägning från hyresvärdens sida eller på grund av att bestämd hyrestid går till ända, skall hyresgästen härom skriftligen underrätta hyresvärden. Sådan underrättelse skall, om uppsägning skett, lämnas inom åtta dagar därefter samt i annat fall senast tre månader före hyrestidens utgång. Har hyresvärden mottagit underrättelse, varom nu är sagt, åligger det honom att inom åtta dagar skriftligen lämna hyresgästen besked, med uppgift om de ändringar i hyresvillkoren, som han må vilja betinga sig.

Underlåter hyresvärden att svara inom föreskriven tid, eller förklarar han sig icke vilja tillåta hyresgästen att kvarbo, och kommer till följd därav nytt hyresavtal ej till stånd, vare hyresvärden pliktig att till hyresgästen utgiva ersättning för denne genom flyttningen tillskyndad skada, såframt det ej för hyresvärden var av väsentlig betydelse att hyresförhållandet upphörde. Rätt till ersättning för skada, som nyss nämnts, tillkomme ock hyresgästen, om hyresförhållandet upphör till följd av att hyresvärden för kvarboendet uppställt villkor, som med hänsyn till omständigheterna måste anses otillbörligt.

Vid bedömandet om och i vad mån skada uppstått skall, där hyresförhållandet varat minst fem år, hänsyn tagas även till omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

Vad i denna paragraf är stadgat äger ej tillämpning å lägenhet, som utgör del av större lägenhet och upplåtes i andra hand, eller å lägenhet i hus inrymmande endast två bostadslägenheter, av vilka den ena bebos av hyresvärden, samt ej heller i fall då hyresavtalet är ingånget för bestämd tid, understigande sex månader, utan förbehåll om uppsägning eller kan av hyresvärden genom uppsägning bringas att upphöra efter kortare tid än en månad.

I hyresavtal ingående förbehåll, varigenom hyresgästen enligt denna paragraf tillkommande rätt inskränkes eller upphäves, vare utan verkan.

37 §.

Har hyresgäst fem år i följd uti viss lägenhet drivit detaljhandel, hotell- eller pensionatrörelse, kafé- eller värdshusrörelse, teater- eller biograf- rörelse, hantverksrörelse eller industriell rörelse; upphör hyresförhållandet i

anledning av uppsägning från hyresvärdens sida, utan att hyresrätten förverkats, eller på grund av att bestämd hyrestid går till ända, och driver där- efter hyresvärden eller annan i lägenheten rörelse av samma eller liknande art, vare hyresgästen, där han inom åtta dagar efter uppsägningen eller, om uppsägning ej skett, senast sex månader före hyrestidens utgång skriftligen underrättat hyresvärden, att han önskade kvarstanna i lägenheten, berättigad att av hyresvärden erhålla ersättning svarande mot den ökning av lägen- hetens värde på hyresmarknaden, som hyresgästen genom drivandet av sin rörelse må hava åstadkommit. Sådan ersättning skall dock i intet fall utgå med högre belopp än den å sista hyresåret belöpande hyran.

I hyresavtal ingående förbehåll, varigenom hyresgästen enligt denna para- graf tillkommande rätt inskränkes eller upphäves, vare utan verkan.

Om preskription.

38 §.

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresavtal, skall anhängiggöra sin talan inom två år från det avtalet upphörde att gälla. Försittes den tid, vare rätt till talan förlorad. Är i rätt tid talan av endera anhängiggjord, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

Hyresgäst äge icke på grund av brist, som avses i 13, 14 eller 17 §, göra fordringsanspråk gällande med avseende å tid före det han framställt så- dant anspråk eller påkallat bristens avhjälpande.

Särskilda bestämmelser.

39 §.

Är tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen stri- dande mot god sed på hyresmarknaden eller eljest otillbörlig, må villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

40 §.

Vad i 2 kap. 40 § stadgas angående förordnande om verkställighet av domstols beslut, varigenom ålägges arrendator att avflytta, gälle ock i fråga om beslut, varigenom hyresgäst berättigas att tillträda förhyrd lägenhet eller förpliktas att avträda sådan.

41 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller som skall erläggas inom när- maste sex månader, äge hyresvärden att av hyresgästen tillhöriga lösören, som finnas inom fastigheten, kvarhålla så mycket, som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer hyresvärden säker- het. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som jämlikt 65 § utsöknings- lagen skall undantagas från utmätning.

42 §.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1939 och skall tillämpas jämväl å hyresavtal ingångna under april, maj eller juni 1939, såvida den avtalade tillträdes-tiden infaller den 1 juli 1939 eller därefter.

Genom lagen upphäves lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra.

F ö r s l a g
till
L a g
om ändrad lydelse av 5 kap. 12 § giftermålsbalken.

Härigenom förordnas, att 5 kap. 12 § giftermålsbalken skall i nedan angivna del erhålla följande ändrade lydelse:

12 §.

En var av makarna äge att med förpliktande verkan jämväl för den andra maken sluta hyresavtal angående bostad för familjen samt ingå sådana rättshandlingar för den dagliga hushållningen eller barnens uppfostran, som sedvanligen företagas för dessa ändamål. Hyresavtal eller annan rättshandling, varom nyss är sagt, skall anses vara ingången i syfte att förplikta jämväl andra maken, såvida ej annat framgår av omständigheterna. Make, som är omyndig på grund av sin ålder, äge utan hinder därav ingå sådan rättshandling.

Rättshandling, varom — — — honom bindande.

Vad sålunda — — — leva åtskilda.

—————

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1939.

F ö r s l a g
till
L a g
om ändrad lydelse av 14 § lagsökningslagen.

Härigenom förordnas, att 14 § lagsökningslagen skall erhålla följande ändrade lydelse:

14 §.

Gör gäldenären — — — till rätten.

Där i mål angående hyresfordran jämlikt 3 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom gäldenären gör sannolikt att han hos borgenären äger på hyresförhållandet grundad, till betalning förfallen motfordran, skall målet ock hänskjutas till rätten.

—————

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1939.

Förslag
till
Lag
om medling i hyrestvister.

Häri genom förordnas som följer:

1 §.

Konungen äger på framställning av kommun förordna, att i kommunen skall finnas en nämnd med åliggande att i de fall och på det sätt här nedan sägs lämna medverkan till förebyggande eller biläggande av tvister mellan hyresvärd och hyresgäst i anledning av hyresförhållandet.

2 §.

Nämnden skall bestå av ordförande och två ledamöter jämte suppleanter. Ordföranden och hans suppleant, vilka skola vara lagfarna, förordnas av länsstyrelsen för två år i sänder.

De båda ledamöterna och deras suppleanter utses av kommunens beslutande myndighet likaledes för två år i sänder. En ledamot och hans suppleant skola äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet; den andre ledamoten och hans suppleant, vilka ej må äga eller förvalta sådan fastighet, skola äga kännedom om ortens hyresförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till ledamot eller suppleant för honom, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i angivna hänseenden är stadgat beträffande hälsovårdsnämnd.

3 §.

Tvist, som i 1 § avses, må, såframt tvisten ej dragits inför domstol, lag-sökningsdomare, överexekutor eller skiljemän, av part hänskjutas till nämnden. Därvid skall parten meddela vari tvisten består samt förete hyreskontrakt och andra för honom tillgängliga handlingar, vilka kunna tjäna till upplysning i saken. Har rättegång anhängiggjorts vid domstol, och har ej tvisten tidigare varit föremål för nämndens behandling, äge domstolen på begäran av endera parten förordna, att tvisten före målets slutliga avgörande skall, i sin helhet eller i viss del, handläggas av nämnden.

4 §.

Då tvist hänskjutits till nämnden, skall nämndens ordförande utan uppskov utsätta dag för ärendets handläggning samt genom rekommenderade

brev kalla parterna att då inställa sig inför nämnden. Efter utredning av tvistefrågan samt, så snart anledning därtill föreligger, besiktning i parternas närvaro av den lägenhet tvisten rör skall nämnden söka åvägabringa förlikning mellan parterna. Kommer förlikning till stånd, skall den avfattas i skrift och underskrivas av parterna. Har tvisten av domstol hänskjutits till nämnden, skall nämnden, därest förlikning ej kan åstadkommas, till domstolen avgiva utlåtande angående befogenheten av de yrkanden, som i de delar, varom inför nämnden varit fråga, framställts av part.

5 §.

Underlåter part, som påkallat medling, att på kallelse inställa sig inför nämnden, skall ärendet ej föranleda vidare åtgärd. Kommer ej motparten tillstådes, uppskjutes ärendets handläggning högst en vecka och avlåtes förnyad kallelse till den uteblivne. Inställer sig denne ej heller å dag, till vilken handläggningen uppskjutits, avskrivs ärendet, där ej stadgandet i 4 § sista punkten till annat föranleder.

6 §.

Det bör vara båda parterna angeläget att, i den mån sådant erfordras för att bereda nämnden tillförlitlig grund för tvistefrågans bedömning, på anhållan av nämnden eller dess ordförande tillhandahålla de handlingar och meddela de uppgifter, varöver parterna förfoga, ävensom hålla den lägenhet tvisten rör tillgänglig för nämnden.

7 §.

Vid nämndens sammanträden skall genom ordförandens försorg föras protokoll. I protokollet skall upptagas en kortfattad redogörelse för tvisten samt parternas yrkanden och medgivanden under förhandlingarna inför nämnden, varjämte träffad förlikning eller av nämnden avgivet utlåtande skall i sin helhet införas i protokollet. Utdrag av protokollet skall inom en vecka efter handläggningens avslutande avgiftsfritt utlämnas till part, som sådant begärt, samt, där tvisten av domstol hänskjutits till nämnden, översändas till domstolen.

8 §.

Nämnden må endast när den är fulltalig handlägga tvistefråga.

Vid handläggning av tvistefråga skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarejäv.

9 §.

Nämndens ordförande skall på lämpligt sätt göra kunnigt när och varest han för allmänheten är att träffa i nämndens ärenden.

10 §.

Nämndens ordförande skall föra dagbok upptagande till nämnden gjorda framställningar samt de åtgärder dessa föranlett.

11 §.

Nämndens ordförande äger av kommunen åtnjuta årligt arvode till be-
lopp, som fastställles av länsstyrelsen. Frågor om arvoden åt nämndens
ledamöter samt om anvisande i övrigt av för nämndens verksamhet erforder-
liga medel avgöras av kommunens beslutande myndighet.

12 §.

Erhåller nämndens ordförande kännedom om att inom kommunen upp-
kommit eller hotar att uppkomma hyrestvist, som äventyrar freden på
hyresmarknaden, skall han söka förbindelse med de tvistande, göra sig noga
underrättad om vari tvisten består, hemställa till de tvistande att i avbidan
på tvistens lösning icke vidtaga, vidhålla eller skärpa kollektiva stridsåtgär-
der samt kalla de tvistande att, själva eller genom utsedda ombud, jämte
representanter för de fastighetsägare- eller hyresgästorganisationer, som de
tvistande må tillhöra, sammanträda inför nämnden. Vid sådant samman-
träde skall nämnden, efter utredning av föreliggande tvistefrågor, söka bi-
lägga tvisten.

Kan ej tvisten genom nämndens förmedling biläggas, har nämnden att an-
mäla förhållandet till socialstyrelsen, som äger förordna antingen förlik-
ningsman i arbetstvister eller annan lämplig person eller ock, där tvisten är
av större omfattning och mera svårartad natur, en kommission av tre per-
soner att övertaga och fullfölja medlingsarbetet; ägande socialstyrelsen att
för de sålunda utsedda utfärda de instruktioner, vartill förhållandena giva
anledning. Angående ersättning till dem gälle vad Konungen stadgar.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1939.

Hyreslagstiftning och reformsträvanden under de senaste trettio åren.

Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst regleras för närvarande i lag väsentligen genom 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom (nedan benämnd 1907 års lag) samt lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra (nedan benämnd 1923 års lag). Lagbestämmelser som ha avseende å hyresförhållandet äro emellertid i åtskilliga andra sammanhang meddelade. Sålunda äro flertalet av de allmänna bestämmelserna i 1 kap. av 1907 års lag direkt tillämpliga å hyresavtal. Vidare är tydligt att de i lagen den 11 juni 1915 om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område givna stadgandena ha betydelse jämväl för hyresavtalet; icke minst komma i betraktande denna lags bestämmelser om rättshandlingars ogiltighet. Regler angående förmånsrätt för hyresfordran återfinnas i 17 kap. 5 § handelsbalken, angående avhysning av hyresgäst i utsökningslagen, särskilt dess 8 kap., samt för vissa fall i lagen den 26 juni 1936 om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter. Ytterligare må erinras särskilt om den stora betydelse, som bestämmelserna i hälsovårdsstadgan den 19 juni 1919 om bostäder och samlingslokaler m. m. kunna erhålla för hyresförhållandets gestaltning.

1923 års lag tillkom i direkt anslutning till den under världskrigets senare år och åren därefter gällande provisoriska kristidslagstiftningen för reglering av hyresmarknaden. Nämnade provisoriska lagstiftning rönnte icke vid sin tillkomst något egentligt motstånd inom riksdagen. Angående rätta tidpunkten för dess avveckling rådde däremot stor meningsskiljaktighet. Då den ordning, som skapats genom kristidslagstiftningen, efter hand för stora delar av befolkningen kommit att framstå som den regelmässiga, framställdes naturligen ock yrkanden om att vid denna lagstiftnings upphörande vissa av dess bestämmelser skulle införlivas med den permanenta hyreslagstiftningen, och i samband därmed bragtes till uttryck åtskilliga andra önskemål i fråga om den permanenta hyreslagstiftningens framtida utformning. 1923 års lag tillgodosåg i viss utsträckning sålunda framkomna yrkanden och önskemål. Vissa andra reformspörsmål lämnades tills vidare därhän. I den till grund för 1923 års lag liggande propositionen uttalade föredragande departementschefen, att tillfälle att genomföra ytterligare förändringar i hyreslagstiftningen torde återkomma vid en senare tidpunkt, då mer normala förhållanden inträtt och därjämte en fullständigare erfarenhet föreläge rö-

rande denna lagstiftnings verkningar. Riksdagens första lagutskott — som 1922 uttalat att en reformering av föreskrifterna i 3 kap. av 1907 års lag syntes i hög grad önskvärd — framhöll ock vid 1923 års riksdag, under hänvisning till departementschefens berörda yttrande, att ehuru utskottet fortfarande ansåge en revision av hyreslagstiftningen önskvärd, anledning icke syntes föreligga att därom avlåta någon skrivelse till Kongl. Maj:t.

Fastän tanken att låta vissa frågor inom hyreslagstiftningen bliva föremål för fortsatt utredning omedelbart fullföljdes (jfr härom nedan s. 33 f.), ha beträffande den egentliga hyreslagstiftningen efter 1923 förekommit endast ett fåtal ändringar av mindre vikt.

I hyreskapitlet av 1907 års lag ha sålunda efter lagens ikraftträdande icke vidtagits andra ändringar än att *dels* 6 § andra stycket jämkats i redaktionellt avseende i samband med ändringar år 1927 i lagens arrendekapitel, *dels* i 20 § år 1924 tillagts, att instämmande före den avtalade tillträdestiden av talan om återköp av fastigheten enligt lagen den 20 juni 1924 om återköpsrätt till fast egendom skall liksom fastighetens utmätning och andra i lagrummet angivna omständigheter föranleda motsvarande tillämpning av vad i 2 kap. 32 § stadgas, *dels* ock i samband med tillkomsten av lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar tillagts en ny 32 § innehållande allenast en erinran om att i sistnämnda lag stadganden äro meddelade om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Vad angår 1923 års lag skedde 1928 ändring i 8 § av innebörd, att hyresbetalning över postgiro likställdes med sådan betalning genom postanvisning, men i övrigt kvarstå oförändrade de stadganden, vilka icke på grund av sin egenskap av övergångsbestämmelser (1—5 §§) eller på grund av uttrycklig föreskrift (straffbestämmelsen mot hyresocker i 10 §) från början avsetts skola erhålla begränsad giltighetstid.

Utanför den egentliga hyreslagstiftningens ram märkas under tiden efter 1923, utom ovan omnämnda 1930 års lag om bostadsrättsföreningar och 1936 års lag om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter, *dels* vissa 1925 genomförda ändringar i 193, 194, 195 och 212 §§ utsökningslagen åsyftande att mildra vräkningsförfarandet så till vida, att vräkning icke skulle få äga rum med mindre den som skulle vräkas genom utmätningssmannen viss tid i förväg erhållit meddelande om den förestående verkställigheten, *dels* ock den revision av hälsovårdsstadgans föreskrifter om bostäder och samlingslokaler m. m. som skett 1936.

Vid redogörelse för yrkanden och önskemål om ändring av gällande hyreslagstiftning synes lämpligt att i ett första avsnitt lämna en framställning angående kristidslagstiftningens tillkomst, huvudsakliga innebörd och avveckling. En sådan framställning är påkallad med hänsyn såväl till kristidslagstiftningens betydelse för tillkomsten av 1923 års lag som ock därtill att åtskilliga av dem, som under senare år påyrkat ändring i gällande bestämmelser, synas ha hämtat impulser från denna provisoriska lagstiftning.

I ett andra avsnitt lämnas en kortfattad översikt av det väsentliga av de ändringsförslag, som framkommit under perioden efter kristidslagstiftningens avveckling och ikraftträdandet av 1923 års lag, samt för det mottagande dessa förslag fått röna. I samband med motiveringen av kommitténs egna förslag får kommittén tillfälle att på vissa punkter närmare ingå på de skäl som anförts för och emot tidigare förslag.

Kristidslagstiftningens tillkomst, innebörd och avveckling.

Ären närmast före världskrigets utbrott hade bostadstillgången varit tämligen god och under senare delen av 1914 samt 1915 förmärktes icke några nämnvärda orostecken på hyresmarknaden. Under 1916 förändrades emellertid situationen och i följd härav utfärdade Kungl. Maj:t den 5 maj 1916 efter förslag av de 1912 tillkallade sakkunniga för utredning med avseende å de mindre bemedlade klassernas bostadsförhållanden (bostadskommissionen) en *förordning om medling i vissa hyrestvister m. m.* (nr 131) i syfte att begränsa den hyresstegring, som då syntes hota. Genom denna förordning bemyndigades de kommunala myndigheterna i städer, köpingar och vissa municipalsamhällen, där brist på smålägenheter (lägenheter om högst fyra rum, kök däri inbegripet) eller fara för hyresstegring å sådana lägenheter yppades, att tillätta en eller flera hyresnämnder med uppgift att, efter framställning av hyresvärd eller hyresgäst, söka medla i tvister om förhöjning av hyra, eventuellt även att förmedla uthyrning av smålägenheter. Med stöd av berörda förordning, som genom en förordning den 27 februari 1917 (nr 64) kompletterades med föreskrifter om anmälningsskyldighet angående hyresledighet i och för utövandet av bostadsförmedlingen, inrättades hyresnämnder i ett 20-tal städer. Deras verksamhet saknade icke betydelse men enligt sakens natur kunde någon mera betydande effekt därav knappast ernås.

Då bostadstillgången under inflytande av det genom världskrisen framkallade ekonomiska läget i väsentlig grad minskades och kraftiga hyresstegringar inträffade särskilt i Stockholm och andra större orter, uppkom fråga, huruvida det icke vore påkallat att statsmakterna vidtogo kraftigare mått och steg mot den våldsamma höjning av den allmänna hyresnivån, som befarades komma att inträffa. På grundval av ett utav socialstyrelsen och bostadskommissionen gemensamt uppgjort förslag, som i väsentliga delar hade till förebild redan genomförd lagstiftning i Danmark och Norge, framlades i proposition nr 254 till 1917 års riksdag förslag till *lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.* Härvid framhölls av föredragande departementschefen, att den föreslagna författningen liksom en tidigare utfärdad maximitragslag vore byggd på principer, vilkas tillämpning icke borde ifrågakomma under lugna och normala förhållanden, samt att den i överensstämmelse därmed borde vara av provisorisk natur. Tillika betonades i propositionen, att den ifrågasatta lagstiftningen endast vore en av världskrisen betingad nödfallsutväg och att en varaktig lösning av bostadsfrågan måste sökas på andra vä-

gar, främst genom ökad bostadsproduktion. Sedan Kungl. Maj:ts förslag med vissa ändringar antagits av riksdagen, utfärdades lag i ämnet den 25 maj 1917 (nr 219), vilken trädde i kraft nästa dag och skulle gälla till den 1 oktober 1918. Det enligt statsmakternas mening under följande år alltjämt föreliggande behovet av en lagstiftning av denna art föranledde lagens avlösande genom nya provisoriska lagar, utfärdade respektive den 14 juni 1918 (nr 380), den 19 juni 1919 (nr 331), den 30 juni 1920 (nr 361) och den 17 juni 1921 (nr 309). Sistnämnda lags giltighetstid utlöpste den 30 september 1923.

Lagstiftningens tillämplighetsområde växlade något från år till annat. 1917 års lag ägde tillämpning i stad, köping och municipalsamhälle, vars mantals-skrivna befolkning vid 1916 års ingång översteg 5 000, och kunde genom förordnande av Kungl. Maj:t bringas i tillämpning jämväl i annan kommun eller del därav. Enligt de följande lagarna kunde Kungl. Maj:t medgiva undantag för kommun, vars beslutande myndighet med $\frac{2}{3}$ majoritet beslutat göra framställning därom. I 1920 och 1921 års lagar upptogs icke något stadgande om eventuell utsträckning till ort med mindre folkmängd än 5 000. Vid 1920 års ingång ägde lagstiftningen tillämpning i sammanlagt 138 orter, varav 68 utgjorde sådana mindre samhällen, där lagen blivit tillämplig på grund av Kungl. Maj:ts särskilda förordnande.

Lagstiftningens handhavande var anförtrott åt kommunala hyresnämnder. Dessa bestodo av en ordförande samt fyra ledamöter jämte suppleanter. Ordföranden och hans suppleant, som i stad skulle vara lagfarna, förordnades av K. B. De fyra ledamöterna och deras suppleanter utsågos av kommunens beslutande myndighet. Två av ledamöterna och deras suppleanter skulle äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet; av de övriga, som icke fingo äga eller förvalta sådan fastighet, skulle åtminstone en ledamot och dennes suppleant äga kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I varje område, där lagstiftningen ägde tillämpning, skulle finnas en eller flera hyresnämnder. Mot hyresnämnds beslut fick endast i undantagsfall talan föras. Hyresnämnderna stodo dock i viss utsträckning under tillsyn av socialstyrelsen. En omfattande uppgiftsskyldighet ålåg hyresvärd gentemot nämnden. Varje hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande var skyldig att på kallelse inställa sig inför nämnden, som dessutom skulle äga tillträde till lägenheter inom dess område.

Förebyggande av oskäligen hyresstegring var lagstiftningens huvudsakliga syfte. För sådant ändamål hade hyresnämnderna vidsträckt befogenhet att ingripa beträffande hyra för alla slags lägenheter utom möblerade lägenheter och lägenheter i nyuppförda hus. Enligt 1919 års lag blevo även lägenheter av sistnämnda slag underkastade lagstiftningen, men ändring härutinnan skedde redan genom 1920 års lag. Hyresnämndens befogenhet omfattade att i fall då högre hyra fordrades eller överenskommits för en lägenhet än den, som varit betingad enligt det sista före den 25 maj 1917 ingångna hyresavtalet, pröva, antingen efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande eller ock på eget initiativ, huruvida den fordrade eller överenskomna hyran

vore med hänsyn till lägenhetens beskaffenhet, omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt att anse såsom oskäligen samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden fann skälig. I fråga om lägenheter, som icke uthyrts före den 25 maj 1917, tillkom nämnden motsvarande befogenhet för det fall att högre hyra än vid lägenhetens första uthyrning fordrades eller överenskommits. Nämnden ägde ock i förekommande fall fastställa skälig ersättning för centraluppvärmning och tillhandahållande av varmvatten. I syfte att ernå en gradvis skeende försiktig anpassning av hyrorerna efter den stigande allmänna prisnivån gjordes successivt vissa medgivanden till hyreshöjningar utan nämndernas medverkan. Enligt 1918 års lag hade sålunda nämnderna icke utom i fall, då lägenhet befanns vara av mindervärdig beskaffenhet, rätt att nedsätta hyra för lägenhet, som uthyrts före den 1 oktober 1915, om ej hyran med mer än 15 % översteg den före sagda dag senast gällande hyran. Den fria marginalen höjdes i 1919 års lag till 25 % och var enligt 1920 och 1921 års lagar 50 %. De av nämnderna faktiskt medgivna hyresstegringarna under åren 1917—1923 uppgingo i medeltal till respektive cirka 14, 24, 37, 60, 65 och 66 % av genomsnittshyrorerna 1914—1915.

Begränsning av hyresvärdens uppsägningsrätt förefanns enligt samtliga lagarna. Huvudprincipen var att — bortsett från fall då rätt till uppsägning förelåg enligt 3 kap. 21—24 §§ i 1907 års lag — uppsägning från hyresvärdens sida var utan verkan med mindre hyresgästen efter hyresavtalets ingående skriftligen samtyckt till avtalets upphörande eller ock hyresnämnd godkänt uppsägningen. I allmänhet kunde nämnden lämna samtycke till uppsägning endast om hyresvärden gjort framställning därom viss tid före den dag, då uppsägning senast kunnat ske. Nämnden kunde icke vägra samtycke till uppsägning, med vilken avsetts allenast att erhålla en hyresförhöjning inom den fria marginalen för hyresstegring; enligt 1921 års lag erfordrades för övrigt i sådant fall överhuvud ej samtycke av nämnden, utan förhållandet kunde regleras mellan hyresvärden och hyresgästen. Då nämnden vägrade samtycke, ansågs avtalet förlängt för en tid av högst ett år. Redan i 1917 års lag fanns bestämmelse om att då hyresavtalet avsåg bostadslägenhet om högst fyra rum, kök däri inbegripet, underlåtenhet av hyresgäst att enligt avtalet erlägga hyra i förskott för längre tid än en månad icke berättigade till uppsägning så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlade den på samma månad belöpande hyran. Vid prövning av en uppsägningsfråga hade nämnden städse att beakta, förutom av hyresvärden anförda skäl, i vilken mån uppsägningen medförde svårigheter för hyresgästen att erhålla lämplig lägenhet å tid, till vilken hyresavtalet uppsagts. 1920 och 1921 års lagar medgävo viss lättnad i fråga om uppsägningsrätten, bl. a. genom stadgande att samtycke till uppsägning icke borde av nämnden förvägras, då hyresgästen utan hyresvärdens medgivande tillgodogjort sig hyresrätten uteslutande genom uthyrning i andra hand eller då byggnad uppförts i uppenbart syfte att bereda bostad åt viss person, visst företags personal eller viss grupp av personer och uppsägning skedde för tillgodoseende av nämnda syfte.

Utnyttjande av den förefintliga bostadstillgången var vidare en av rikt-punkterna för lagstiftningen. I sådant syfte innehöllo lagarna bl. a. bestä-melser, som förbjödo fastighetsägaren att utan samtycke av hyresnämnden låta riva byggnad inrymmande bostadslägenhet eller i sådan lägenhet före-taga ändringsarbete, som påkallade lägenhetens utrymmande eller var ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftade att sammanslå flera lä-genheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövades erforderlig med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård. Vidare fick ej utan hyresnämnds medgivande lägenhet uthyras möblerad, vilken icke vid lagstiftningens ikraft-trädande varit uthyrd i sådant skick.

Kommunal bostadsförmedling skulle utan ersättning anordnas i stad där lagstiftningen ägde tillämpning. Förmedlingen skulle enligt de tidigare lagarna avse allenast smålägenheter. Denna begränsning bortföll i 1921 års lag, som emellertid stadgade skyldighet att anordna förmedling endast för stad med minst 15 000 invånare.

Ansvarsbestämmelser inrymdes i samtliga lagarna. Från och med 1919 års lag meddelades ock en särskild straffbestämmelse mot hyresocker med avseende å lägenheter som icke voro underkastade lagstiftningen.

Under det att vid 1918 och 1919 års riksdagar icke ifrågasatts annat än att hyresstegringslagstiftningens regler i huvudsak borde erhålla förlängd giltighet, framträdde därefter med allt större styrka önskemål om en snabb av-veckling av denna lagstiftning, därvid med bestämdhet gjordes gällande bl. a. att densamma i väsentlig grad hämmade nödvändig nyproduktion av bo-städer samt bidrog att skärpa bostadsnöden genom att förhindra en fri, efter den enskildes behov avpassad omflyttning. Vid riksdagen 1920 kunde vis-serligen icke samstämmighet vinnas mellan riksdagens kamrar för ett ut-tryckligt uttalande om lagstiftningens slutliga avveckling inom en bestämd tidsperiod eller till den 1 oktober 1923, men ett steg i riktning mot lagstift-ningens avveckling togs, förutom genom en utsträckning av den fria hyres-latituden i fråga om bostadslägenheter, genom frigivande av hyresbildningen och uppsägningsrätt från och med den 1 oktober 1921 beträffande andra lägenheter än bostäder. Under intrycket särskilt av inträdd depression inom näringslivet med därav följande lägre kostnader för bostadsproduktion och då minskad efterfrågan på bostäder i städerna kunde förmärkas fattades så vid riksdagen 1921, vid en tidpunkt då det förändrade tidsläget redan medfört en nära nog fullständig avskrivning av den övriga kristidslagstift-ningen, beslut om lagstiftningens upphävande från och med den 1 oktober 1923. Av försiktighetsskäl gavs åt detta beslut sådan form, att en ändring däri vid 1922 års riksdag icke skulle vara utesluten, om förhållandena ut-vecklade sig i en oförutsedd riktning. Kungl. Maj:t förelade ock 1922 års riksdag proposition (nr 250) om förlängd giltighet av 1921 års lag, men denna proposition, som avstyrktes av första lagutskottet i dess utlåtande nr 23, av-slogs av riksdagen.

I ett vid propositionen fogat, den 9 januari 1922 dagtecknat utlåtande hade socialstyrelsen med avstyrkande av hyresregleringens prolongation ifrågasatt vissa bestämmelser för övergångstiden till fri hyresmarknad, bl. a. bibehållande och utvecklande av hyresstegringslagarnas straffbestämmelser mot hyresocker samt bibehållande av bestämmelserna om bostadsförmedling, varjämte socialstyrelsen framhållit att även bibehållandet av vissa andra föreskrifter — såsom angående rätt att erlægga hyra månadsvis för vissa mindre bostadslägenheter — jämte meddelandet av nya föreskrifter syntes kunna tagas under övervägande. I skrivelse samma dag som propositionen avläts anbefalldes Kungl. Maj:t socialstyrelsen att inkomma med yttrande och förslag till sådana ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen eller andra författningsföreskrifter av icke provisorisk natur, som styrelsen kunde finna påkallade och lämpliga för att efter hyresstegringslagens avveckling underlätta åtkomsten och bevarandet av bostäder eller som eljest funnes vara motiverade av de under hyresstegringslagstiftningens tillämpning vunna erfarenheterna. I sistnämnda hänseende skulle styrelsen särskilt undersöka, huruvida och på vad sätt stadigvarande bestämmelser av likartat innehåll som de uti berörda lag givna föreskrifterna om månadsbetalning, bostadsförmedling och hyresocker lämpligen kunde meddelas.

1922 års riksdag hade samtidigt med behandlingen av propositionen om prolongation av hyresstegringslagstiftningen att taga ställning till en av herr Hage väckt motion (II: 37) med vissa yrkanden och önskemål angående reformering av gällande hyreslagsbestämmelser.

Motionären framhöll, att det vore önskligt att vissa av bestämmelserna i hyresregleringslagen räddades över till den gamla hyreslagen av 1907 och att denna i sammanhang därmed reviderades. Bland bestämmelser, som borde överflyttas, nämndes främst rätten för hyresgäster i mindre bostadslägenheter att erlægga månadsbetalning utan påföljd av hyresrättens förverkande även i fall då hyreskontraktet stipulerade kvartalsbetalning. En annan bestämmelse, som borde i någon form överföras till den permanenta lagen, gällde rätt att få hyran reglerad nedåt i de fall, då lägenheten vore av sämre beskaffenhet. Befogenhet att besluta härutinnan kunde tillerkännas en på visst sätt sammansatt skiljenämnd. I blivande hyreslag borde införas bestämmelser, som på ett bättre sätt reglerade problemet om de mindervärdiga hälsovådliga lägenheterna. Även beträffande dessa kunde ett nämnds-förfarande rekommenderas. Ett område, som borde uppmärksammas, vore frågan om reglering av butikshyra. Även sedan den allmänna hyresregleringen upphört borde finnas bestämmelser om en fortsatt hyresreglering för såväl butiker som vanliga bostäder i fall där husägaren fordrade en oskäligen hög hyra. Utöver angivna tillägg i den gamla lagen ville motionären föreslå ytterligare en del andra bestämmelser. En sådan gällde fatalitetiden för hyrans erläggande. Från dag då hyresvärdens framställt anmaning till hyresgästen om hyresbetalning borde hyresgästen ha en respittid av sju eller åtta dagar innan vräkning kunde verkställas. Särskilda bestämmelser, som skyddade hyresgästen då ömmande omständigheter förelåge, borde åstadkommas. Även borde klarare och bättre utformade bestämmelser rörande själva avhyrningsförfarandet eftersträvas. Man kunde härvidlag tänka sig ett smidigare förfarande grundat på skälighetsprövning. Jämväl en del andra tvistigheter, som ofta uppstode mellan husägare och hyresgäster och eventuellt även mellan hyresgästerna själva, borde kunna göras till föremål för sådan pröv-

ning av skiljenämnd eller specialdomstol. Lämpligt vore kanske ock att bestämmelser infördes om vad som finge utsättas i hyreskontrakten till motverkande av ofta förekommande oskäligen och i många fall olagliga föreskrifter. Utredas borde, om man inom större hus kunde åstadkomma förhandling mellan husägaren å ena samt hyresgästerna å andra sidan genom ett råd valt på lämpligt sätt. Även kunde ifrågasättas utredning huruvida hyresgästerna under vissa förhållanden kunde tillförsäkras rätt att sitta kvar i innehavda lägenheter. En sådan rätt kunde icke göras så långt gående som under hyresregleringens tid, men å andra sidan kunde det knappast anses obilligt att en viss optionsrätt förefunnes för en ordentlig hyresgäst att få behålla sin lägenhet och skyddas mot uppsägning i fall då kitslighet eller personliga motiv kunde ligga till grund för uppsägningen. Överhuvud gällde det att på lagstiftningens väg, främst för hyresgäster i små ekonomiska förhållanden, skapa större säkerhet och trygghet i bostadsinnehavet, att åstadkomma en lag, som tillgodosåge hyresgästernas intressen sådana dessa tedde sig ur de sociala synpunkter, som sedan tillkomsten av 1907 års lag utvecklats sig och under kristiden vunnit ett mera allmänt beaktande. Härvidlag måste dock skälig hänsyn tagas även till husägarnas berättigade ekonomiska intressen.

Första lagutskottet uttalade i anledning av motionen i utlåtande nr 23 att utskottet lika med motionären ansåge stadgandena angående hyra i 3 kap. av 1907 års lag behäftade med vissa brister och att en reformering av dessa föreskrifter enligt utskottets mening vore i hög grad önskvärd. Likaså ansåg sig utskottet böra tillstyrka att till hyreslagen eller annan författning av icke provisorisk natur överfördes vissa bestämmelser från hyresstegringslagen, såsom angående rätt till månadsbetalning av hyra åtminstone för mindre bostadslägenheter samt angående hyresocker och bostadsförmedling. Vissa i motionen berörda frågor ansåg utskottet böra göras till föremål för utredning, nämligen ändring i reglerna angående påföljd av försummad hyresbetalning samt rätt för hyresgästen att under vissa förhållanden få kvarbo i av honom förhyrd lägenhet jämväl efter den avtalade hyrestidens utgång, och utskottet tillfogade beträffande sistnämnda fråga att för såväl de enskilda som samhället borde vara ett viktigt intresse att hemmen såvitt möjligt skyddades och onödiga flyttningar undvekos. Andra av motionären antydda ändringsförslag förklarade utskottet sig icke kunna biträda, såsom i fråga om förfarandet vid avhysning — vilket spörsmål icke torde kunna lösas annat än i samband med en reform av hela exekutivförfarandet —, om en särskild procedur för avgörande av intressekonflikter mellan hyresvärd och hyresgäst eller mellan olika hyresgäster samt om särskilda lagbestämmelser rörande hälsovådliga lägenheter. I sistnämnda avseende förmenade utskottet att givna politirättsliga föreskrifter samt i nyttjanderättslagen förefintliga bestämmelser i allmänhet erbjöde hyresgästen erforderligt skydd. Utskottet tillade, att den av utskottet förordade omarbetningen av hyreslagstiftningen icke finge ha till syfte att bereda hyresgästerna ökade förmåner utan hänsyn till hyresvärdarnas berättigade intressen. Konflikter mellan hyresgäst och hyresvärd vore icke alltid att tillskriva bristande tillmötesgående från den senares sida. Möjlighet måste beredas husägarna att på ett ekonomiskt förmånligt sätt utnyttja sina fastigheter och att effektivt ingripa mot hyresgäster, som eftersatte sina skyldigheter. Kringskärandet av

hyresvärdarnas rätt finge ej gå så långt att därav framkallades verkningar, vilka ytterst drabbade dem som vore nödsakade att hyra bostäder. En framställning i ämnet till Kungl. Maj:t ansåg utskottet överflödig, då socialstyrelsen redan erhållit Kungl. Maj:ts uppdrag att förbereda förslag till reformer inom hyreslagstiftningen. — Om detta beslut var utskottet enhälligt; i fråga om motiveringen anmäldes skiljaktig mening av sju ledamöter, vilka önskade — för övrigt med bibehållande av hyresstegringslagen — en på några punkter avvikande formulering, innefattande bl. a. uttalande om att övervägande borde ske huruvida icke i vidsträckt mån än som skett genom 3 kap. i 1907 års lag avtalsfriheten kunde begränsas till förebyggande av att lagbestämmelser till hyresgästens förmån eluderades genom kontraktsvillkor. — Utskottets mening biträdades av första kammaren, under det att andra kammaren anslöt sig till reservationen.

Till fullgörande av Kungl. Maj:ts den 28 april 1922 lämnade uppdrag avgav socialstyrelsen efter länsstyrelsernas hörande den 2 december 1922 ytterligare jämte förslag till lag angående hyresregleringens avveckling m. m. Förutom motivering till de olika bestämmelserna i lagförslaget innehöll yttrandet redogörelse för vissa i lagförslaget ej berörda frågor, bl. a. angående optionsrätt, särskilt till butikslokaler, angående normalkontrakt samt angående ökade möjligheter för hyresvärd att avhysa hyresgäst, som uppenbarligen bruste i vad som tillhörde goda seder, ävensom angående utvidgad uppsägningsrätt i fall där hyresgäst i otillbörlig utsträckning överläte sin hyresrätt till annan.

Sedan uti det av socialstyrelsen utarbetade lagförslaget inom justitiedepartementet vidtagits vissa ändringar — i samband varmed rubriken ändrades till lag med vissa bestämmelser rörande hyra — framlades det genom proposition nr 31 för 1923 års riksdag, som med ytterligare några jämkningar antog detsamma. Lag i ämnet utfärdades den 10 mars 1923. Meningskiljaktigheter beträffande lagens avfattning förekommo i synnerhet med avseende å 7 §. Socialstyrelsens förslag skilde sig beträffande denna paragraf, fränsett redaktionella ting, från vad som sedan blev lag endast därutinnan, att den tid, inom vilken rättelse måste ske för att betaga verkställd uppsägning dess verkan, var satt till åttonde söckendagen från uppsägningsdagen samt att i enlighet härmed i paragrafens andra stycke stadgades, att beslut om vräkning ej finge meddelas förrän tio söckendagar förflutit från uppsägningsdagen. I propositionen föreslogs införande av ett andra moment i lagrummet av innehåll att om hyresgäst i mål angående hans vräkande på grund av dröjsmål med erläggande av hyra, som skulle utgå i förskott för månad eller längre tid, visade synnerliga skäl för antagande att dröjsmålet berodde på sjukdom eller sådan arbetslöshet, som icke vore självförvållad, domstol eller överexekutor finge medgiva ytterligare anstånd och i sådant hänseende föreskriva att dröjsmålet icke skulle utgöra anledning till vräkning, om hyresgästen vidtog rättelse inom viss dag, vilken ej finge sättas senare än till trettonde söckendagen från förfallodagen. Tillika stadgades i det föreslagna andra momentet, att om hyresgästen erlagt hyra senare än å åttonde söckendagen från uppsäg-

ningsdagen men inom trettionde söckendagen från förfallodagen, domstol eller överexekutor i fall som nyss nämnts skulle kunna besluta att det skulle så anses, som om anstånd medgivits till och med betalningsdagen. Beslut om vräkning skulle i de med andra momentet avsedda fall ej få meddelas förrän två söckendagar gått till ända efter anståndstidens utgång.

Det föreslagna stadgandet i andra momentet av 7 §, vilket avstyrkts av lagrådet, fann första lagutskottet (utlåtande nr 6) ej skäl tillstyrka. Vid frågans behandling i kamrarna biträdades utskottets mening i denna del av första kammaren, medan andra kammaren antog Kungl. Maj:ts förslag. Den sedermera av båda kamrarna antagna lagtexten, enligt vilken, med uteslutande av det föreslagna andra momentet, tidsfristerna utsträcktes från respektive åttonde och tionde söckendagen till respektive tolvte och fjortonde söckendagen, överensstämde med ett av första lagutskottet i memorial nr 9 framlagt förslag till sammanjämkning av kamrarnas ursprungliga skiljaktiga beslut.

Vid 1923 års riksdag förelågo till behandling i samband med den då framlagda propositionen ett flertal motioner. I några av dessa påyrkades fortsatt tillämpning av hyresstegringslagen i vart fall beträffande mindre lägenheter, i andra ifrågasattes ändringar uti de särskilda bestämmelserna i propositionens lagförslag. I likalydande motioner av herr Winberg (I: 160) och herr Samuelsen m. fl. (II: 209) yrkades dels antagande av ett lagförslag innebärande väsentliga avvikelser från Kungl. Maj:ts förslag och dels att riksdagen måtte i samband med antagande av detta förslag hos Kungl. Maj:t anhålla om snar och genomgripande omarbetning av gällande allmänna hyreslagstiftning, åsyftande framför allt ett bättre tillgodoseende och tryggnad av de mindre bemedlades behov av tjänliga och sunda bostäder.

Motionärerna ansågo att det för en verklig förbättring av de breda lagrens bostadsförhållanden vore nödvändigt att samhället övertog förvaltningen av det befintliga bostadsbeståndet och ombesörjde att tillräckligt antal goda bostäder ständigt funnes tillgängligt för tillfredsställande av de mindre bemedlades bostadsbehov. I avvaktan på nämnda måls uppnående och som ett led i utvecklingen därtill framstode såsom en oavvislig nödvändighet att gällande hyreslagstiftning med dess utmanande, exklusivt privatkapitalistiska karaktär gjordes till föremål för en till grunden gående omarbetning. Genom Kungl. Maj:ts förslag hade det väsentliga i hyresfrågan undanskjutits i det ovissa och en dyrbar tid försuttits. De i motionen framlagda förslagen åsyftade förebyggande av att hyresgästerna på nåd och onåd utlämnades åt hyresvärdarna och därmed undanröjande av de värsta olägenheterna, som skulle uppstå om Kungl. Maj:ts förslag oförändrat antoges. I sådant syfte föreslogs bl. a. att hyresgäst ej skulle kunna uppsägas utan tillstånd av hyresnämnd samt att hyresgästen för varje hyresår skulle kunna påkalla hyresnämnds beslut om reglering av hyran nedåt. Vidare föreslogos bestämmelser ägnade att skydda hyresrätten för tjänsteställda personer, vilka erhöles eller hyrde bostad av arbetsgivaren, samt vissa jämkningar beträffande bestämmelserna om vräkning utöver vad Kungl. Maj:ts förslag därutinnan innefattade.

Herr Vindahl och herr Björnberg framställde i likalydande motioner (respektive I: 158 och II: 208) i samband med ändringsförslag beträffande Kungl. Maj:ts förslag även yrkande om att hyresgästs rätt att upplåta del av lägenheten måtte bli till sin räckvidd begränsad genom ett tillägg i 3 kap.

23 § 3. av innebörd att hyresrätten skulle vara förverkad, om hyresgästen utan hyresvärdens medgivande till främmande person upplåte mera än halva antalet av i den förhyrda lägenheten ingående rum, kök däri inbegripet.

Uti en av herrar Hage och Sjöström väckt motion (II: 210), däri yrkades allenast viss skärpning av den föreslagna straffbestämmelsen mot hyresocker (10 §), framhölls, att en hel del av de uppslag, som i den av herr Hage vid 1922 års riksdag väckta motionen II: 37 framförts för att åstadkomma en tryggare och mera oberoende ställning för hyresgästerna, icke av Kungl. Maj:t upptagits till prövning i samband med propositionens framläggande, samt uttrycktes förhoppning om att första lagutskottet och riksdagen måtte giva uttryck åt den meningen, att de sålunda framställda spörsmålen fortast möjligt måtte upptagas till prövning samt lagstiftning med hänsyn till desamma åstadkommas.

Första lagutskottet vidhöll i sitt utlåtande (nr 6) sin redan 1922 uttalade, av riksdagen då biträdda mening att en reformering av nyttjanderättslagens föreskrifter angående hyra vore i hög grad önskvärd och framhöll samtidigt, att det vore uppenbart att genom propositionen de av utskottet 1922 antydda bristerna i hyreslagstiftningen icke blivit fullständigt avhjälpda. Av frågor som borde bli va föremål för utredning nämnde utskottet rätt för hyresgäst att under vissa förhållanden få kvarstanna i av honom förhyrd lägenhet jämväl efter den avtalade hyrestidens utgång, ökade möjligheter för hyresvärderna att avhysa hyresgäst, därest denne icke iakttog vad som erfordrades för bevarande av ordning och skick inom fastigheten, samt vidare rätt för hyresgäst att påkalla åtgärder mot annan hyresgäst, som genom oordentligt liv störde sina grannars husfrid. Enligt utskottets mening kunde måhända ock tagas under omprövning, huruvida gällande regler angående hyresgästs rätt att sätta annan i sitt ställe och att i sin tur uthyra förhyrd lägenhet eller del därav borde bibehållas oförändrade. Ehuru utskottet sålunda fortfarande ansåg en revision av hyreslagstiftningen önskvärd, fann utskottet icke behövt att riksdagen avläte någon skrivelse i denna fråga, särskilt som utskottet kunde hänvisa till föredragande departementschefens i propositionen gjorda uttalande att tillfälle till genomförande av reformer på detta område återkomme vid en senare tidpunkt, då mera normala förhållanden inträtt och en fullständigare erfarenhet förelåge rörande den gällande lagstiftningens verkningar.

Utskottets sålunda uttalade mening biträdades ock av riksdagen.

Tiden efter 1923.

Med 1923 års riksdagsbehandling av åtskilliga till hyreslagstiftningen hörande frågor kan en första etapp i reformsträvandena på detta område anses avslutad. Den kristidsbetonade hyresregleringslagstiftningen hade — för övrigt tidigare än i något annat land — upphävts, visserligen under stark meningsskiljaktighet beträffande åtgärdens berättigande redan vid denna tidpunkt. I samband därmed hade med den permanenta hyreslagstiftningen införlivats vissa stadganden av övervägande social innebörd. Därmed hade

framställda krav tillgodosetts i den utsträckning sådant utan vidlyftigare förarbeten ansetts kunna ske. Att ytterligare brister i hyreslagstiftningen förefunnos, som krävde avhjälpande, hade av statsmakterna tydligt uttalats i förarbetena till 1923 års lag, men det förutsattes knappast annat än att med ytterligare åtgärder i sådant syfte måste tills vidare anstå, i avvaktan närmast på vederbörlig utredning, vartill initiativet tillkomme Kungl. Maj:t.

En särskild anledning att betrakta utvecklingen efter 1923 i ett sammanhang för sig föreligger däri, att nämnda år tillkom en riksomfattande hyresgästsammanslutning, Hyresgästernas riksförbund, vilken redan från början satte som en av sina främsta programpunkter att medverka till genomförandet av en reformerad, socialt betonad hyreslagstiftning och därefter med all den kraft, som dess genom åren växande resurser medgivit, arbetat för denna programpunkts förverkligande. I bil. 2 lämnas en närmare redogörelse för den svenska hyresgäströrelsens uppkomst, utveckling och organisation. Här må allenast erinras om att de första hyresgästföreningarna bildades redan 1917 och att vissa av dem snart nog offentligt framträdde med krav på revision av hyreslagstiftningen. Ett vid offentliga möten med landets hyresgästföreningar år 1922 antaget program för en genomgripande revision upptogs ock i väsentliga delar uti den ovan refererade motion (II: 37), som vid 1922 års riksdag väcktes av herr Hage. Vidare hade en annan av rörelsens talesmän under dess första år juris professorn C. G. Bergman redan före hyresregleringens upphörande i en tidskriftsuppsats »Hyresgästens hem» (Tiden 1922) framfört vissa önskemål närmast i fråga om omedelbara lagstiftningsåtgärder vid övergången till fri hyresmarknad.

I det följande beaktas dels de motioner, som efter 1923 väckts i riksdagen i hyreslagstiftningsfrågor, i allmänhet av riksdagsmän som tillhörde eller stodo hyresgäströrelsen nära, och dels vissa andra uttryck för reformsträvandena på förevarande område.

Först är emellertid att redogöra för en av Kungl. Maj:t under 1923 igångsatt utredning angående hyresrättens reformering.

Redan samma dag som 1923 års lag med vissa bestämmelser rörande hyra utfärdades hade Kungl. Maj:t uppdragit åt juris professorn Vilhelm Lundstedt att utarbeta 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 nyssnämnda lag därom innehöle. Till fullgörande av uppdraget avlämnade Lundstedt till Kungl. Maj:t en den 1 november 1923 dagtecknad »Förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten» (Statens offentliga utredningar 1923: 76). Efter en ingående redogörelse för vissa punkter i engelsk rätt angående rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst samt mera kortfattade framställningar angående hyresrätten i Nordamerika och Frankrike upptogs i utredningen till diskussion åtskilliga reformfrågor inom hyresrätten. En huvudsaklig del av utredningen ägnades frågan om införande av en s. k. prio-

ritetsrätt åt hyresgäst framför annan hyresgäst. Närmare redogörelse för förslaget i denna del lämnas här nedan s. 100 ff. Väsentligen i samband med nämnda fråga diskuterades åtgärder för att stävja s. k. oskäligen hyresanspråk. I särskilda kortare avdelningar behandlades frågor om hyresgästs rätt till ersättning för kostnader nedlagda å lägenhetens förbättring samt om ändring i grunderna för hyresrättens förverkande, i vilket sistnämnda hänseende ifrågasattes dels beträffande 3 kap. i 1907 års lag vissa ändringar i fråga om de i 23 § 3., 5. och 6. upptagna förverkandeskalen, innebärande viss uppmjukning av dessa till förmån för hyresgästen, och dels beträffande 1923 års lag en utvidgning av regeln i 6 § till att gälla alla bostadslägenheter i städerna samt en generell förlängning av respittiden i 7 §.

Det av Lundstedt avgivna betänkandet remitterades i februari 1924 till socialstyrelsen för yttrande. Efter att ha hört Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund inkom socialstyrelsen den 28 november 1925 med utlåtande över betänkandet. I utlåtandet (tryckt i Sociala meddelanden nr 1 för 1926) meddelade socialstyrelsen, att den i ärendet haft överläggningar med »representanter för olika verksamhetsområden och olika intressen, som äga närmare beröringspunkter med bostadsfrågan» — representanter för banker och andra kreditanstalter, hyresförmedlare, fastighetsägare, bostadsföreningar och hyresgästintressen m. fl. Socialstyrelsen avslutade sitt utlåtande med avstyrkande av att remitterade förslaget lades till grund för lagstiftning, därvid tillkännagavs, att samtliga i de omnämnda överläggningarna deltagande på därom framställd fråga uttalat sig mot Lundstedts förslag.

Innan socialstyrelsens utlåtande över Lundstedts utredning ännu avgivits hade vid 1924 och 1925 års riksdagar hyreslagstiftningsfrågor bragts å bane genom motioner i ämnet.

Uti motion II: 279 vid 1924 års riksdag framställde herr Hage m. fl. enahanda yrkande om skärpning av ockerbestämmelsen i 10 § i 1923 års lag som i den ovan omnämnda motionen II: 210 vid riksdagen 1923. I samband härmed ifrågasattes att riksdagen skulle giva uttryck åt en förväntan, att ett förslag till ändring av gällande hyreslagstiftning i närmare angiven riktning måtte snarast möjligt föreläggas riksdagen. Därvid åsyftades i första hand införande av dels företrädesrätt för hyresgäst att vid hyrestidens utgång förhyra lägenheten (s. k. optionsrätt), dels bestämmelser, som effektivt tillgodosågo hyresgästs krav på att lägenheten hölles i gott skick och dels slutligen s. k. normalkontrakt.

Vid 1925 års riksdag väckte herr Samuelsson m. fl. motion (II: 231), utmynnande liksom tvenne vid riksdagen 1923 avgivna motioner (I: 160 och 11: 209) uti hemställan att riksdagen skulle i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om snar och genomgripande omarbetning av gällande allmänna hyreslagstiftning, åsyftande framför allt ett bättre tillgodoseende och tryggande av de mindre bemedlades behov av tjänliga och sunda bostäder.

I motionen framfördes vissa önskemål, som vid omarbetningen borde tillgodoses. Dessa avsågo i huvudsak hyresgästs optionsrätt eller rätt att under vissa förhållanden få kvarstanna i av honom förhyrd lägenhet jämväl efter hyrestidens utgång, effektiv lagstiftning mot hyror, som överstego den allmänna prisnivån på hyresmarknaden, reformering av vräkningsförfarandet, bättre skydd för rätt till lägenhet för personer, vilka erhålla eller hyra bostad av arbetsgivaren, bestämmelser för bevarande av ordning och skick inom fastigheten samt rätt för hyresgäst att i vissa fall i sin tur uthyra förhyrd lägenhet. Vidare önskade motionärerna bestämmelser, som bättre än de nuvarande tillförsäkrade hyresgäst, att den till bostad uthyrda lägenheten vore i fullt tjänligt skick, varvid motionärerna jämväl uttalade sig för en reformering av hälsovårdslagstiftningen.

På hemställan av första lagutskottet i utlåtande nr 25 (1924 års riksdag) och nr 8 (1925 års riksdag) beslöt riksdagen, att motionerna ej skulle föranleda någon riksdagens åtgärd. Till motivering för sitt avstyrkande hade utskottet i båda utlåtandena under hänvisning till pågående utredning uttalat bl. a., att grundad anledning syntes finnas till antagande, att frågan om en social hyreslagstiftning komme att föreläggas riksdagen så snart förhållandena det medgäve.

Sveriges fastighetsägareförbund anhöll i en den 17 augusti 1925 dagtecknad framställning till Kungl. Maj:t, i enlighet med därom vid förbundets kongress 1924 fattat beslut, att Kungl. Maj:t måtte taga under övervägande, huruvida icke åtgärder borde vidtagas för borttagande av bestämmelserna uti 7 § i 1923 års lag eller, därest detta icke ansåges lämpligt, för föranstaltande om tilläggsbestämmelse av innehåll att på grund av underlåten hyresbetalning förverkad hyresrätt icke skulle anses vara återvunnen med mindre av lagsökningsmyndigheten skälig befunden ersättning för uppsägnings- och lagsökningskostnaderna ävensom ränta å icke erlagd hyra guldits jämte förfallen, icke betald hyra.

Hyresgästernas riksförbund ingav den 13 januari 1925 och den 26 april 1926 till Kungl. Maj:t skrivelser med hemställan om utredning att läggas till grund för en social hyreslagstiftning. Den senare skrivelsen var undertecknad jämväl av representanter för Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbunds styrelse. Med tillkännagivande att de i professor Lundstedts utredning framlagda riktlinjerna, speciellt rörande options- eller prioritetsrätt, icke kunde läggas till grund för en sådan lagstiftning angåvos i skrivelserna de frågor, som borde omfattas av utredningen, i nära överensstämmelse med vad som skett i de vid riksdagen 1924 och 1925 väckta motionerna. 1925 års skrivelse överlämnades av chefen för justitiedepartementet till socialstyrelsen för att tagas i övervägande vid avgivande av utlåtande i anledning av professor Lundstedts utredning. Samtidigt med 1926 års skrivelse ingav Hyresgästernas riksförbund en av ett stort antal personer undertecknad framställning, däri undertecknarna med instämmande i förbundets allmänna riktlinjer beträffande den begärda lagstiftningen uppmanade regeringen att giva frågan den centrala plats i regeringens arbetsprogram, som den genom sin ofantliga betydelse för stora befolkningsgrupper krävde.

De omförmälda framställningarna från Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund avskrevos den 27 januari 1933 från vidare behandling såsom för det dåvarande icke föranledande någon ytterligare åtgärd av Kungl. Maj:t.

I en särskild framställning till Kungl. Maj:t i februari 1926 hade Hyresgästernas riksförbund hemställt om förlängning av giltighetstiden för 10 § («Om påföljder av oskäligen hyresanspråk») i 1923 års lag, vilket stadgande enligt beslut vid lagens antagande skulle upphöra att gälla den 30 september 1926. I yttrande den 20 februari 1926 över framställningen ansåg socialstyrelsen av anförda skäl sig ej böra motsätta sig att stadgandet erhöles förlängd giltighetstid, för så vitt denna begränsades till viss kortare tid, förslagsvis två år. Sedan Kungl. Maj:t den 26 februari 1936 anbefallt socialstyrelsen att efter vederbörandes hörande och inhämtande av upplysningar angående hit hörande förhållanden å skilda orter inom landet inkomma med utlåtande i ärendet, förordade emellertid styrelsen i utlåtande den 13 juli 1926, varav framgick att stadgandet i fråga kommit till blott ringa användning, att framställningen från Hyresgästernas riksförbund icke skulle föranleda någon vidare Kungl. Maj:ts åtgärd. — En av herr Hage vid 1927 års riksdag väckt motion (II: 68) med yrkande att riksdagen för sin del måtte besluta återinförande i 1923 års lag såsom en 10 § av en straffbestämmelse mot hyresockor av närmare angiven lydelse blev på första lagutskottets hemställan (utlåtande nr 13) avslagen av riksdagen.

Vid 1927 års riksdag framställdes jämväl av herr Hage till statsrådet och chefen för justitiedepartementet en interpellation med fråga, huruvida denne ämnade för riksdagen framlägga förslag till en socialt betonad hyreslagstiftning i huvudsaklig överensstämmelse med de riktlinjer, för vilka 1922 års riksdag uttalat sig, samt huruvida från dennes sida några åtgärder vidtagits för att frågan skulle kunna fortast bringas inför riksdagen.

Interpellationen besvarades av statsrådet Thyren, som därvid erinrade att vissa önskemål om reformer inom hyreslagstiftningen förverkligats genom 1923 års lag, under det att i andra hänseenden en lösning dittills icke kunnat åvägabringas. Tillika erinrades, att i åtskilliga av dessa frågor knappast någon mera stadgad opinion torde ha framträtt och att det för övrigt torde vara tydligt att här på flera punkter mötte svårlösta och ömtåliga spörsmål. Något bestämt uttalande om tidpunkten för framläggande av eventuellt lagförslag i ämnet kunde statsrådet icke göra men framhöll, att han komme att ägna frågan ett noggrant beaktande och att i övrigt socialstyrelsen, till vars ämbetsuppgifter hörde att med uppmärksamhet följa bostadsförhållandena i landet, icke torde underlåta att även med avseende å hyreslagstiftningen göra de framställningar till Kungl. Maj:t, vilka kunde befinnas påkallade.

Från och med 1930 till och med 1936 väcktes i riksdagen varje år utom 1932 motioner med yrkande om reformering av hyreslagstiftningen. Dessa motioner behandlades av andra lagutskottet. På dess hemställan beslöt riks-

dagen åren 1930 och 1931 samt 1933—1935, att då förevarande motioner icke skulle till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Vid riksdagen 1930 yrkade herr Hage m. fl. i motion II: 259, att riksdagen skulle i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utredning, huruvida och på vilket sätt gällande bestämmelser, som reglerade förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, kunde sammanföras i en modern hyreslag, som samtidigt utformades under hänsynstagande till nutida förhållanden inom detta område samt i en social och humanitär anda efter ungefärligen de grundsatser, som i motionen antytts. Motionärerna angåvo i fem punkter de önskemål, som en reformerad hyreslagstiftning främst borde tillgodose. De anförde sålunda:

En sådan lagstiftning, vars detaljbestämmelser i allmänhet borde vara av »tvingande» natur, borde främst syfta till att åstadkomma

1) att bostadsinnehavet vore tryggt, vilket mål i någon mån skulle kunna nås genom stadganden om optionsrätt eller prioritetsrätt för hyresgäst i en lämplig form;

2) att bostaden vore sund, vilket skulle kunna nås genom tillfredsställande bostadsinspektion, genom en fortsatt tillräcklig bostadsproduktion, som ersatte de nu befintliga hälsofarliga bostäderna med nya bostäder i sådana prislägen, att hyresgästerna i de hälsofarliga prisbilliga lägenheterna kunde betala hyran i de nya lägenheterna, samt genom införande i hälsovårdsstadga, byggnadsstadga eller hyreslag av effektivare bestämmelser för undvikande av hälsofarlighet i bostadslägenheter;

3) att bostaden alltid vore med avseende på underhåll i ett tillfredsställande skick, vilket bland annat skulle kunna uppnås genom tillkomsten av bestämmelser i sådan riktning som bland annat fastslog vissa grunder för hyresgäst att vid hyras betalande avdraga vad som utlagts för reparationer eller för bostadens förbättrande samt i övrigt införde rätt till hyresprisreglering nedåt vid konstaterande av en bostads mindervärdiga beskaftenhet;

4) att den ständigt skeende hyresprisfördyringen — som i vårt land resulterat i att en större procent av den samlade inkomsten uppslukas av hyran än i något annat land — kunde i någon mån hållas tillbaka och att framför allt oskäligen hyrespris (hyresocker) kunde beivras, varför en effektiv bestämmelse om åtgärder mot orimliga hyrespriser borde ingå i den planerade lagstiftningen, vilken bestämmelse även borde få gälla för de mycket ofta förekommande rent vanvettiga hyror, som uttagas för butiker med gott läge; samt

5) att lagen förhindrade intagande i kontrakt av bestämmelser, som inskränkte hyresgästens rörelsefrihet på ett orimligt sätt eller i övrigt vore olämpliga (i denna fråga uttalade sig vissa reservanter inom första lagutskottet år 1922 på sådant sätt, att de med hänsyn till detta yrkande ifrågasatte, om icke avtalsfriheten borde ytterligare begränsas till förebyggande därav att lagbestämmelser till hyresgästs förmån eluderades genom kontraktsvillkor).

Motionärerna tillade, att i de angivna fem punkterna antytts endast några av de mest framträdande reformkraven på detta område, av vilka större delen torde kunna tillgodoses genom bestämmelser i en hyreslag, samt hänvisade i övrigt beträffande föreliggande spörsmål till första lagutskottets utlåtande nr 23 till 1922 års riksdag.

Andra lagutskottet angav i utlåtande nr 29 beträffande en var av de fem punkter, i vilka motionärerna sammanfattat sina huvudsakliga önskemål,

de skäl som föranledde utskottet att avstyrka att frågan om en revidering av hyreslagen upptoges till behandling. Med erinran om det betänkliga i att genom regler av tvingande natur alltför mycket inskränka avtalsfriheten på hyresrättens område uttalade utskottet dock, att tvekan kunde råda om lämpligheten av full avtalsfrihet i enlighet med stadgandena i 3 kap. 10 och 12 §§ av 1907 års lag, men utskottet fann detta spörsmål böra upptagas till utredning endast i ett större sammanhang. Då utskottet icke ville bestrida, att vissa bestämmelser i gängse hyresavtal alltför ensidigt toge sikte på tillvaratagandet av hyresvärdens intressen, fann ock utskottet det kunna ifrågasättas, huruvida icke lämpliga, opartiskt hållna avtalsformulär åtminstone försöksvis kunde utarbetas genom det allmännas försorg att ställas till allmänhetens fria disposition.

Reservation anfördes av sex ledamöter av utskottet.

Uti motion II: 298 vid 1931 års riksdag framställde herr Hage m. fl. ungefärligen samma utredningsyrkande som vid 1930 års riksdag, därvid dock icke ifrågasattes annat än att utredningen till en början skulle inriktas endast på vissa av utskottet och riksdagen med mera sympati mottagna punkter, nämligen dels frågan om åtgärder, som skulle förhindra hyresvärd att påtvinga hyresgäst orimliga kontrakt eller kontraktsbestämmelser, och dels frågan, om icke hyreslagens bestämmelser i större utsträckning borde vara av tvingande natur, främst då det gällde hyresvärdens skyldighet att hålla lägenheten i gott skick. I motionen återgavs det väsentliga av ett föredrag om »Lagstadgat hyresgästskydd» av herr Hage vid en hösten 1930 på föranstaltande av Hyresgästernas riksförbund i Stockholm hållen bostadskongress (»Första allmänna svenska bostadskongressen») ävensom en av kongressen i anslutning till föredraget antagen resolution, däri kongressen hos regering och riksdag påkallade åtgärder för omarbetande av gällande bestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, under hänsynstagande till nutida förhållanden samt i en social och humanitär anda efter vissa i resolutionen angivna riktlinjer.

Andra lagutskottet gjorde i sitt utlåtande (nr 8) över motionen liknande uttalanden som närmast föregående år i fråga om de punkter motionärerna närmast åsyftat. Under erinran om att hyreslagstiftningens framsteg förutsatte för att få praktiskt gynnsam verkan att de ej skedde snabbare än att de komme att motsvaras av den förbättring av bostadsbeståndet, som de avsåge att främja och som till väsentlig del vore beroende av det ekonomiska livets förhållanden, samt vidare om det livliga arbete, som påginge för att förbättra bostadsbeståndet för vårt folk, uttalade utskottet emellertid, att rätta tidpunkten icke vore inne för att upptaga det lagstiftningsarbete, som motionärerna önskade igångsätta.

Sju ledamöter av utskottet anförde reservation.

I motionerna vid riksdagarna 1933—1936 (respektive II: 358, II: 70, II: 72 och II: 11) vilka väcktes av herr Ström m. fl. (år 1933 var herr Hage medmotionär) upptoges utan närmare motivering yrkanden och önskemål avfattade i närmaste anslutning till den vid 1930 års riksdag väckta motio-

nen II: 259, dock att i motionerna vid 1933 och 1934 års riksdagar icke medtogs någon punkt angående options- eller prioritetsrätt för hyresgäst.

Andra lagutskottet intog, såsom nämnt, en avvisande ståndpunkt gentemot motionerna vid 1933—1935 års riksdagar. Vid 1933 års riksdag fann utskottet (i utlåtande nr 21) med hänsyn till de förhållanden, som rådde på bostadsmarknadens och byggnadskreditens områden, icke tillräckliga skäl anförda för att frågan om en revidering av hyreslagstiftningen då skulle upptagas till behandling. I utlåtande nr 33 vid 1934 års riksdag åberopade utskottet särskilt, att Kungl. Maj:t med uppmärksamhet följde läget å hyresmarknaden och vidtagit flera åtgärder för att åstadkomma en gynnsam utveckling därav samt att utskottet hade anledning antaga, att Kungl. Maj:t även i fortsättningen komme att vidtaga de åtgärder inom bostadsfrågans område, vartill förhållandena kunde giva anledning. Och vid 1935 års riksdag anförde utskottet förnämligast (i utlåtande nr 9), att statsmakterna vidtagit omfattande åtgärder för att främja bostadsproduktionen, att vid sidan härav lagstiftningsfrågor på olika hithörande områden upptagits till behandling samt att enligt den plan, som framlagts för lagberedningens arbete, skulle redan under våren 1935 påbörjas en allmän revision av jordabalken, vid vilket arbete givetvis hyreslagen komme att underkastas omprövning.

Reservation anfördes år 1933 av sju av utskottets ledamöter. En av reservanterna, herr Hage, avgav särskilt yttrande, däri han hemställde, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om en allsidig utredning, huruvida och på vilket sätt bestämmelserna i gällande hyreslag måtte kunna i större utsträckning än vad nu är fallet erhålla en tvingande i stället för en dispositiv innebörd. År 1934 anfördes reservation av herr Lindhagen i särskilt yttrande till utskottets utlåtande, utmynnande i hemställa att riksdagen hos Kungl. Maj:t skulle begära övervägande och förslag till en lagstiftning i motionens huvudsakliga syfte med en erinran tillika i motiven om ärendets större sammanhang.

Innan utskottet avgav utlåtande över den av herr Ström m. fl. vid 1936 års riksdag väckta motionen II: 11 hade dåvarande chefen för justitiedepartementet statsrådet Schlyter till svar å en inom riksdagens första kammare av utskottets dåvarande ordförande framställd interpellation angående arbetet med revision av jordabalken anført bl. a., att den åt lagberedningen uppdragna revisionen icke borde utgöra något hinder för önskvärda partiella reformer samt att statsrådet för sin del skulle anse önskvärt att sådana frågor som exempelvis arrende- och hyreslagstiftning snarast kunde företagas till särskild behandling.

I sitt utlåtande nr 45 erinrade utskottet om berörda interpellationssvar samt framhöll vidare att under Kungl. Maj:ts prövning låge framställningar om åtgärder i olika hänseenden i fråga om hyreslagstiftningen, nämligen dels en den 7 maj 1934 ingiven framställning från Hyresgästernas riksförbund, däri uttalats önskvärdheten av att de frågor, som hade sammanhang

med hyreslagstiftningen, upptoges till snabb behandling genom utredning av sakkunniga,¹ och dels en av landshövdingen Malte Jacobsson den 1 november 1935 ingiven skrivelse med hemställan om inrättande av skiljedomstol, som skulle äga att fastställa hyrespriser, där förhandlingar mellan hyresgäster och fastighetsägare icke lett till resultat. Utskottet anförde vidare:

Utskottet har, då förevarande spörsmål tidigare varit föremål för behandling, visserligen hänvisat till, att åtgärder av olika slag vidtagits såväl av enskilda som av staten för att åstadkomma förbättringar beträffande bostadsfrågan, men utskottet har tillika vitsordat, att allt dock icke är väl beställt på förevarande område. I fråga om hyreslagstiftningen har utskottet bland annat vid flera tillfällen uttalat tvekan rörande lämpligheten av full avtalsfrihet i enlighet med gällande stadganden i 3 kap. 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen, vari regler givas beträffande hyresgästens rättigheter i vissa fall, då den förhyrda lägenheten skadats eller eljest icke är i sådant skick, som hyresvärden utfäst eller hyresgästen skäligen äger fordra. När utskottet gjort detta uttalande rörande inskränkning av avtalsfriheten i de fall, som avses i nämnda paragrafer, har utskottet emellertid samtidigt betonat, att det enligt utskottets mening vore betänkligt att genom regler av tvingande natur alltför mycket inskränka avtalsfriheten.

Av det svar, som justitieministern lämnat i anledning av interpellation i första kammaren vid årets riksdag rörande lagberedningens arbete med revision av jordabalken, framgår, att det åt lagberedningen uppdragna arbetet enligt justitieministerns mening icke bör utgöra något hinder för önskvärda partiella reformer i fråga om, bland annat, institutet hyra.

Nu gällande hyreslagstiftning har i stort sett gällt sedan år 1907. Det torde icke kunna ifrågakomma att den i oförändrat skick inordnas i en ny jordabalk, utan det synes erforderligt att underkasta densamma omarbetning i syfte att giva den en sådan utformning, att den kan infogas i en tillämnad ny lagbok. Därvid bör enligt utskottets mening särskilt undersökas, i vad mån bestämmelserna i 3 kap. 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen böra givas tvingande karaktär. Utskottet anser det vidare kunna ifrågasättas, huruvida icke bestämmelserna om hyra böra göras lättare tillgängliga för allmänheten genom att skilja dem från bestämmelserna om arrende. Hyresbestämmelserna kunde därefter såsom en särskild enhet infogas i den nya lagboken.

På grund av vad sålunda anförts hemställde utskottet, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville taga under övervägande lämpligheten av att, utan att avvakta slutförandet av arbetet med revisionen av övriga lagbestämmelser, avsedda att ingå i den nya jordabalken, företaga arbetet med den omarbetning av hyreslagstiftningen, som vore erforderlig för att göra densamma färdig att infogas i den tillämnade nya

¹ Enligt vad i framställningen sammanfattningsvis anfördes borde de sakkunniga erhålla i uppdrag att utreda frågan angående lämpligheten av särskild lag angående hyra, i vilken lag skulle förenas lämpliga delar av 3 kap. i 1907 års lag samt 1923 års lag; att undersöka om och i vilken omfattning options- och prioritetsrätten genom lagstadgande kunde och borde tillerkännas hyresgästerna; att undersöka om och i vilken omfattning det vore lämpligt att i lagen införa bestämmelser om hyresocker av ungefärligen enahanda innehåll som hyresstegringslagstiftningens; att utreda frågan om att göra vissa paragrafer av en sådan hyreslag av tvingande karaktär i motsats till vad som nu vore fallet; att utreda möjligheten av att genom statsmakternas ingripande på ena eller andra sättet åstadkomma normalkontrakt att användas vid uppgörelser mellan hyresgäster och hyresvärd, varvid hänsyn borde tagas till ett avtal, som upprättats mellan Göteborgs fastighetsägare- och hyresgästorganisationer efter förhandlingar inför en av regeringen tillsatt förlikningskommission; samt att framkomma med förslag till en förlikningsinstitution med motsvarande funktion inom hyresområdet, som nu sittande förlikningsinstitutioner ha på arbetskonflikternas område.

lagboken, därvid särskilt borde undersökas i vad mån bestämmelserna i 3 kap. 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen borde givas tvingande natur.

I särskilt yttrande till utskottets utlåtande hemställde herr Lindhagen, att riksdagen i anledning av motionen ville hos Kungl. Maj:t hemställa om övervägande av en revision av hyreslagstiftningen i syfte att bereda hyresgäst större trygghet och hemtrevnad än med nuvarande lagstiftning tillförsäkrats honom.

Utskottets hemställan bifölls av riksdagen, som härom avlät skrivelse (nr 258) till Kungl. Maj:t.

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 22 maj 1936 tillkallades hovrätts-assessorn Sven Larsson av dåvarande chefen för justitiedepartementet statsrådet Schlyter för verkställande av en förberedande utredning angående en reform av hyreslagstiftningen. Larsson avlämnade den 26 september 1936 till fullgörande av uppdraget en promemoria i ämnet.

Vid utverkande den 13 november 1936 av Kungl. Maj:ts tillstånd att tillkalla sakkunniga för utredning rörande en reformerad hyreslagstiftning erinrade chefen för justitiedepartementet statsrådet Westman till en början om gällande lagbestämmelser angående hyra, om tidigare kriminalisering av hyresocker och om de år 1936 vidtagna ändringarna i hälsovårdsstadgan samt anförde därefter:

Inom riksdagen har tid efter annan förslag väckts om en mera socialt betonad hyreslagstiftning, som kunde tillförsäkra större trygghet och trevnad åt hyresgästen. Jämväl från enskilda personer och sammanslutningar ha förekommit liknande framställningar, bland vilka må nämnas en den 7 maj 1934 från Hyresgästernas riksförbund till Kungl. Maj:t inkommen skrivelse, vari påkallats vittgående reformer på hyresrättens område.

Bland de påyrkade reformerna märkes till en början sådan ändring i hyreslagstiftningen, att dennas bestämmelser i större utsträckning än hittills bleve av tvingande natur, på det att hyresvärden icke i fall då han intog den starkares ställning måtte för hyresgästen diktera hyresvillkor, som för denne kunde vara påtagligt obilliga. Förslag har även väckts att genom offentlig myndighets försorg i väglödande syfte skulle utarbetas vissa normalkontrakt, vilka skulle tillhandahållas allmänheten.

Vid åtskilliga tillfällen ha framställts krav på åtgärder mot den ständigt skeende hyresfördyringen, vilken häst borde beivras genom återupplivande av tidigare gällande lagstiftning mot hyresocker.

För att bereda hyresgäst ökad garanti att få kvarbo i förhyrd lägenhet har redan tidigt framförts tanken att genom viss optionsrätt skydda hyresgäst mot uppsägning. Härigenom skulle hyresgästen erhålla möjlighet att mot hyresvärdens vilja, eventuellt mot en i särskild ordning fastställd hyra, efter den avtalade hyrestidens utgång fortfarande förhyra lägenheten. Sedan Kungl. Maj:t åt särskild sakkunnig uppdragit att verkställa en förberedande utredning angående reformer i den svenska hyreslagstiftningen, har utredningsmannen i ett av honom den 1 november 1923 avgivet betänkande (statens offentliga utredningar 1923:76) föreslagit, att hyresgäst skulle erhålla ett slags prioritetsrätt, vilken visserligen skulle vara förenad med rätt till fri uppsägning från hyresvärdens sida men samtidigt innebära förpliktelse för denne att till hyresgästen erlagga skadestånd i fall, då hyresvärden fordrat oskäligt hög hyra, varigenom hyresgästen blivit nödsakad att avflytta. — Även därefter har

vid flera tillfällen både inom och utom riksdagen väckts fråga om att för hyresgäst införa en företrädesrätt till förhyrd lägenhet.

Efter att ha redogjort för riksdagens 1936 fattade beslut om hemställan till Kungl. Maj:t i fråga om omarbetning av hyreslagstiftningen anförde statsrådet Westman vidare:

Även andra frågor rörande hyreslagstiftningen ha tid efter annan uppkommit. Sålunda må erinras om den inom justitiedepartementet år 1935 företagna utredningen angående överflyttande till domstol av lagsökningsmål och mål om handräckning för fordran (justitiedepartementets promemorior 1935:5). Under denna utredning ifrågasattes att tillåta lagsökning på grund av kontrakt endast i vissa undantagsfall, vilket skulle medföra att krav av denna art i stället finge läggas till grund för ansökning om handräckning. Emellertid befanns spörsmålet härom stå i sådant samband med andra frågor om rättsförhållandena mellan hyresvärd och hyresgäst, att det icke lämpligen kunde lösas i nämnda sammanhang. Med frågan ansågs därför böra anstå i avvaktan på den revision av hyreslagstiftningen, som förväntades komma till stånd inom en närmare framtid.

De konflikter på hyresmarknadens område som under de senaste åren förekommit, särskilt i Göteborg, ha givit anledning till olika framställningar. Sålunda har Hyresgästernas riksförbund i den förut omnämnda skrivelsen hemställt, att Kungl. Maj:t måtte framlägga förslag till anordnandet av en särskild förlikningsinstitution, som inom hyresområdet skulle få motsvarande funktion som förlikningsinstitutionerna på arbetskonflikternas område. Vidare har landshövdingen Malte Jacobsson i skrivelse till chefen för socialdepartementet den 1 november 1935 föreslagit att tvister av ifrågavarande art skola kunna hänskjutas till skiljedomstol med befogenhet att fastställa hyrespriser. — I detta sammanhang må ock nämnas att 1936 års riksdag, i anledning av motioner om en reviderad arrendelagstiftning, i skrivelse (nr 180) hos Kungl. Maj:t anhållit om förutsättningslös utredning angående införande av en, eventuellt obligatorisk, medling mellan jordägare och arrendator som önskade ingå förnyat arrendekontrakt, i fall då meningsskiljaktigheter uppstode dem emellan om skäliga villkor för nytt arrendeavtal. Det framhölls av andra lagutskottet (utlåtande nr 30), på vars hemställan skrivelsen avläts, att ett uttalande av betrodda män i egenskap av medlare i en dylik fråga säkerligen skulle, även om det ej hade förbindande verkan för parterna, äga avsevärd betydelse för bestämmandet av arrendevillkoren.

Efter beslut av Kungl. Maj:t den 1 februari 1935 har åt lagberedningen uppdragits att utföra erforderliga förberedande arbeten för revision av jordabalken. Emellertid har chefen för jordbruksdepartementet enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 8 maj 1936 tillkallat fem utredningsmän för att, utan avvaktan härå, verkställa utredning rörande arrendelagstiftningen. Med hänsyn till den avsevärda tid som torde komma att förflyta innan lagberedningen hinner till behandling upptaga hyreslagstiftningen finner jag mig böra förorda, att beredningen befrias även från befatningen därmed och att denna uppgift anförtros särskilda utredningsmän, som skola ha att utarbeta en reviderad hyreslag, om möjligt fullt fristående från övriga nyttjanderättslagar.

Under detta utredningsarbete bör till allsidig prövning upptagas frågan, i vilken omfattning de gällande bestämmelserna på hyresrättens område behöva undergå omarbetning i syfte att — utan åsidosättande av hyresvärdarnas berättigade intressen — bereda större trygghet och trevnad för hyresgästerna samt främja fred på hyresmarknaden.

I fråga om tryggandet av hyresgästernas ställning bör utredas, huruvida det är möjligt att i större utsträckning göra stadgandena tvingande. Härvid bör, såsom riksdagen i sin förut omförmälda skrivelse framhållit, särskilt undersökas huru-

vida detta kan gälla de bestämmelser som reglera fall då lägenheten befinner sig i skadat skick. Även i övrigt böra de utvägar skärskådas, vilka kunna leda till att uthyrd lägenhet är av tillfredsställande beskaffenhet. Väl har ett betydelsefullt steg i denna riktning tagits genom de innevarande år företagna ändringarna i hälsovårdsstadgan. Därmed läser det avsedda syftet dock icke vara tillräckligt tillgodosatt. Behovet av nya bestämmelser jämväl på hyreslagstiftningens område torde sålunda böra prövas. I detta sammanhang bör ock undersökas i vad mån önskvärdheten att hindra förekomsten av ohyra i bostadslägenheter och att skydda hyresgäst för störande buller från närboende kan betinga ändringar i gällande bestämmelser.

En förutsättning för skapande av en verklig hemkänsla är att hyresgästens besittningsrätt till den av honom förhyrda lägenheten tryggas. Det är också på denna grund som förslag framkommit att tillerkänna hyresgäst options- eller prioritetsrätt till den av honom förut förhyrda lägenheten. Det bör ankomma på utredningsmännen att till förutsättningslöst övervägande upptaga frågan om beredande av ökade möjligheter för hyresgäst att kvarbo i lägenheten.

Utredas bör vidare frågan angående ändrade bestämmelser om fardagar, för vilket ändamål utredningsmännen böra samråda med 1934 års byggnadsindustrisakkunniga.

Det kan med hänsyn till tidigare erfarenhet sättas i fråga huruvida oskäligen hyrespriser i någon större utsträckning kunna förekommas genom straffbestämmelser mot hyresocker. I den mån en sådan utväg för lösning av förevarande spörsmål finnes framkomlig bör den emellertid av de sakkunniga upptagas till skärskådande. Undersökas bör även huruvida gällande regler om förmånsrätt för hyresfordran äro i behov av ändring.

Såsom vid utredningen om reformering av lagsökningsprocessen förutsatts bör även prövas frågan om en inskränkning av lagsökningsförfarandets tillämpning å hyresfordringar, detta närmast för att hyresgäst i större utsträckning än hittills må kunna göra motfordringar gällande.

Vad slutligen angår de åtgärder, som från statsmakternas sida kunna vidtagas för att skapa fred på hyresmarknaden, ha såsom tidigare antytts härutinnan olika möjligheter anvisats. Hithörande spörsmål böra under utredningen upptagas till allsidig prövning. Härvid bör naturligen beaktas det läge som uppkommit genom kollektivitetens ökade betydelse även på förevarande område, i det att omfattande sammanslutningar bildats och verka för att tillvarata parternas intressen.

Allmänna synpunkter. Översikt av kommitténs förslag.

Av lagberedningens år 1905 avgivna förslag till lagbestämmelser om hyra framgår att man före nyttjanderättslagens tillkomst, då endast torftiga föreskrifter i lag funnos angående hyra, haft erfarenhet av kontraktsformulär, som ensidigt beaktade hyresvärdens intresse, stundom i en grad som kunde sägas göra hyresgästen på nåd och onåd underkastad hans medkontrahent. Att ändock bestämmelserna i 3 kap. av 1907 års lag endast på vissa punkter erhöillo tvingande natur motiverades huvudsakligen med att om i lagen upptoges bestämmelser, som i nödiga hänseenden reglerade förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, för kontrahenterna icke vidare skulle finnas något behov att i dittillsvarande utsträckning själva genom avtal ordna förhållandet sig emellan.

De förväntningar, som sålunda hystes angående lagreglernas auktoritativa kraft, ha icke blivit infriade. Regeln blev i stället att kontraktsformulären på nära nog alla de punkter av någon ekonomisk betydelse, där icke tvingande bestämmelser utgjorde hinder, kommo att innefatta modifikationer, mera eller mindre vittgående, till hyresvärdens favör. Endast undantagsvis ha vid uppkommande hyrestvister lagens dispositiva stadganden varit att tillämpa. Kritiken mot gällande hyreslagstiftning har vid sådant förhållande mindre drabbat lagens särskilda bestämmelser i och för sig än den av lagen medgivna ordning, som tillåtit lagbestämmelsernas åsidosättande, samt det rättstillstånd, som i följd härav kommit att föreligga.

En viss förskjutning till hyresgästernas favör synes väl på senare tid av åtskilliga tecken att döma ha inträtt eller ha varit på väg. Otivelaktigt har sålunda från ansvarskännande fastighetsägarehåll förmärkts en tendens att borttaga ur kontraktsformulären eller mildra mera utmanande klausuler. Och troligt är att den med vart år allt starkare hyresgäströrelsen småningom skulle ha förmått genomdriva användande av mindre ensidiga kontraktsformulär. Av intresse är härvidlag att kort före den tidpunkt, vid vilken kommittén tillkallades, förhandlingar på initiativ av Hyresgästernas riksförbund förts mellan delegerade från detta förbund och Sveriges fastighetsägareförbund angående fastställande av ett normalkontrakt, vilka förhandlingar vid berörda tidpunkt fortskridit tämligen långt. Till den antydda förskjutningen torde, utom hyresgäströrelsens utveckling, ha i viss mån medverkat det allmännas åtgärder för främjande av bostadsproduktionen.

Men även om hyresgästernas ställning på senare tid blivit i viss mån starkare, lär dock alltjämt behov föreligga av en lagstiftning på hyresområdet, som genom tvingande bestämmelser bereder tillbörligt skydd för den i regel

ekonomiskt svagare hyresgästen. Bortsett från denna synpunkt måste det anses vara av vikt att klara och tydliga lagregler, motsvarande det allmänna rättsmedvetandets krav, få i stället för mer eller mindre svårtolkade kontraktsklausuler bliva avgörande beträffande rättsförhållandet mellan parterna åtminstone i frågor av större betydelse. Härigenom minskas risken för uppkomsten av tvistigheter mellan parterna samt deras organisationer, och även om de tvingande reglerna måhända till en början kunna för den ena parten kännas som ett obehörigt tvång, torde de därför i längden komma att visa sig vara till fördel även för denne.

Utgående från att alltså bestämmelserna i en reviderad hyreslag måste vara tvingande på alla de punkter, där i annat fall en mera allmän önskan från hyresvärdarnas sida att sätta bestämmelserna ur kraft kan förväntas göra sig gällande, har kommittén undersökt, vilka ändringar av materiell innebörd som kunna anses påkallade beträffande den gällande hyreslagstiftningen med hänsyn till den kritik och de önskemål som framkommit samt de erfarenheter vilka eljest föreligga från de nuvarande bestämmelsernas tillämpning.

De resultat till vilka kommittén nått innefattas i fråga om den egentliga hyreslagstiftningen uti ovanintagna *förslag till lag om ändrad lydelse av 3 kap. i 1907 års lag*. I detta lagförslag, vars bestämmelser i vidsträckt omfattning avses skola vara tvingande i så måtto att de icke skola kunna genom förbehåll i hyresavtalet sättas ur kraft, ha reglerna i 1923 års lag med vissa bestämmelser rörande hyra inarbetats i den mån de ansetts böra bibehållas. Beträffande de grundläggande principerna och utformningen därav i lagtexten avviker förslaget ej i högre grad från gällande lag; vissa stadganden återfinnas för övrigt i förslaget uti fullständigt oförändrat skick. Detta är ock helt naturligt, ty de nuvarande bestämmelserna representera i stort sett en reglering av hithörande förhållanden, vilken även för nutida betraktelsesätt synes väl avvägd och därför ej heller rönt kritik. Förvisso är det icke utan skäl som våra nuvarande bestämmelser i 3 kap. av 1907 års lag i stor utsträckning efterbildats ej mindre i den finska hyreslagen av 1925 än även i den nya danska hyreslagen av 1937.

För den svenska hyreslagstiftningen helt nya frågor behandlas i 22, 36, 37 och 39 §§ av lagförslaget. Genom 22 § införes till säkerställande av hyresgästens rätt att göra avdrag å hyran ett depositionsförfarande, vars iakttagande skall ha samma verkan som hyresbetalning. I 36 § har kommittén genom uppställandet av viss skadeståndsskyldighet för hyresvärdens sökt bereda det skydd för innehavet av bostadslägenhet, det hemskydd, som synts möjligt att genomföra, medan i 37 § till skydd för affärsdrivande hyresgäst stadgats skyldighet för hyresvärdens att vid hyresgästens avflyttning utgiva ersättning för den s. k. good-will, som genom hyresgästens verksamhet tillförts lägenheten och efter avflyttningen tillgodogöres av hyresvärdens. I 39 § slutligen upptages efter förebilder i försäkringsavtalslagen och skuldebrevslagen ett stadgande, som — i såväl hyresvärdens som hyresgästens intresse — medgiver jämkning eller helt åsidosättande av hyresvillkor, vars till-

lämpning uppenbarligen skulle strida mot god sed på hyresmarknaden eller eljest vara otillbörlig.

Även eljest ha emellertid nya bestämmelser tillkommit, vilka antingen införts som självständiga paragrafer eller fogats såsom tillägg till andra stadganden, varjämte ett stort antal modifikationerna skett i nu gällande bestämmelser. Särskilt betydelsefulla äro de förslag, som röra de centrala frågorna om lägenhetens skick — i samband varmed ohyrespörsmålet uppmärksammas — och hinder för hyresrättens utövning, om hyrans erläggande och om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens begagnande (härunder jämväl skyldigheten att bereda hyresvärderna tillträde till lägenheten för verkställande av arbeten av olika slag).

Att lagen skulle innehålla bestämmelser, som reglerade hyrans storlek, har icke ansetts kunna komma i fråga under nuvarande förhållanden och har för övrigt knappast från något håll påyrkats. För hyrans bestämmande måste de allmänna ekonomiska faktorerna, läget på fastighetsmarknaden etc. vara avgörande. Den ovannämnda bestämmelse (39 §), enligt vilken jämkning kan ske även av en otillbörligt hög eller låg hyra innebär icke någon avvikelse från den fria hyresprisbildningens princip.

De förslag som framläggas innefatta jämfört med gällande rätt jämkningar såväl i hyresgästernas som i hyresvärdarnas intresse. I det senare hänseendet må framhållas, att hyresgästens ansvarighet för skada å lägenheten, vålad av annan än honom själv, uttryckligen utsträckts att omfatta skadegörelse även av hans gäster samt arbetare, som av honom anlitas, och att hans anmälningsskyldighet beträffande uppkommen skada å lägenheten skärpts (24 §), att det ålagts hyresgästen att ställa sig till efterrättelse jämväl ordningsföreskrifter, vilka av hyresvärderna under hyrestiden utfärdas i enlighet med ortens sed (25 §), att hyresvärdens rätt att för utförande av arbete eller verkställande av åtgärder mot ohyra erhålla tillträde till lägenheten i avsevärd mån utvidgats (26 §), samt att för återvinnande av hyresrätt, som förverkats på grund av dröjsmål med hyrans betalning, skall fordras erläggande av ej blott felande hyra utan även viss kostnadsersättning till hyresvärderna, varjämte i vissa fall möjlighet att återvinna på nyss angiven grund förverkad hyresrätt ej skall stå hyresgästen till buds (34 §). — Till hyresgästernas favör åter är framför allt det vidsträckta genomförandet av tvingande regler, vilka särskilt äga betydelse i fråga om säkerställandet av hyresgästens rätt att då lägenheten ej är i kontraktsenligt skick eller då eljest hinder eller men uppstår i nyttjanderätten verkligen kunna göra de rättigheter gällande som lagen för sådant fall medgiver. Därutöver tillgodoses hyresgästintressena genom de ovan omtalade bestämmelser, som medgiva deposition av hyresbelopp, avse bevarande av hyresgästens fortsatta innehav av viss bostadslägenhet eller stadga skyldighet för hyresvärderna att utgiva ersättning för good-will. Och även andra jämkningar i de nuvarande reglerna komma enbart hyresgästsidan till godo, såsom den hyresgästens dödsbo enligt 10 § tillagda rätten att inom viss tid efter dödsfallet uppsäga hyresavtalet.

Vid avvägningen av de båda sidornas intressen har kommittén städse haft

för ögonen att tillmötesgåendet av önskemål från hyresgästsidan ej får innefatta så starka ingrepp i hyresvärdarnas berättigade intressen, att därigenom motverkas den under nuvarande samhällsförhållanden önskvärda och nödvändiga bostadsproduktion genom enskilda företagare utan vilken varje rättslig omreglering av det interna förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst måste bliva av endast ringa värde. Det måste nämligen alltid ihågkommas att den första och viktigaste förutsättningen för att goda förhållanden skola råda på hyresmarknaden är att det finnes tillgång till ett tillräckligt antal lägenheter av tillfredsställande beskaffenhet.

För att göra lagens regler lättare tillgängliga har kommittén ansett lämpligt att underrubriker införas i lagen och att i samband därmed viss omgruppering sker av lagens stadganden.

Följande sammanställning avser att utvisa vilka stadganden i lagförslaget, som närmast svara mot de nuvarande bestämmelserna i 3 kap. av 1907 års lag samt i 1923 års lag.

P a r a g r a f n u m m e r		P a r a g r a f n u m m e r	
i förslaget	i gällande lag ¹	i förslaget	i gällande lag
1.....	1, 31, 32	22.....	—
2.....	1	23.....	—
3.....	2	24.....	16
4.....	3	25.....	17
5.....	4	26.....	18
6.....	26	27.....	18
7.....	27	28.....	19
8.....	5	29.....	20
9.....	7	30.....	21
10.....	8; jfr 27	31.....	22
11.....	—	32.....	23; jfr 27
12.....	9	33.....	24
13.....	10; jfr 13	34.....	1923: 7
14.....	—	35.....	25
15.....	11	36.....	—
16.....	—	37.....	—
17.....	12	38.....	29
18.....	—	39.....	—
19.....	14	40.....	28
20.....	15; jfr 27	41.....	30
21.....	6; 1923: 6, 8	42.....	1923: 11

Lagförslagets olika bestämmelser motiveras i det följande i den mån de äro nytillkomna eller innefatta avvikelser från gällande rätt. Det har funnits lämpligt att därvid först i ett antal fristående kapitel (Om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning; Om hyrans erläggande m. m.; Om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande; Om skydd för innehav

¹ Där ej annat särskilt anges avses §-nummer i 3 kap. av 1907 års lag.

av bostadslägenhet; Om skydd för affärsdrivande hyresgäst; Om jämkning av kontraktsvillkor) behandla bestämmelser, som stå i visst inbördes sammanhang eller som synta bära föranleda en något vidlyftigare motivering samt att därefter i ett särskilt kapitel i en följd ange grunderna för de ändringar, som förslaget i övrigt innefattar.

Efter att därpå ha redogjort för de skäl, som föranlett kommitténs förslag till *ändring av vissa lagrum i giftermålsbalken och i lagsökningslagen* övergår kommittén att beröra de åtgärder, som kunna vidtagas för att skapa fred på hyresmarknaden samt lämnar i samband därmed en kortfattad motivering för *förslaget till lag om medling i hyrestvister*. Slutligen redogöres i en särskild avdelning för vissa spörsmål, till vilka kommittén enligt sina direktiv haft att taga ställning men som icke föranlett något förslag från kommitténs sida, nämligen den genom 1934 års byggnadsindustrisakkunnigas betänkande innevarande år aktualiserade fardagsfrågan ävensom frågorna om straff för s. k. hyresocker, om förmånsrätt för hyresfordran samt om normalkontrakt.

Vid betänkandet fogas såsom bilagor *dels* en på ett ganska omfattande material grundad översikt av innehållet i skriftliga hyresavtal rörande bostadslägenheter (bil. 1), till vilken kommittén på åtskilliga punkter har anledning att hänvisa, *dels* vissa uppgifter rörande fastighetsägare- och hyresgästorganisationer i vårt land (bil. 2) *och dels* en kortfattad redogörelse för de stora konflikterna på hyresmarknaden i Göteborg åren 1933, 1935 och 1936 (bil. 3).

För innehållet i vissa *främmande länders hyreslagstiftning* lämnas redogörelse i de sammanhang där sådan synta vara av värde för ställningstagandet till kommitténs förslag. Särskilt refereras utförligt den lagstiftning, som till skydd för affärsdrivande hyresgäster på senare år genomförts i Frankrike, England, Belgien och Danmark. De allmänna hyreslagarna i Finland (av år 1925) och i Danmark (av år 1937) ha liksom det förslag till hyreslag, som i december 1937 framlagts i Norge, synta vara av så stort intresse, att berörda lagar och förslag i sin helhet återgivits såsom bilagor (bil. 4—6) till betänkandet. I en särskild bilaga (bil. 7) lämnas ock en kortfattad sammanställning angående efterkrigstidens speciella hyreslagstiftning i Tyskland. Från särskilda redogörelser för innehållet i den allmänna hyreslagstiftningen i Tyskland (Bürgerliches Gesetzbuch av 1896) och Frankrike (Code Civil) samt för engelsk hyresrätt har kommittén ansett sig kunna avstå, då härutinnan kan hänvisas till den framställning som lagberedningen i sitt till grund för 1907 års lag liggande förslag lämnat angående »några huvudpunkter i utländsk lagstiftning rörande lega av fast egendom» ävensom till den redogörelse som innefattas i professor Vilhelm Lundstedts år 1923 på offentligt uppdrag utarbetade förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten (Statens offentliga utredningar 1923: 76).

Förslag till lag om ändrad lydelse av 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

Om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning.

(11—20 §§.)

Lagen har ej uttryckligen angivit vilka skyldigheter som med avseende å förhyrda lägenhetens tillhandahållande i visst skick skola åvila hyresvärden utan reglerar i stället rättsverkningarna av att hyresgästen ej till fullo får tillgodonjuta vad honom enligt hyresförhållandets natur och hyresavtalets innehåll bör tillkomma. Härom handla 3 kap. 9—14 §§, vartill sluter sig stadgandet i 15 §.

9 § upptager det fall att före hyrestidens början lägenheten förstöres genom vådeld eller annorledes. Avtalet skall då vara förfallet, och hyresgästen är berättigad till skadestånd, om ödeläggelsen tillkommit genom hyresvärdens vållande.

10 § omhandlar de fall, då väl icke omöjlighet att fullgöra avtalet inträtt, men lägenheten vid *tiden för tillträdet* icke befinner sig i det skick hyresvärden utfäst eller utan särskild utfästelse hyresgästen skäligen äger fordra. Härav kunna olika rättsverkningar följa. Intill dess hyresvärden avhjälpit bristen äger hyresgästen tillgodonjuta skälig nedsättning i hyran. Där hyresvärden trots tillsägelse underlåter att göra vad på honom ankommer för bristens avhjälpande, är det vidare hyresgästen obetaget att själv besörja därom på hyresvärdens bekostnad. Ytterligare är hyresgästen öppet att på grund av brist, som ej är av ringa betydelse, uppsäga avtalet, om bristen antingen icke kan utan uppehåll avhjälpas eller ock hyresvärden underlåter att efter tillsägelse besörja därom så snart ske kan. Slutligen tillkommer hyresgästen också rätt till skadestånd, icke blott då hyresvärden omedelbart vållat bristen eller när det beror på försumlighet från hans sida att icke bristen blivit tidigare avhjälpit, utan även då eljest lägenheten var behäftad med bristen när avtalet slöts och bristen då var hyresvärden veterlig eller kunnat med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas.

I 11 § omförmäles det fall att vid tiden för inflyttningen lägenheten ej är utrymd av den, som skall lämna den från sig. Sådant förhållande giver hyresgästen rätt till skälig avkortning å hyran för den tid han är i mistning av lägenheten eller del därav. Undanröjer ej hyresvärden hindret genast efter det han underrättats därom, blir han vidare skyldig att utgiva skadestånd till hyresgästen, om han icke visar att uppehållet ej kan tillräknas honom såsom

försummelse. Och slutligen har hyresgästen rätt att under förutsättningar, som angivas i 10 §, uppsäga avtalet.

Beträffande *under hyrestiden* inträffande skada, för vilken hyresgästen ej (enligt 16 §) är ansvarig, och av annan anledning, utan hyresgästens vållande, inträdande hinder eller men i nyttjanderätten innefattar 12 § en hänvisning till föreskrifterna i 9 och 10 §§.

13 § begränsar av billighetsskäl den uppsägningsrätt, som enligt 10, 11 eller 12 § tillkommer hyresgästen, till att ej få utövas senare än dagen efter det hyresvärden avhjälpit bristen eller undanröjt hindret eller, där hyresgästen ej tillträtt lägenheten, dagen efter det hyresgästen underrättats om att rättelse sålunda skett.

I 14 § stadgas, att om någon del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen av anledning som sägs i 1 kap. 3, 5 eller 6 § av 1907 års lag (överlåtelse eller återköp av fastigheten, upplåtelse av nyttjanderätt åt flera etc.) hyresgästen äger frånträda avtalet, såvida han vid avtalets ingående var i god tro och den inträdda förändringen icke är av endast oväsentlig betydelse för honom. Tillika gäller, vare sig avtalet uppsäges eller ej, att hyresgästen äger åtnjuta en mot inskränkningen svarande nedsättning i hyran samt att han är berättigad till skadestånd under samma förutsättningar som enligt 1 kap. 4, 5 och 6 §§ uppställas för skadestånds utgående i fall då lägenheten i dess helhet av ovan antydd grund frångår honom.

Enligt 15 § slutligen gäller, att om förhyrd lägenhet, som är avsedd till bostad, finnes vara så beskaffad, att dess användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa, och bristen ej på tillsägelse genast avhjälpes av hyresvärden, hyresgästen äger uppsäga avtalet, ändå att annat förbehåll skett.

Endast i den utsträckning, som följer av 15 §, äro de i det föregående återgivna stadgandena av tvingande natur; i övrigt är förbehåll i hyresavtalet, som frånkänner hyresgästen hans rättigheter enligt samma stadganden, bindande för honom.

Såsom framgår av den lämnade redogörelsen för framställda yrkanden med avseende å hyreslagstiftningens utformning har kritik knappast kommit till uttryck beträffande det materiella innehållet i hyreskapitlets bestämmelser i 9—15 §§, utan reformkraven ha tvärtom väsentligen gått ut på att huvudstadgandena i 10 och 12 §§ skulle erhålla tvingande natur. Det föreligger enligt kommitténs mening ej heller anledning antaga annat än att reglerna i de angivna lagrummen i stort sett utformats på ett även efter nutida förhållanden väl lämpat sätt. De ha ock i viss, ej ringa utsträckning tagits till förebild för såväl de finska och danska hyreslagarnas som det norska förslagets motsvarande bestämmelser (jfr finska lagen §§ 4—9, danska lagen §§ 13—22, 23 och 39, norska förslaget §§ 13—18).

Vid granskningen av lagberedningens förslag i Högsta domstolen uttalades från en ledamots sida beträffande 10 §, att skälig anledning funnes att befara, att husägarna komme att genom av dem använda formulär till hyreskontrakt undandraga sig de skyldigheter, som enligt 10 § skulle åligga dem,

samt att därför åt ifrågavarande stadgande torde, såframt det icke skulle bliva allenast en lag på papperet, böra givas tvingande kraft, så att det ej finge genom förord brytas.

Den nedan såsom bil. 1 intagna redogörelsen för innehållet i sedvanligen använda kontraktsblanketter visar, att de farhågor, som sålunda uttalades, icke varit ogrundade. Genom olika klausuler i kontraktsblanketterna betagas hyresgästerna mycket ofta i vidsträckt mån de rättigheter, som lagstiftaren genom stadgandena i 9—14 §§ avsett att giva dem för den händelse att lägenheten ej är i kontraktsenligt skick.

Under det att alltså ändring beträffande de huvudsakliga grunderna för lagens hithörande stadganden ej blivit påyrkad och ej heller kan anses önskvärd, synes uppenbart att i en reviderad hyreslag icke kan godtagas en ordning, enligt vilken dessa stadganden kunna även i fortsättningen beräknas bliva nära nog regelmässigt satta ur spel, så att vid uppkommande tvister lagens stadganden endast undantagsvis eller i mycket begränsad utsträckning bliva att tillämpa. Å andra sidan måste naturligen beaktas, att, såsom även inom riksdagen framhållits, bestämmelser som alltför mycket kringskära avtalsfriheten kunna bliva till nackdel för båda parterna i hyresförhållandet samt att en viss icke alltför begränsad avtalsfrihet kan framstå såsom oundgänglig på den grund, att en mångfald olika förhållanden vid avtalets uppgörande spela in på ett sätt, som icke kan i detalj förutses av lagstiftaren. Att sålunda angivna skäl böra föranleda bibehållande i viss utsträckning av avtalsfrihet är uppenbart. Och tydligt är ock att den omständigheten att ett stadgande förklaras skola erhålla tvingande natur kan nödvändiggöra vissa ändringar i fråga om stadgandets materiella innebörd. Dessa synpunkter måste vid varje enskilt lagbud tagas i betraktande.

Uti den avdelning av förslaget (11—20 §§), som nu är i fråga, är 12 § ordagrant likalydande med nuvarande 9 §. 20 § första stycket avviker från nuvarande 15 § endast däri, att i stadgandet från nuvarande 27 § första stycket införts att avtalet i händelse av uppsägning skall omedelbart upphöra, medan 19 § så när som på en ändrad paragrafhänvisning överensstämmer med nuvarande 14 §. Helt nya bestämmelser i förslaget äro 11, 14, 16 och 18 §§ samt 20 § andra stycket. Av förslagets övriga stadganden motsvarar 13 § nuvarande 10 och 13 §§, under det att 15 och 17 §§ i förslaget svara mot respektive 11 och 12 § i lagen.

Den följande framställningen behandlar först stadgandena i 11 och 13—17 §§ rörande lägenhetens tillhandahållande och vidmakthållande i visst skick, dock icke i vad dessa ha avseende å förekomst av ohyra i lägenheten. I samband med det nya stadgandet i 18 § angående påföljder av att lägenheten eller viss del därav på grund av myndighets beslut frångår hyresgästen beröras därefter vissa spörsmål i fråga om förhållandet mellan hyreslagstiftningen och de offentlighetsrättsliga bestämmelserna i hälsovårdsstadgan och byggnadsstadgan, och slutligen redogöres i ett sammanhang för de bestämmelser, som förslaget upptager med avseende å ohyreförekomst i lägenheten.

Lägenhetens tillhandahållande och vidmakthållande i visst skick.

Enligt nu gällande bestämmelser råder fullständig avtalsfrihet beträffande det skick, vari lägenheten skall tillträdas och under hyrestiden besittas. Det står alltså parterna fritt att överenskomma att lägenheten skall övertagas i huru dåligt skick som helst och att hyresgästen icke på grund av någon under hyrestiden inträffande omständighet skall äga påfordra förbättringsåtgärder från hyresvärdens sida, liksom det ock kan uttryckligen avtalas att hyresgästen skall svara för lägenhetens underhåll. Lagens i 10 § uttryckta ståndpunkt är nämligen endast att lägenheten å tillträdesdagen skall »vara i det skick, hyresvärden utfäst eller utan särskild utfästelse hyresgästen skäligen äger fordra», och givet är, att hyresgästen som regel icke skäligen bör äga framställa anspråk på förbättring av lägenheten, om han, såsom sedvanligen förekommer (jfr bil. 1 här nedan), godtagit den »i befintligt skick». Trots sådant godtagande äger dock den som förhyrt en bostadslägenhet, vars användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa, uppsäga hyresavtalet om hyresvärden ej på tillsägelse genast avhjälpes bristen (nuvarande 15 §). Och vidare kan en klausul i hyresavtalet om godtagande i befintligt skick mista sin verkan då fråga är om brist i lägenheten, vars förefintlighet står i strid mot vad som förutsatts vid hyresavtalets tillkomst (jfr N. J. A. 1915: 17). Härmed överensstämmer att trots sådan klausul i kontraktet hyresvärden allmänt anses skyldig att ombesörja avhjälpande av smärre vid avtalstillfället eller tillträdet förefintliga bristfälligheter, som direkt inkräkta på lägenhetens användbarhet för det med förhyrningen avsedda ändamålet, t. ex. felaktigheter beträffande avloppsledningar, installationer för lägenhetens förseende med vatten, gas, elektricitet och ljus samt vattenklosett. Att hyresvärden men ej hyresgästen avvetat fel i lägenheten torde däremot ej i och för sig vara av beskaffenhet att betaga ett förbehåll om godtagande i befintligt skick dess verkan (jfr N. J. A. 1931: 38).

Kommittén har ägnat noggrant övervägande åt frågan om skäl föreligga att i hyreskapitlet införa en tvingande bestämmelse om de krav, som en till uthyrning avsedd lägenhet skall uppfylla, men har funnit denna fråga böra besvaras nekande. En sådan bestämmelse skulle, såvitt kommittén kunnat finna, icke kunna innefatta mera vittgående krav än att lägenhetens skick vid tillträdet skall vara sådant, att dess användande för det med förhyrningen avsedda ändamålet kan tillåtas av vederbörande myndighet (hälsovårdsnämnd, byggnadsnämnd samt överordnade myndigheter) och skulle alltså väsentligen innebära allenast att inom hyreskapitlets ram en erinran skedde om vad redan enligt andra författningar (hälsovårdsstadgan, byggnadsstadgan) gäller. Vinsten härav skulle icke vara betydande, och å andra sidan skulle ett stadgande av antydd art, vilket för övrigt skulle framstå såsom artsiktigt från hyreskapitlets övriga bestämmelser, understundom kunna komma att stå i strid med ett parternas eller endera partens berättigade intresse. Hyresgästen kan t. ex. finna med sin fördel förenligt att övertaga ansvaret för lägenhetens försättande i användbart skick, mot det

att hyran i motsvarande mån reduceras. Med hänsyn till det anförda skulle det ha blivit nödvändigt att, om den antydda tvingande bestämmelsen upptagits, genom ett särskilt stadgande beakta det fall att hyresgästen uttryckligen avstått från krav på att få tillträda lägenheten i ett skick som motsvarar lagens fordringar. Ett sådant stadgande skulle i sin tur öppna möjlighet för hyresvärdarna att genom kontraktsklausuler mer eller mindre fullständigt eliminera de åsyftade verkningarna av den tvingande bestämmelsen.

Enligt kommitténs förslag skall alltså, liksom enligt gällande lag, lägenhetens skick vid tillträdet framgå ur avtalets innehåll och vara beroende av omständigheterna i varje särskilt fall. Vad hyresgästen i allmänhet äger fordra är, såsom i lagberedningens motiv uttalades, att lägenheten då den skall tillträdas befinner sig i ett enligt ortens sed och allmänna uppfattning för det avsedda ändamålet fullt brukbart skick. Att detta kommer till uttryck även i lagtexten har kommittén ansett vara av visst värde, ej minst därför att härigenom för den icke lagkunnige klargöres utgångspunkten för lagens hithörande stadganden i övrigt, och kommitténs förslag upptager därför i 11 § ett stadgande av sådan innebörd.

Hyresvärdens förpliktelse att i sålunda angivet skick tillhandahålla lägenheten kan emellertid, såsom lagberedningen vidare framhöll, på grund av särskilda omständigheter komma att utsträckas eller att inskränkas. På grund av särskild utfästelse kan upplåtaren bli ansvarig för att lägenheten finnes i ett särskilt gott skick — att därmed vidtagits vissa ej i och för sig nödiga anordningar eller att den är fri från vissa olägenheter, vari en hyresgäst under vanliga förhållanden skulle få finna sig; å andra sidan kan också hyresgästen genom uttryckligt eller tyst medgivande bli förbunden att taga en lägenhet för god, vilken eljest, efter nyss angivna allmänna måttstock, icke skulle vara antaglig.

I sistnämnda hänseende är särskilt att taga i betraktande, att man fortfarande liksom hittills har att räkna med att uthyrning »i befintligt skick», eventuellt med de avvikelser från sådant skick som uttryckligen avtalats, kommer att bli en nästan undantagslös regel. Att en lägenhet uthyres i befintligt skick behöver icke innebära något ur hyresgästsynpunkt alltför ogynnsamt under förutsättning att hyresgästen klart inser vilka förhållanden hans godtagande av lägenheten avser. Såsom ovan antytts torde emellertid hyresgästen, om hyresavtalet innehåller sådan klausul, anses vara pliktig att tåla även brister i lägenheten som han icke avvetat vid hyresavtalets ingående eller bort med användande av normal uppmärksamhet upptäcka. Då det måste framstå såsom mindre tillfredsställande att lägenhetens godtagande i befintligt skick skall hava sådan innebörd, har kommittén ansett sig böra föreslå ett tillägg till 13 § (nuvarande 10 §) av innebörd att den omständigheten att lägenheten uthyrts i befintligt skick ej skall betaga hyresgästen rätt att göra gällande de i 13 § stadgade rättigheterna, såframt bristen ej vid hyresavtalets ingående var hyresgästen vederlig eller kunnat av denne med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas. Det föreslagna tillägget överensstämmer rätt nära med vad som gäller enligt Stockholms fastighets-

ägareförenings år 1930 antagna kontraktsformulär. Enligt detta (återgivet här nedan i bil. 1) omfattar hyresgästens godkännande av lägenheten i befintligt skick bl. a. ej sådana brister, »vilka medföra uppenbart men i nyttjanderätten och icke kunnat med normal uppmärksamhet upptäckas».

I fråga om rättsverkningarna av att lägenheten icke får tillträdas i det skick som hyresgästen på grund av avtal eller eljest skäligen äger fordra upptagas i 13 § första och andra styckena av förslaget vad nuvarande 10 § i sådant hänseende stadgar med avvikelser allenast därutinnan, att dels beträffande villkoren för uppsägningsrätt valts en formulering avsedd att tydligare än den nuvarande markera att en brist i lägenheten för att berättiga till uppsägning skall innebära väsentlig olägenhet för hyresgästen och dels från nuvarande 27 § första stycket upptagits att avtalet i händelse av uppsägning omedelbart upphör. Därjämte har i 13 § första stycket inryckts att uppsägning ej får ske efter det brist som eljest berättigat till uppsägning blivit avhjälpt av hyresvärden. Denna inskränkning har hämtats från nuvarande 13 §, enligt vilken paragraf det emellertid är hyresgästen medgivet att i fall som avses i nuvarande 10, 11 och 12 §§ uppsäga avtalet även dagen efter det rättelse skett respektive, då hyresgästen ej tillträtt lägenheten, dagen efter det han erhållit underrättelse om verkställd rättelse. Enligt kommitténs mening föreligga ej skäl att medgiva uppsägningsrätt efter det rättelse skett. Då föreskrift härutinnan lämpligen kan meddelas i 13 § av förslaget, till vilken de mot nuvarande 11 och 12 §§ svarande stadgandena i 15 och 17 §§ av förslaget hänvisa, har ett särskilt stadgande svarande mot nuvarande 13 § blivit överflödigt.

Enligt 20 § första stycket i förslaget skall hyresgästen liksom hittills (nuvarande 15 §) alltid vara berättigad att om förhyrd bostadslägenhets användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa uppsäga avtalet, såvida ej hyresvärden på tillsägelse genast avhjälper bristen. Därutöver avses emellertid enligt förslaget (20 § andra stycket) stadgandena i 13 § av förslaget angående lägenhetens skick skola vara tvingande i så måtto, att en klausul i hyresavtalet som fränkänner hyresgästen de honom enligt stadgandet tillkommande rättigheter icke skall vara bindande. Är alltså lägenheten vid tillträdet icke i det skick hyresvärden utfäst eller utan särskild utfästelse hyresgästen, oavsett att han godtagit lägenheten i befintligt skick, skäligen äger fordra, inträder alltid rätt till nedsättning i hyran för tiden till dess bristen varder avhjälpt samt dessutom, under de särskilda betingelser som i 13 § angivas, rätt för hyresgästen att själv avhjälpa bristen, att uppsäga avtalet och att njuta skadestånd. — Det har ansetts obehövt att, såsom skett i den *danska* hyreslagen (§ 15) och det *norska* förslaget (§ 14), uttryckligen bringa i erinran att hyresgästen är berättigad till skadestånd vid svikligt förfarande från hyresvärdens sida.

14 § i förslaget kan sägas behandla ett specialfall av att lägenheten vid tillträdet ej befinner sig i kontraktsenligt skick. Med nutida omfattande, i rask takt bedrivna byggnadsverksamhet har det blivit allt vanligare att lägenheter uthyras »efter ritning» i hus som vid tiden för avtalet ej färdigställts och kan-

ske knappast påbörjats. Ej sällan har inträffat att sålunda förhyrda lägenheter vid den avtalade tillträdestiden ej alls varit färdiga till inflyttning eller att i vart fall deras inredande varit långt ifrån avslutat. Då det tillika är vanligt att genom kontraktsklausuler upplåtarna — mestadels byggmästarna själva — frigöra sig från alla för dem menliga påföljder på grund av bristande färdigställande av lägenheten, uppstå mången gång synnerligen besvärliga situationer för hyresgästerna, vilka kanske dels icke ha möjlighet kvarstanna i sina gamla lägenheter och dels icke erhålla någon som helst ersättning för sina utgifter för exempelvis hotellvistelse och magasinering av möbler under väntetiden på lägenhetens färdigställande. Ett tillbörligt tillgodoseende av hyresgästernas intresse synes här kräva att det icke skall stå parterna fritt att med bindande verkan avtala att lägenheten av hyresgästen skall godtagas i det — ofärdiga — skick, vari den vid den avtalade tillträdestiden må befinna sig. Detta är den främsta anledningen till att förevarande fall av brist i lägenheten särskilt reglerats i 14 § genom bestämmelser, vilka enligt 20 § andra stycket icke före tillträdesdagen skola få sättas ur kraft genom förbehåll i hyresavtalet. Även andra skäl tala emellertid för att reglerna i 13 § ej i allo skola erhålla tillämplighet i förevarande fall. Till en början synes det mindre lämpligt att beträffande hus eller del därav som icke fullbordats medgiva hyresgästen rätt att själv ombesörja färdigställande på hyresvärdens bekostnad, särskilt om bristen är av mera betydande omfattning. Vidare förefaller berättigat att reglerna om hyresvärdens skadeståndsskyldighet i viss mån skärpas till förekommande av en alltför lättsinnig uthyrning av ofullbordade lägenheter, vartill vissa tendenser obestriddligen kunnat förmärkas. Vid direkt tillämplighet av skadeståndsreglerna i 13 § skulle skadestånd till hyresgästen utgå endast där han förmådde styrka att lägenhetens bristfälliga skick vore att hänföra till försumlighet från hyresvärdens sida, en bevisskyldighet som ofta nog måste vara svår att fullgöra. Därför har föreslagits att, i likhet med vad som gäller enligt 23 § köplagen vid säljarens dröjsmål att fullgöra köpeavtal angående bestämt gods, skadestånd skall utgå, där ej upplåtaren förmår visa att dröjsmålet ej kan tillräknas honom såsom försummelse. Den sålunda föreslagna skadeståndsskyldigheten överensstämmer för övrigt även med den som åvilar hyresvärden enligt nuvarande 11 § (15 § i förslaget, varom jfr nedan). — Rätt för hyresgästen att uppsäga avtalet skall enligt 14 § föreligga under samma förutsättningar som enligt 13 §, men kommittén har i 14 § ansett det böra uttryckligen medgivas hyresgästen att uppsäga avtalet även före tillträdesdagen, under den förutsättning nämligen att det är uppenbart att lägenheten vid tiden för tillträdet ej kan vara i sådant skick, att den kan användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet. Är förhållandet sådant, kan det icke vara av någon förnuftig anledning påkallat att hyresgästen för sin uppsägningsåtgärd skall behöva avvakta den avtalade tillträdesdagen.

Reglerna i 14 § skola enligt kommitténs mening vara att tillämpa ej blott då fråga är om helt nyuppförda hus utan även då en ny lägenhet inredes i ett redan uppfört hus eller då en lägenhet uthyres och inredes för väsentligen annat ändamål än det, vartill den förut varit använd. Däremot skola ej under

14 § vara att hänföra fall då en uthyrd lägenhet undergår låt vara genomgripande reparation för att även i fortsättningen användas för samma ändamål som tillförne.

Den *danska* hyreslagen har i § 22 ett särskilt stadgande för fall då hyresavtal slutits angående hus eller del av hus, som vid avtalets ingående icke färdigställt. Enligt detta stadgande skola i sådant fall vissa bestämmelser, vilka i kommitténs förslag äga sin motsvarighet i 11—13 §§ samt i 20 § första stycket, äga tillämpning. Stadgandet medger emellertid hyresvärden möjlighet att, utom då svår försumlighet ligger honom till last, fritaga sig från skadeståndsskyldighet genom att senast två månader före den avtalade tillträdesdagen meddela hyresgästen att han icke kan svara för att lägenheten i rätt tid och behörigt skick kommer att tillhandahållas hyresgästen, och denne har då en vecka på sig att avgöra om han vill häva avtalet. Av hänsyn till byggnadsproduktionen har vidare stadgats, att hyresgästen ej kan kräva skadestånd eller häva avtalet, då färdigställandet av lägenheten försenats av omständigheter som icke kunna tillräknas hyresvärden (*force majeure*) samt hyresvärden utan onödigt dröjsmål underrättat hyresgästen härom. Under alla omständigheter kan hyresgästen dock häva avtalet, om lägenheten icke tillhandahålles honom i behörigt skick senast två veckor efter den avtalade tillträdesdagen.

Kommittén har övertvägt, huruvida efter mönster av det *danska* stadgandet möjlighet borde beredas hyresvärden att genom meddelande till hyresgästen viss tid före den avtalade tillträdesdagen fritaga sig från skadeståndsskyldighet, men funnit en bestämmelse härom icke tillräddig, enär densamma skulle kunna leda till att i hyresavtalen regelmässigt inrycktes förbehåll, varigenom hyresvärden fritoge sig från skyldigheten att på avtalad tid tillhandahålla lägenheten i behörigt skick.

Till de bestämmelser, som direkt ha avseende å förhållandena vid tillträdet av lägenheten hör slutligen 15 § i förslaget behandlande de rättigheter som tillkomma hyresgästen för fall då lägenheten ej i rätt tid utrymmes av den som skall avflytta. Detta stadgande upptager nuvarande 11 § med allenast ett par jämkningar av väsentligen redaktionell innebörd. Dels har ordet »avkortning» utbytt mot »nedsättning» för vinnande av ett enhetligt uttrycksätt, och dels har hänvisningen till 13 § i förslaget på grund av där ifrågasatt ändring beträffande hyresgästens rätt att uppsäga avtalet måst omformuleras. Det synes icke föreligga något hinder för att ifrågavarande stadgande — vilket mycket ofta sättes ur kraft genom förbehåll i hyresavtalet — skall vara av tvingande natur, och föreskrift härom inrymmes i 20 § andra stycket av förslaget.

16—17 §§ i förslaget ha avseende å förhållandena under hyrestiden. Under denna har hyresvärden redan enligt gällande lag principiellt skyldighet att vidmakthålla lägenheten i det skick, vari hyresgästen ägt tillträda den. Där intet särskilt avtalats skall lägenhetens skick vara sådant som i förslagets 11 § sägs. Detta uttalas i 16 § första stycket i förslaget genom hänvisning till 11 §. Enligt 17 § i förslaget (motsvarande nuvarande 12 §) hänvisas liksom

nu beträffande fall, då under hyrestiden å lägenheten timar skada, för vilken hyresgästen ej är ansvarig, eller då av annan anledning utan hyresgästens vållande för honom uppstår hinder eller men i nyttjanderätten, till de föreskrifter, som gälla beträffande lägenhetens skick vid tillträdet (12 och 13 §§ i förslaget, motsvarande nu gällande 9 och 10 §§). Den nuvarande 12 § sättes i stor utsträckning ur kraft genom kontraktsbestämmelser; särskilt vanligt är att hyresgästen betages de rättigheter, som lagrummet tillerkänner honom för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att reparations- eller förbättringsarbeten företagas i lägenheten. I synnerhet som enligt förslaget (26 §) hyresvärdens rätt att erhålla tillträde till lägenheten för utförande av sådana arbeten i väsentlig mån utsträcker utöver vad för närvarande gäller är det av betydelse att hyresgästens rättigheter enligt 17 § i möjligaste mån säkras genom tvingande bestämmelse. Att utan vidare förläna tvingande natur åt stadgandet i förslagets 17 § torde dock ej vara lämpligt. Det är ej förenligt med vederbörlig hänsyn till förhållandena sådana de faktiskt gestalta sig att varje i ett hyresavtal ingående överenskommelse om rätt för hyresvärden att utan särskild gottgörelse till hyresgästen utföra arbete i lägenheten skall fränkännas rättslig verkan. Ofta nog är hyresgästen villig att låta hyresvärden utföra ett av hyresgästen önskat förbättringsarbete utan att därför påfordra nedsättning i hyran för det intrång och men som arbetet medför, i det att han nämligen med fog anser uppkommande olägenhet tillräckligt kompenserad genom de fördelar i fråga om förbättrat skick av lägenheten, som i och med arbetets utförande uppkomma för honom. Det kan ej heller vara ägnat att befordra hyresvärdens intresse att förbättra lägenhetens skick eller tillbörligen underhålla lägenheten eller fastigheten i övrigt, att han utöver därmed direkt förbundna kostnader skall under alla omständigheter behöva vidkännas nedsättning i hyran för den tid varunder arbete för sådant ändamål bedrives. Visserligen kan hyresvärden under hyrestiden med hyresgästen träffa för denne bindande överenskommelse om att denne skall utan krav på gottgörelse tåla av hyresvärden till utförande planerat arbete, men det synes rimligt, att sådan överenskommelse skall kunna ske redan i samband med hyresavtalets ingående och bekräftas i kontraktet. Sammaledes synes möjlighet böra öppnas för hyresvärden att redan vid hyresavtalets ingående betinga sig rätt att utan särskilt vederlag åt hyresgästen i form av nedsättning i hyran låta under hyrestiden utföra visst annat arbete vid för honom lämplig tidpunkt. En förutsättning måste dock i så fall vara att arbetets beskaffenhet och ungefärliga omfattning vid avtalstillfället klarlagts för hyresgästen. Det bör därför ej vara tillräckligt att i den tryckta texten å det använda kontraktsformuläret ingår en klausul angående t. ex. »under hyrestiden förekommande moderniseringsarbeten», utan det arbete varom fråga är bör särskilt angivas i avtalet genom ett tillägg till den tryckta texten. I enlighet med de synpunkter, som nu utvecklats, har i 20 § andra stycket föreskrivits, att ehuru före tillträdet träffat avtal om inskränkning i de rättigheter, som enligt 17 § tillkomma hyresgästen, principiellt icke skall ha bindande verkan, hyresgästen dock må redan i hyresavtalet avstå från rätten

att på grund av nämnda stadgande erhålla nedsättning i hyran i anledning av att hyresvärderna under därför erforderlig tid låter verkställa arbete för lägenhetens försättande i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller ock visst annat arbete, som särskilt angivits i hyresavtalet. Under övervägande har varit att till viss tidrymd per år, förslagsvis 14 dagar, begränsa hyresvärdens rätt att låta utföra sedvanliga underhållsarbeten. Denna tanke har emellertid övergivits. För hyresvärderna är det ej alltid möjligt att fördela underhållsarbetena någorlunda likformigt på olika år, utan det är ofta av såväl ekonomiska som praktiska skäl fördelaktigast att sammanföra dem till något längre perioder med vissa års mellanrum. Och för hyresgästerna kan det ej vara förenat med olägenhet att hyresvärdens befogenhet ej inskränkes på antytt sätt, enär nämligen begränsningen till »erforderlig tid» bör kunna leda till att tillbörlig skyndsamhet iakttages vid arbetets bedrivande.

Sambandet mellan hyreslagstiftningen samt hälsovårdsstadgan och byggnadsstadgan.

I 8 § 1—6 mom. och 43 § 1—6 mom. *hälsovårdsstadgan* ha för respektive stad och land meddelats i stort sett överensstämmande föreskrifter om bostäders och samlingslokalers beskaffenhet.

Enligt 8 § 8 mom. och 43 § 7 mom. skall hälsovårdsnämnden, om förhållande yppas, som innebär eftersättande av någon av de angivna föreskrifterna och rättelse ej sker efter tillsägelse, *antingen* förelägga viss efter omständigheterna lämpad tid för felaktighetens avhjälpande *eller*, där fråga är om bristfällighet i avseende å boningsrum och denna finnes vara av beskaffenhet att ej kunna avhjälpas, förbjuda rummets vidare användning för bostadsändamål *eller ock*, där nämnden finner särskild anledning att låta med föreläggande eller förbud anstå och uppenbar fara för hälsan icke är för handen, meddela uppskov i ärendet på viss tid eller, i undantagsfall, tills vidare. Vid meddelande av föreläggande att efter viss tid ha avhjälpt bristfällighet i avseende å boningsrum skall hälsovårdsnämnden, där så prövas nödigt, förordna om rummets utrymmande, intill dess bristfälligheten blivit avhjälpt. Hälsovårdsnämnd må ock, där lägenhets beskaffenhet det påkallar, förbjuda dess beboende av mer än ett visst antal personer eller dess användning såsom bostad för minderåriga; sådan lägenhet kan, där så synes befogat, godkännas för beboende endast av vuxna eller av ensam vuxen person. Där särskilda omständigheter föreligga, må hälsovårdsnämnden tillåta att utdömd lägenhet användes såsom bostad, så länge den vid tillfället däri boende kvarbor. Hälsovårdsnämnden må jämväl förbjuda användande av lägenhet för bostadsändamål under viss årstid. Föreläggande eller förbud må, där lägenheten eller lokalen innehaves med nyttjanderätt, allt efter omständigheterna meddelas husägaren eller nyttjanderättshavaren eller ock båda-dera.

Enligt 120 § 1 mom. *byggnadsstadgan* gäller, att om någon vidtager åtgärd, varom förmäles i stadgan eller för orten gällande byggnadsordning, utan att ha erhållit byggnadsnämndens tillstånd, där sådant erfordras, eller underlåter att ställa sig till efterrättelse vad i stadgan eller byggnadsordningen eljest kan vara stadgat för rätt att vidtaga dylik åtgärd, eller underlåter att vid utförande av arbete följa fastställda ritningar eller av byggnadsnämnden meddelade föreskrifter, skall han dömas till dagsböter och dessutom vara skyldig att undanröja eller ändra det utförda, om byggnadsnämnden finner nödigt sådant förordna.

Återverkningar på hyresförhållandet utav tillämpning av hälsovårdsstadgans ovan anmärkta bestämmelser kunna uppstå huvudsakligen då hälsovårdsnämnden förbjuder hyresvärden eller hyresgästen användande av viss bostadslägenhet eller del därav eller tillåter användande av lägenheten endast för visst antal personer eller endast för vuxna samt då nämnden förelägger hyresvärden eller hyresgästen att inom viss tid avhjälpa felaktighet i en lägenhet. Stadgandet i 120 § 1 mom. *byggnadsstadgan* giver anledning beakta det läge som uppstår då byggnadsnämnden beträffande uthyrd lägenhet finner nödigt förordna om undanröjande eller ändring av utfört arbete (nämnden förordnar t. ex. att ett för bostadsändamål utan tillstånd inrett vindsrum ej skall få användas för sådant ändamål).

Angående verkningarna av att hel lägenhet eller del därav utdömes enligt hälsovårdsstadgan eller att jämlikt 120 § 1 mom. *byggnadsstadgan* förordnas att en lägenhet eller del därav ej skall få bestå saknas direkt tillämpliga bestämmelser i hyreskapitlet. Denna lucka avses fylld genom 18 § i kommitténs förslag. Enligt första stycket i detta stadgande skall, om lägenhetens användande för avsett ändamål förbjudes genom myndighets beslut, hyresavtalet liksom vid total ödeläggelse av lägenheten (12 § i förslaget, likalydande med nuvarande 9 §; jfr även 17 § i förslaget) vara förfallet. Har hyresgästen ej ännu tillträtt lägenheten då myndighetens beslut meddelas, synes lämpligen denna verkan böra inträda som en omedelbar följd av beslutet. Även om möjligheten finnes att beslutet kan upphävas i högre instans är dock redan ett i första instans meddelat beslut av så stor betydelse, att det synes befogat att låta det ingångna hyresavtalet därigenom förlora sin giltighet. Andra stycket i 18 § upptager det fall att genom myndighetens — lagakraftvunna — beslut någon del av lägenheten frångår hyresgästen. I överensstämmelse med vad enligt 13 § i förslaget gäller vid faktisk skada eller brist å lägenheten tillerkännes hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran samt, om förbudet medför väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, rätt att uppsäga avtalet. I tredje stycket av 18 § slutligen angivas förutsättningarna för att hyresgästen jämväl skall äga erhålla skadestånd. Rätt därtill anses böra inträda *dels* då förhållande, som föranlett förbudet, var för handen vid tiden för avtalet samt hyresgästen icke ägde kännedom därom, under det att däremot hyresvärden haft eller med användande av vanlig uppmärksamhet kunnat för-

skaffa sig sådan kännedom, och *dels* då förhållande som föranlett förbudet tillkommit efter avtalets ingående genom hyresvärdens vållande.

De angivna bestämmelserna i 18 § skola enligt 20 § andra stycket gälla ändå att hyresavtalet innehåller däremot stridande förbehåll. Den för närvarande ofta i hyreskontrakt förekommande klausulen att lägenheten uthyres för att användas till visst ändamål »i den mån och omfattning vederbörande myndigheter medgiva» — genom vilken klausul hyresvärderna enligt nuvarande ordning torde vara fritagen från varje skyldighet på grund av hyresförhållandet, om nyttjanderätten genom myndighets beslut helt eller delvis kommer att upphöra — skall alltså icke kunna lända hyresvärderna till befrielse från de påföljder som 18 § upptager. Om och i vad mån ett godtagande från hyresgästens sida av lägenheten i befintligt skick skall anses innefatta att denne ägt kännedom om förhållande, som föranleder förbud, och därför icke kan göra skadeståndspåföljd gällande torde få avgöras med hänsyn till omständigheterna i vart särskilt fall. Att den grundsats, som kommit till uttryck i 13 § tredje stycket av förslaget, vid denna frågas avgörande bör erhålla tillämpning kan enligt kommitténs mening ej vara föremål för tvekan.

Härefter är att taga i betraktande fall då bostadslägenhet (eller del därav) på grund av bestämmelse i hälsovårdsstadgan väl icke helt utdömes men hyresvärderna eller hyresgästen förbjudes använda densamma till bostad för mer än ett visst antal personer eller såsom bostad för minderåriga.

Vissa spörsmål, som härvid kunna uppkomma, ha berörts av socialstyrelsen i yttrande över det av bostadssociala utredningen avgivna betänkande (Statens offentliga utredningar 1935: 49), som låg till grund för de 1936 genomförda ändringarna i 8 och 43 §§ hälsovårdsstadgan. I detta yttrande anförde styrelsen:

Föreläggande att avflytta synes kunna riktas mot hyresgästen och grundas därpå, att lägenheten — utan hyresvärdens vetskap och i allt fall utan att han enligt nyttjanderättslagen haft laglig rätt att däremot resa hinder — använts på sätt, som anses böra förbjudas. Hyresgästen kan ju hava träffat hyresavtal om lägenhet under uppgift, att han vore ensamstående, och sedan i strid mot föreskrift, meddelad av hälsovårdsnämnd, hava i densamma inhyst minderåriga. Nyttjanderättslagen lämnar icke hyresvärd rätt vare sig att förhindra hyresgäst till sådant nyttjande av lägenheten eller att häva avtalet. Om nu hälsovårdsnämnd i dylikt fall till hyresgästen riktar ett föreläggande att avflytta, uppkommer frågan dels huruvida hyresvärderna äger häva hyresavtalet — nyttjanderättslagen har för sådant fall ej något mot 3 kap. 15 § korresponderande stadgande — dels huruvida vare sig nämnden eller hyresvärderna jämlikt utsökningslagen överhuvud taget äger påkalla vräkning och dels huruvida hyresvärderna, därest han ej verkställer eller äger verkställa uppsägning av hyresgästen och denne avflyttar, kan avfordra den avflyttande hyra för återstoden av hyrestiden. Att han bör äga sådan rätt till hyra synes i och för sig rimligt men lär näppeligen vara av de sakkunniga förutsett och i allt fall stå i föga god överensstämmelse med den sociala karaktär — till den boendes skyddande — som det föreslagna offentlighetsrättsliga stadgandet äger.

Det må framhållas, att här berörda spörsmål ej torde kunna lösas allenast med en hänvisning till att frågan i regelrätt ordning kan bringas till en lösning vid hyresårets utgång och att ett effektuerande av hälsovårdsnämndens föreläggande till hyresgäst faktiskt kan anstå under så kort tid. Att börja med är nämligen en så-

dan anordning — nödtvungen genom bristande överensstämmelse mellan tvenne olika författningar — principiellt sett givetvis i hög grad otillfredsställande. Men även ur saklig synpunkt kan frågan bliva föremål för betänklighet. Det synes nämligen kunna ifrågasättas, om vare sig hyresvärd eller hyresgäst kan lagligen förbindas att uppsäga hyresavtalet; ett av hälsovårdsnämnd förbjudet förhållande skulle därmed kunna äga bestånd under obestämd, längre tid framåt. I allt fall mötte ej hinder för hyresgäst att teckna ett flerårigt kontrakt och därmed förläna förhållandet bestånd under längre tid.

Till vad socialstyrelsen sålunda anfört må till en början erinras, att om hyresavtal träffats under uppgift att hyresgästen är ensamstående eller i vart fall ensam skall nyttja lägenheten och hyresgästen därefter i lägenheten inhyser minderåriga barn eller inrymmer främmande personer med påföljd att hälsovårdsnämnden meddelar förbud mot fortsatt nyttjande på angivet sätt, förverkandeskäl kan anses vara för handen jämlikt 23 § 2. eller 3. (32 § 2. eller 3. i förslaget) och eventuellt 23 § 6. (32 § 6. i förslaget) samt skadeståndsskyldighet kan inträda för hyresgästen. Där intet av de angivna förverkandeskälerna kan anses tillämpligt torde man emellertid få stanna vid att ett förbud av ifrågavarande slag från hälsovårdsnämndens sida kan effektueras först vid utgången av avtalad hyrestid. Detta kan måhända synas mindre tillfredsställande ur principiell synpunkt, men kommittén har icke kunnat finna att frågan äger sådan praktisk betydelse, att någon ändring i hyreslagstiftningen härvidlag är påkallad. Framhållas må för övrigt, att de 1936 reviderade reglerna i hälsovårdsstadgan bygga på förutsättningen att hälsovårdsnämnden städse skall »laga efter lägligheten».

Till övervägande föreligga slutligen de särskilda spörsmål, som kunna uppstå vid utövningen av den hälsovårdsnämnden tillkommande befogenheten att meddela hyresvärden eller hyresgästen föreläggande att inom viss tid avhjälpa befunden brist i lägenheten. För alla vanliga fall, då icke genom hyresavtalet å hyresgästen överflyttats ansvaret för lägenhetens underhåll, kan ett mot *hyresvärden* riktat föreläggande icke föranleda några komplikationer med avseende å hyresförhållandet. Hyresgästen kan visserligen ha godtagit lägenheten i dess av hälsovårdsnämnden påtalade bristfälliga skick, och om hyran med hänsyn härtill satts särskilt lågt, kan hyresgästen då hälsovårdsnämnden framtvingar reparation genom hyresvärdens försorg ernå en icke i och för sig berättigad förmån. Denna synpunkt torde dock ej böra tillmätas större vikt; det står ju alltid hyresvärden fritt att, om ej hyresgästen omedelbart går med på en mot förbättringen svarande höjning av hyran, befinna sig sådan höjning senast vid den tidpunkt då löpande hyresavtal efter uppsägning från hans sida eller på annan grund upphör. — Föreläggande för *hyresgästen* att avhjälpa brist i lägenheten torde främst ifrågakomma i de fall, då hyresavtal slutits på villkor att hyresgästen skall själv svara för lägenhetens vidmakthållande.

Då hälsovårdsnämnden efter nu angivna läglighetssynpunkter kan utöva befogenheten att meddela föreläggande av ifrågavarande slag, synes icke något behov föreligga att vidtaga jämkning i hyreslagstiftningen på grund av

bristande överensstämmelse mellan denna och hälsovårdsstadgans föreskrifter.

Slutligen må tillfogas, att hyresgästen visserligen principiellt är enligt tvingande bestämmelse i 17 § i förslaget berättigad till nedsättning i hyran även på grund av hinder eller men i nyttjanderätten, som följer av att enligt ett hälsovårdsnämndens föreläggande arbete av hyresvärden företages i lägenheten, men att med hänsyn bl. a. just till nödvändiga reparationer av förevarande art hyresvärden enligt 20 § andra stycket i förslaget medgivits rätt att redan i hyresavtalet betinga sig frihet från skyldigheten att vidkännas nedsättning i hyran för fall då hyresvärden under därför erforderlig tid låter verkställa arbete för »sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt».

Ohyra i lägenheten.

Vägghyra i bostadslägenheter förekommer i vårt land i betydande utsträckning. Vid de bostadsundersökningar, som i samverkan med vederbörande hälsovårdsnämnder och bostadsinspektioner 1935 föranstaltades av bostadssociala utredningen i 14 städer, anträffades ohyra i cirka 16 % av undersökta smålägenheter. En 1933 anställd undersökning i Malmö gav vid handen, att ohyra förekom i 10 498 (26.4 %) av 39 684 undersökta lägenheter. Enligt en i Göteborg på föranstaltande av hälsovårdsnämnden 1935 vidtagen undersökning kunde omkring 25 % av husen i staden anses mer eller mindre »nedlusade». I Stockholm slutligen beräknades 1937 enligt uppgift av bostadsinspektören lägenhetsbeståndet till 25 à 30 % vara behäftat med ohyra.

Lagbestämmelser angående ohyra finnas endast i hälsovårdsstadgan, där 8 § 10 mom. och 43 § 9 mom. lyda:

»Där sådant prövas av behovet påkallat och särskilda omständigheter ej till annat föranleda, äger hälsovårdsnämnden i fråga om boningsrum jämte därtill hörande utrymme ävensom angående kläder och bohag meddela föreskrift om vidtagande av erforderliga åtgärder för förebyggande och utrotande av ohyra.»

Underlåtenhet att efterkomma föreskrift, som hälsovårdsnämnd meddelat med stöd av ifrågavarande bestämmelser, straffas enligt 27 och 52 §§ hälsovårdsstadgan med dagsböter.

Bestämmelserna i 8 § 10 mom. och 43 § 9 mom. erhöilo 1936 sin nuvarande avfattning; då verkställd ändring innefattade emellertid allenast att befo-genhet meddelades hälsovårdsnämnden att meddela föreskrift även till *förebyggande* av ohyra i lägenheten.

I sitt betänkande med förslag rörande ändringar i vissa delar av hälsovårdsstadgan m. m. (Statens offentliga utredningar 1935: 49) förordade bostadssociala utredningen ett tillägg till hälsovårdsstadgans ohyrebestämmelser, enligt vilket hälsovårdsnämnd i stad skulle erhålla rätt att utan den omgång, som följer med ett förfarande enligt 30 § hälsovårdsstadgan, utfärda mera preciserade generella bestämmelser om åtgärder mot ohyra.

Angående det föreslagna tillägget yttrade bostadssociala utredningen:

Erfarenheten har visat, att sådana mera preciserade bestämmelser äro nödvändiga för upptagande av en utsiktsrik kamp mot ohyan, och även givit anvisning om i vilken riktning dessa bestämmelser böra gå.

Sådana av hälsovårdsnämnd utfärdade bestämmelser synas lämpligen kunna innebära:

a) förbud för upplåtelse till beboende av lägenhet, som icke är fri från påvisbar väggohyra;

b) förbud att vid inflyttning i lägenhet medföra väggohyra;

c) åläggande för hyresgäst att, då lägenheten är tillbörligt isolerad från andra lägenheter, hålla den fri från väggohyra;

d) åläggande för fastighetens ägare eller hans ställföreträdare att, då väggohyra vunnit stor spridning inom en fastighet, utan dröjsmål vidtaga erforderliga åtgärder för dess utrotande; samt

e) åläggande för den, som vid flyttning av bohag mot ersättning tillhandagår allmänheten med transport från lägenhet till en annan, att tillse, att av honom tillhandahållet emballage, säckar, mattor m. m. undergå erforderlig rening mot väggohyra.

I den proposition till 1936 års riksdag (nr 207), som låg till grund för de sagda år vidtagna ändringarna i hälsovårdsstadgan, uttalade emellertid chefen för socialdepartementet att bestämmelser av den sålunda föreslagna arten syntes böra utfärdas i den ordning, som följer av stadgandet i 30 respektive 54 § hälsovårdsstadgan.

Vid 1936 års riksdag yrkades i motion I: 112, att riksdagen ville anhålla, att Kungl. Maj:t måtte låta verkställa en ingående utredning samt vidtaga effektiva åtgärder i syfte att utrota väggohyran i hela vårt land.

Första kammarens andra tillfälliga utskott, som behandlade motionen, inhämtade yttranden från åtskilliga håll, bl. a. medicinalstyrelsen och socialstyrelsen.

Medicinalstyrelsen anförde bl. a.:

Medicinalstyrelsen är väl underkynig om svårigheterna att genomföra ett allmänt och effektivt bekämpande av ohyan. För närvarande ligger det i vederbörande hälsovårdsnämnds skön om och i vilken mån utrotningen av ohyra i ett hälsovårdsområde skall organiseras. Där hälsovårdsnämnden icke utfärdat några direktiv blir utrotningen av ohyan en fullkomligt privat angelägenhet. En från central myndighet ledd aktion synes med hänsyn till den olika aktiviteten hos hälsovårdsnämnderna väl motiverad. Styrelsen vill vidare framhålla önskvärdheten av att en eventuell utredning även kommer att omfatta frågan om användande av andra medel för bekämpandet av ohyan än cyanväte. Under årens lopp hava nämligen ett icke ringa antal människor avlidit i cyanväteförgiftning i samband med utrotning av ohyra. Därtill kommer att kostnaden för en cyanvätebehandling icke är oväsentlig, vilket mycket bidrager till att bekämpandet av ohyra icke vunnit större omfattning. Det bör således utredas, i vilken mån kostnaden för ohyresbekämpandet kan nedbringas. I samband därmed böra möjligheterna för inhemsk fabrikation, eventuellt med statlig subvention, av medel mot ohyra undersökas.

Ur socialstyrelsens yttrande må återgivas följande:

Socialstyrelsen vill framkasta frågan, huruvida gällande eller föreslagna hälsovårdsregler äro tillräckliga för ett effektivt utrotningskrig mot bostadsohyran. Härvid kommer närmast i betraktande, att flerfamiljshuset är den vanligast förekom-

mande hustypen vid tätare samhällsbebyggelser och att lägenheterna till väsentlig del upplåtas mot hyra i enlighet med därom gällande lagstiftning. Effektiva utrotningsåtgärder lära ofta förutsätta, att åtgärderna omfatta byggnaden i dess helhet. Därvid torde man emellertid från hyresgästhall ej sällan möta motstånd mot dylika åtgärder, synnerligast där den enskilde hyresgästen ej har någon skuld till parasiternas utbredning och kanske för egen del icke har något omedelbart obehag av dem. Han är då föga benägen att för egen del göra det temporära avkall på nyttjanderätten till sin lägenhet, som en generell utrotningsåtgärd för hela byggnaden skulle göra påkallad. Han kan måhända också resa ekonomiska anspråk på gottgörelse, exempelvis för tillfällig bostad på hotell o. d. Här tillkomma alltså flera faktorer av rättslig och ekonomisk natur, som kunna föränleda, att effektiva hygieniska åtgärder förhindras. Det är icke styrelsen obekant, att hithörande frågor kunna regleras genom förbehåll i hyresavtal och numera i en del fall torde regleras i sådan väg, men styrelsen vill ifrågasätta, om icke spörsmålet är av den allmänna vikt, att hithörande frågor — i stället för att som nu väsentligen överlåtas åt parternas dispositiva åtgöranden — borde regleras genom bestämmelser av tvingande natur, utgörande tillägg till gällande lagbestämmelser om hyra.

Riksdagen beslöt i enlighet med därom av utskottet (utlåtande nr 3) gjord hemställan att hos Kungl. Maj:t anhålla om verkställande av utredning rörande utvägar ägnade att möjliggöra en mera effektiv kamp mot väggohyra samt om vidtagande av de åtgärder, vartill denna utredning kunde föränleda.

I anledning av riksdagens skrivelse i saken (nr 264) uppdrog Kungl. Maj:t åt medicinalstyrelsen att i samråd med socialstyrelsen verkställa den begärda utredningen. Denna har ännu icke slutförts.

Föreläggande för hyresvärden eller hyresgästen enligt 8 § 10 mom. eller 43 § 9 mom. hälsovårdsstadgan torde ej så ofta förekomma. Hälsovårdsnämndernas verksamhet koncentreras tydligen flerstädes på uppsikt över auktionsgods och handel med begagnade föremål, därvid säkerligen resultat av värde uppnåtts. Dessutom utöva givetvis hälsovårdsnämnderna upplysande och rådgivande verksamhet samt utföra undersökningar och meddela intyg, varförutom de ej sällan erbjuda behandling i cyanvätekamrar för relativt billig avgift (i vissa fall gratis). En viss allmän nedgång i ohyrefrekvensen — om ock ej av större betydelse — synes på senare tid ha inträtt. Den säkraste metoden för ohyrans utrotande, cyanväterökning, har på grund av sin farlighet kringgårdats med stränga tillämpningsföreskrifter genom medicinalstyrelsens kungörelser den 1 november 1927 och den 5 oktober 1936, vilka föränlett minskad användning av denna metod, där den ej redan på grund av utrymningssvårigheter är utesluten.

Beträffande förhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster märkes, att man på sina håll börjat införa bestämmelser i kontrakten om rätt att kräva intyg om lägenhetens respektive bohagets ohyrefrihet, innan inflyttning sker. En klausul om att hyresvärden icke är skyldig vidkännas avdrag å hyran eller lämna hyresgästen ersättning för skada eller intrång i nyttjanderätten, som förorsakas hyresgästen på grund av i lägenheten eller inom fastigheten i övrigt verkställda åtgärder till utrotande av ohyra, förekommer i åtskilliga kontraktsformulär (se bil. 1 här nedan).

Det torde i allmänhet vara hyresvärdarna som vidtaga särskilda åtgärder (utöver vanlig rengöring) för utrotande av ohyra. Ofta utgiva hyresvärdarna, då åtgärderna måste föranleda utrymning av lägenheter, ersättning till hyresgästerna för hotellvistelse etc., ändå att skyldighet härtill enligt bestämmelse i hyreskontraktet ej föreligger.

Ohyrespörsmålet har särskilt beaktats såväl i den danska hyreslagen som i det norska förslaget men däremot ej, såvitt för kommittén är känt, i andra främmande länders hyreslagstiftning.

I den *danska* lagen stadgar § 14, att hyresvärden skall vid tillträdet tillhandahålla lägenheten »rengjord och fri från ohyra». Vidare föreskrives i § 42 fjärde stycket, att om under hyrestiden lägenheten angripes av väggohyra eller dylikt (»Væggetøj eller lignende»), hyresvärden är pliktig att utan dröjsmål föranstalta om dess utrotande, varjämte uttalas att efter allmänna regler är att avgöra, om hyresvärden kan fordra ersättning för ohyrans införande i huset. Att hyresgästen är skyldig att utan dröjsmål underrätta hyresvärden om förekomst av ohyra i lägenheten har enligt motiven ansetts onödigt att särskilt stadga i lagen. Under lagförslagets riksdagsbehandling uttalades av Folketingets för ändamålet tillsatta utskott, att hyreslagen icke vore den naturliga ramen för anstalter mot den tilltagande ohyreplågan i bostadshus, samt att utskottet därför ville hemställa till inrikesministern att taga under övervägande vad från samhällets sida kunde åtgöras i denna för befolkningens sanitära förhållanden viktiga fråga.

Det *norska* förslaget upptager i § 13 femte stycket, vilket föreslås skola vara av tvingande natur, bestämmelser att hyresvärden skall underrätta hyresgästen om lägenheten eller fastigheten är »befengt» med väggohyra, samt att hyresvärden, om han icke lämnar dylik underrättelse fastän han känt eller bort känna förhållandet, blir ersättningsskyldig gentemot hyresgäst, som icke ägt sådan kännedom. I gengäld ålägges hyresgästen *dels* att ersätta hyresvärdens utgift för utrotande av ohyra (»veggelus eller annet utøi»), för vars införande i huset hyresgästen är ansvarig, *dels* att på begäran förete intyg om ohyrefrihet såväl beträffande vid inflyttningen medförda ägodelar som ock beträffande föremål som han senare inför i lägenheten och som kunna vara behäftade med väggohyra (§ 20) och *dels* slutligen att utan onödigt dröjsmål göra anmälan till hyresvärden, om i lägenheten upptäcker ohyra, vid äventyr för underlåtenhet därav att han går miste om eventuell rätt till ersättning och blir ansvarig för all skada som må uppkomma genom underlåtenheten (§ 21).

Vid undersökning »i vad mån önskvärdheten att hindra förekomsten av ohyra i bostadslägenheter kan betinga ändringar i gällande bestämmelser» (jfr kommitténs direktiv ovan s. 43) har kommittén ej ansett sig ha att taga befattning med spörsmålen angående beskaffenheten av de åtgärder, som lämpligen böra komma till användning i kampen för utrotning av bostadsohyra. Dessa spörsmål omfattas av den ovan omförmälda utredning, som för närvarande bedrivs av medicinalstyrelsen i samråd med socialstyrel-

sen. Ej heller ha skäl synt föreligga att i förevarande sammanhang upptaga till behandling frågan i vad mån bestämmelser i lokala hälsovårdsordningar kunna vara ägnade att befordra ett framgångsrikt bekämpande av ohyran. Vad kommittén ansett sig ha att undersöka är vilka skyldigheter som på grund av hyresförhållandet kunna och böra åläggas den ena parten gentemot den andra till främjande av det för båda gemensamma och även för samhället betydelsefulla intresset att bostadsohyras utbredning i möjligaste mån motverkas. Klara regler härom, förutsättande medverkan i möjligaste mån från båda parternas sida, synas böra vara hyreslagstiftningens bidrag till den kamp mot ohyran, som måste föras.

Vissa skäl tala onekligen för den från fastighetsägarehåll ofta hävdade åsikten att bekämpandet av bostadsohyran borde vara en samhällets sak på samma sätt som kampen mot de epidemiska sjukdomarna. Möjligt är väl ock att denna uppfattning småningom kan tränga igenom och föranleda inrättande av samhällliga organ, utrustade med tillräckliga möjligheter att effektivt ingripa mot varje konstaterad ohyreförekomst. Som förhållandena för närvarande äro har kommittén dock icke funnit skäl frångå den i rättspraxis antagna ståndpunkten, enligt vilken förekomst av ohyra i en lägenhet är att anse som en densamma vidlådande brist i hyreskapitlets mening. Detta innebär för fall, där hyresvärden ej fritagit sig från ansvar för denna brist, att han har att avhjälpa densamma och att om så ej sker hyresgästen principiellt har rättighet att avhjälpa den på hyresvärdens bekostnad, eventuellt att uppsäga avtalet samt att hyresgästen blir berättigad till nedsättning i hyran och under vissa omständigheter till skadestånd (nuvarande 10 §). Såsom antytts kan emellertid med nu rådande avtalsfrihet hyresavtalet ofta nog vara så utformat, att hyresvärden måste anses fritagen från skyldighet att vidtaga åtgärder i utrotningssyfte eller i allt fall från de angivna påföljderna för underlåtenhet därav. Beträffande lägenhetens beskaffenhet i allmänhet har kommittén ansett nödvändigt att lagen alltjämt medgiver avtalsfrihet, och 13 § (jämförd med 20 §) i kommitténs förslag upptager regler, som härutinnan icke innebära någon avvikelse från nu gällande ordning, dock att i förslaget det särskilt vad angår brist, bestående i ohyreförekomst i lägenheten, betydelsefulla tillägget gjorts, att hyresgästen, även om lägenheten uthyrts i befintligt skick, skall äga göra gällande de i 13 § stadgade rättigheterna, såframt bristen ej vid avtalets ingående var honom veterlig eller kunnat av honom med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas (13 § tredje stycket). Härvid har kommittén dock ej ansett sig kunna stanna såvitt angår ohyra. Skall man kunna påräkna ett någorlunda effektivt — och snabbt — ingripande mot ohyra i förhyrda lägenheter, kan det icke gärna få vara beroende av en kanske besvärlig tolkning av olika klausuler i ett hyreskontrakt vilkendera parten som har att vidtaga åtgärder mot ohyran, utan det synes nödvändigt att lagen genom en bestämmelse som skall äga tillämpning oavsett vad hyresavtalet innehåller om godtagande av lägenheten i befintligt skick etc. ålägger endera att vidtaga sådana åtgärder av tjänlig art, då förekomst av ohyra konstateras. Enligt

16 § andra stycket i förslaget föreslås skyldighet härutinnan skola åvila hyresvärden. Att ifrågavarande skyldighet pålægges hyresvärden och icke hyresgästen är naturligt i betraktande av det intresse som en fastighetsägare, icke minst av hänsyn till eventuella övriga hyresgäster, har av att fastigheten hålles i gott skick, fri från ohyra, och åtnjuter häremot svarande anseende; det är ock tydligt att ofta nog å hyresgästens sida icke förefinnas tillräckliga resurser för åstadkommande av ett effektivt ingripande.

Skyldigheten för hyresvärden anses alltså skola inträda även om hyresgästen är vållande till ohyrans förekomst i lägenheten; en senare fråga blir, vilkendera parten som skall ha att slutligen vidkännas kostnaderna för ingripandet (jfr härom nedan). Underlåter hyresvärden att vidtaga på honom i förevarande avseende ankommande åtgärder, inträda de vanliga rättsverkningarna enligt 13 § i förslaget. Den ståndpunkt som förslaget intagit kan med andra ord karakteriseras så, att hyresgästen alltid skall kunna fordra att från hyresvärdens sida tjänliga åtgärder bliva vidtagna till utrotande av förefintlig ohyra.

I gengäld ålägger förslaget hyresgästen åtskilliga skyldigheter. Skall hyresvärden kunna verkställa utrotningsåtgärder i en lägenhet, måste denna av hyresgästen ställas till förfogande för ändamålet. Ofta kan det vara nödvändigt att en hel fastighet, inrymmande åtskilliga lägenheter, på en gång göres till föremål för behandling, som kräver utrymmande av lägenheterna, detta även om ohyra konstaterats endast i någon eller några av dem. Hyresvärden måste då kunna kräva att fastigheten i dess helhet blir utrymd av hyresgästerna. Och vidare är att erinra om att enligt nu gällande, av medicinalstyrelsen utfärdade föreskrifter behandling av viss lägenhet med cyanväte ej får verkställas med mindre utrymning sker av *dels* rum, som ligga omedelbart invid, omedelbart över eller snett över, omedelbart under eller snett under rum, som skall behandlas, såväl inom den byggnad, där behandlingen skall ske, som även i därmed sammanbyggd grannbyggnad och *dels* andra rum och utrymmen, om de på grund av väggarnas eller trossbottnarnas beskaffenhet eller av annan anledning icke kunna på ett betryggande sätt skyddas mot gasens inträngande (medicinalstyrelsens kungörelse den 5 oktober 1936). Som behandling med cyanväte för närvarande torde vara den nära nog enda fullt effektiva utrotningsmetoden åtminstone vid svårare fall av »nedlusning», bör tydligtvis lagen för fall då denna metod måste tillgripas bereda möjlighet för hyresvärden att få de kringliggande lägenheterna utrymda. De skyldigheter som med hänsyn till det anförda ansetts böra åläggas hyresgästen ha i 26 § fjärde stycket av förslaget uttryckts så, att hyresgästen skall vara pliktig tåla de inskränkningar i nyttjanderätten till lägenheten, som föranledas av nödiga åtgärder till utrotande av ohyra i fastigheten. Däremot synes det ej möjligt att genom stadganden i hyreslagstiftningen ålägga hyresgäst utrymningsskyldighet beträffande sin förhyrda lägenhet för sådana fall då utrymning på grund av medicinalstyrelsens föreskrifter måste ske till följd av gasbehandling i angränsande fastighet.

Andra förpliktelser för hyresgästen med avseende å ohyreförekomst i lägenheten kunna härledas av de allmänna stadganden angående hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens begagnande, som 24—26 §§ i förslaget innefatta. Den hyresgästen enligt 24 § första stycket åliggande skyldigheten att »väl vårda och aktsamt hantera lägenheten med vad därtill hör» innefattar givetvis att hyresgästen skall i möjligaste mån vaka över att icke lägenheten under hyrestiden blir hemvist för ohyra. Enligt 24 § andra stycket har hyresgästen att »genast» eller »utan oskäligt dröjsmål» underrätta hyresvärden om ohyra konstateras i lägenheten, vid äventyr, om sådan anmälan underlåtes, att hyresgästen blir hyresvärden ansvarig för skada som därav kommer, d. v. s. närmast för följderna av att ohyran sprider sig till andra lägenheter. Att det i 25 § ålägges hyresgästen att iakttaga »allt som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten» får i förevarande hänseende anses innefatta kravet på att hyresgästen genom att hålla rent i lägenheten vidtager den kanske verksammaste förbyggande åtgärd mot bostadsohyra, som står till buds. Uppenbart är att det ej kan anses med sistnämnda stadgande förenligt att hyresgästen i lägenheten inför gods som är eller skäligen kan antagas vara behäftat med ohyra, men en uttrycklig erinran om det otillåtna däri har ändock ansetts böra göras i 25 § andra stycket, dels på grund av den stora vikt saken i sig har och dels därför att det torde vara lämpligt att hyresvärden i en uttrycklig lagbestämmelse äger stöd för ett förhindrande av att ohyrebehäftat gods införes i lägenheten. Det är tydligtvis i överensstämmelse med ett sådant stadgandes syfte att hyresvärden i hyresavtalet, såsom nu på vissa håll sker, uppställer krav på att hyresgästen före inflyttningen skall förete intyg om ohyrefrihet beträffande samtliga sina bohagsting. Att i lagen som generell regel införa föreskrift härom har dock ej ansetts påkallat. Slutligen åligger det hyresgästen enligt 26 § första stycket i förslaget att utan uppskov lämna hyresvärden tillträde till lägenheten för att utöva »nödig tillsyn», varunder själfallet inbegripes besiktning för utrönande huruvida ohyra finnes i lägenheten.

Såsom redan antytts skall ej den hyresvärden ålagda skyldigheten att vidtaga åtgärder för ohyreutrotning behöva innebära, att därmed förbundna kostnader skola stanna å honom. Kan — i undantagsfall — ohyreförekomsten anses vållad av hyresvärden, är det givet, att han får svara för följderna därav. Ej sällan bör det å andra sidan kunna fastslås att ohyrans förekomst i lägenheten beror av hyresgästen eller av någon, för vilken han enligt 24 § första stycket i förslaget har att svara (»husfolk» kommer närmast i fråga), och i sådant fall är hyresgästen gentemot hyresvärden ansvarig för skadan enligt reglerna i sistnämnda stadgande. Hyresgästens underlåtenhet att underrätta hyresvärden om förekomst av ohyra kan ock, som ovan erinrats, jämlikt 24 § andra stycket föranleda skyldighet för honom att ersätta hyresvärden skada, som därav kommer. I de fall — säkerligen flertalet — då icke enligt vad nu sagts vållande från någondera partens sida kan anses vara för handen, torde emellertid uppkommande kostnader böra stanna å hyresvärden. Otvivelaktigt kan en dylik ordning komma att medföra en betydande belast-

ning för vissa fastighetsägare, men detta resultat synes svårligen kunna undvikas. En utväg till lättande av den pålaga, som den föreslagna ordningen innebär, vore att möjlighet beredes fastighetsägarna att genom försäkring skydda sig mot utgifter av förevarande slag. Det torde vara att förvänta att genomförandet av de regler, kommittén ansett sig böra föreslå, kommer att föranleda inrättande av lämpliga försäkringsformer. Vid en kommitténs överläggning med representanter för medicinalstyrelsen och socialstyrelsen har denna utväg ock uppmärksammats, och den kommer, enligt vad kommittén erfarit, att bliva föremål för närmare överbäggande under den av nämnda båda myndigheter för närvarande gemensamt bedrivna utredningen av ohyrefrågan.

På grund av hinder eller men i nyttjanderätten, som tillskyndas hyresgästen genom utrotningsåtgärder i hans lägenhet eller genom att utrymning av denna måste ske i och för sådana åtgärder i angränsande lägenhet, är hyresgästen enligt 17 § i förslaget principiellt berättigad göra gällande de rättigheter, som omförmälas i 13 §, därest berörda hinder eller men uppstått utan hyresgästens vållande, det vill i detta fall säga utan att han kan göras ansvarig för ohyrans uppträdande. Huvudsakligen kommer härvidlag i betraktande rätten till nedsättning i hyran och till ersättning för skada å hyresgästens tillhörigheter och för merutgifter t. ex. för logi under utrymningstiden. Hänvisningen till 13 § innebär att hyresgästen i förevarande fall alltid skall vara berättigad till nedsättning i hyran men till skadestånd endast under vissa förutsättningar, nämligen *antingen* att ohyra förefanns i lägenheten då hyresavtalet slöts och detta förhållande då var hyresvärdens veterligt eller kunnat med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas *eller* att åtgärderna föranletts av ohyreförekomst, som därefter uppstått genom hyresvärdens vållande, *eller* slutligen att hyresvärdens visat försumlighet vid åtgärdernas företagande. Kommittén har emellertid funnit skäl föreligga för utvidgning av hyresvärdens skadeståndsplikt därefter att hyresgästen alltid skall vara berättigad till ersättning för skada i följd av att han nödgas tåla åtgärder för utrotning av ohyra, för vars uppträdande i fastigheten han ej är ansvarig. Bestämmelsen härom i 17 § av förslaget innebär att hyresgästen i regel skall äga erhålla skadestånd, då han måste utrymma en lägenhet i vilken ohyra ej påvisats samt vidare då den lägenhet han utrymmer väl är infekterad av ohyra men det visas att han ej är ansvarig härför.

Vad i det föregående blivit anfört har haft avseende främst å förekomst av väggohyra (*Cimex lectularius*). Det i lagtexten använda uttrycket »ohyra» är emellertid vidsträcktare. Vad därunder bör falla torde få överlämnas åt rättspraxis att avgöra. Givetvis kunna ej i detta sammanhang ifrågakomma löss, som parasitera å människan, såsom klädlöss och flatlöss, och ej heller exempelvis mal och loppor. Däremot synas ifrågavarande bestämmelser böra erhålla tillämpning då en lägenhet, på sätt som inkräktar på dess beboelighet, är infekterad av kackerlackor, myror eller tvestjärtar.

Om hyrans erläggande m. m.

(21, 22 och 34 §§.)

Angående erläggande av hyra, som utgår i penningar, finnas bestämmelser i 3 kap. 6 § av 1907 års lag samt i 1923 års lag. Om genom hyresavtalet ej fastställts viss *tid* för erläggande av sådan hyra, skall den enligt 3 kap. 6 § erläggas i efterskott enligt närmare i lagrummet angivna grunder. Det vanliga är emellertid att avtalet innehåller bestämmelse om att hyran skall betalas i förskott. Samtliga de tryckta kontraktsblanketter, som varit tillgängliga för kommittén (se nedan bil. 1), innehålla föreskrift i sådant hänseende. Betalning i efterskott torde tillämpas endast vid kortfristiga upplåtelse, varom skriftligt avtal ej upprättas (så i hotell- och pensionatrörelse, stundom även vid uthyrning av möblerade rum). I den mån hyra för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och som helt eller delvis är uthyrd till bostad, enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, gäller likväl enligt 6 § i 1923 års lag som förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söckendagen av nästföregående månad, dock att därigenom icke någon del av hyran skall anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för den under hyrestiden helt eller delvis infallande första kalendermånaden skall erläggas å avtalad förfallodag.

Hyresrätten är enligt 3 kap. 23 § 1. förverkad, om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar från förfallodagen. Är vad därutinnan lägges hyresgästen till last av ringa betydelse, äger dock förverkande ej rum (23 § näst sista stycket). Har hyresrätten på grund av dröjsmål förverkats, men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, äger hyresvärden sedan ej åberopa förhållandet som grund för hyresgästens skiljande från lägenheten (3 kap. 24 §). Sker rättelse senast å tolfte söckendagen från den dag, då hyresvärden genom behörig delgivning av vräkningsansökan eller annorledes i laga ordning verkställt uppsägning, skall vidare enligt tvingande bestämmelse i 7 § i 1923 års lag hyresrätten anses återvunnen samt förty uppsägningen vara utan verkan och dröjsmålet icke vidare kunna åberopas såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten.

I fråga om *sättet* för erläggande av hyra, som utgår i penningar, finnes i den egentliga hyreslagstiftningen endast stadgandet i 8 § av 1923 års lag, vilket innebär ett legaliserande för vissa fall av hyresbetalning genom postverket. I lagrummet, som är av tvingande natur, stadgas att om från postanstalt inom riket hyra avsänts till hyresvärden genom postanvisning under dennes vanliga adress eller genom inbetalningskort till hans postgirokonto

eller om innehavare av sådant konto erlagt hyra till hyresvärden medelst giro- eller utbetalningskort, städse med avseende å frågan, huruvida hyresgästen bevarat eller, i fall som avses i 7 §, återvunnit sin rätt till lägenheten, skall så anses, som om hyran kommit hyresvärden tillhanda den dag, då postanvisningen eller inbetalningskortet avlämnades å postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom till postgirokontoret, under förutsättning likväl att betalningsuppdraget ej återkallats. Är någon satt att å hyresvärdens vägnar uppbära hyra, skall vad sålunda stadgats gälla även beträffande hyrans erläggande till denne. — I de tryckta kontraktsblanketterna plägar föreskrivas — i överensstämmelse med vad enligt allmänna grunder torde få anses gälla — att hyran skall erläggas till hyresvärden eller behörigt ombud för honom. Hyresgästen äger sålunda icke utan särskild överenskommelse räkna med att hyran avhämtas hos honom. Ej heller är det utan särskild överenskommelse hyresgästen tillåtet att erlægga hyran genom insättning på en hyresvärdens bankräkning. Att tillstålla hyresvärden hyran i rekommenderat eller assurerat brev kan ej i och för sig anses hyresgästen betaget; något bevis om att vederbörligt hyresbelopp därigenom erlagts har hyresgästen dock ej, och dessutom står han risken att hyran ej i rätt tid blir tillgänglig för hyresvärden. Betalning med postremissväxel eller bankcheck har hyresvärden endast under vissa betingelser ansetts pliktig godtaga (N. J. A. 1921: 307). — Genom lagen den 24 mars 1927 om gälds betalning genom penningars nedsättande i allmänt förvar har möjlighet öppnats för hyresgästen att för vissa fall och med samma verkan, som skulle ha inträtt genom betalning till hyresvärden, nedsätta hyresbelopp hos överexekutor. Så får ske, om hyresvärden (eller hans ombud) vägrar att mottaga erbjuden betalning av förfallen hyra eller om hyresgästen på grund av hyresvärdens (eller hans ombuds) bortovaro eller sjukdom eller någon annan av hyresvärden beroende omständighet är hindrad att betala hyran samt vidare ock i vissa fall, då hyresgästen ej vet eller bör veta till vem hyran skall erläggas. Att hyresgästen i annat fall, där de i sistnämnda lag angivna förutsättningarna ej äro uppfyllda, nedsätter hyra hos notarius publicus, såsom stundom torde förekomma (jfr t. ex. Sv.J.T. 1936 rättsfall s. 17) medför emellertid icke rättsverkningar såsom hade hyran erlagts till hyresvärden utan lärer endast äga betydelse såsom bevis för att hyresgästen varit i stånd att fullgöra sin betalningsskyldighet.

Ersättning till hyresvärden för tillhandahållande av centralvärme samt varmt och kallt vatten inräknas ofta i hyran för lägenheten. Det förekommer emellertid även att i hyresavtalet upptagas särskilda ersättningsbelopp för berörda nyttigheter, därvid stundom andra förfalldagar än för den egentliga hyran föreskrivas för dessa beloppes vidkommande. Sådana särskilda belopp betraktas dock i praxis såsom hyra (jfr t. ex. Sv.J.T. 1936 rättsfall s. 38); dröjsmål med erläggande därav kan alltså leda till hyresrättens förverkande.

Hyresgästen är ej alltid pliktig erlægga hela det hyresbelopp, som enligt hyresavtalet förfaller till betalning. I vissa fall berättigas nämligen hyres-

gästen enligt lagen till nedsättning i hyran eller till skadestånd, och i sådan händelse skall denna rätt principiellt kunna göras gällande genom avdrag på hyran. En hyresgästs genfordran hos hyresvärden härrörande av annan grund än hyresförhållandet skall ock, om vanliga förutsättningar för kvittning föreligga, kunna på enahanda sätt göras gällande. I hyreskontrakten förekomma emellertid ej sällan klausuler, som i större eller mindre utsträckning förbjuda hyresgästen att göra avdrag å hyran. Härom hänvisas till bil. 1.

En reglering i hyreslagstiftningen av de spörsmål, som anknyta sig till betalning av i penningar utgående hyra synes ej påkallad i vidare mån än där hyresförhållandets natur kräver särskilda från allmänna regler om gälds betalning avvikande föreskrifter. Att bestämmelser motsvarande dem, som i 3 kap. av 1907 års lag upptagits i 6 §, 23 § 1. och 24 §, böra ingå i lagen kan ej vara föremål för meningsskiljaktighet; fråga uppkommer härvidlag blott om lagen alltjämt bör såsom huvudregel för fall, då avtal om tidpunkten för hyrans betalning ej träffats, stipulera betalning i efterskott. Mot ett fortsatt upprätthållande av bestämmelsen i 8 § av 1923 års lag om hyresbetalning genom posten lära invändningar numera knappast från något håll vara att förvänta. Vid sidan av denna bestämmelse, som alltså torde böra bibehållas, synas kompletterande regler angående förfallotidens beräkning i vissa fall samt angående betalningsorten böra införas i lagen. I detta sammanhang har kommittén ansett sig böra överväga möjligheterna att i viss utsträckning utvidga den hyresgästen för närvarande, enligt 1927 års lag om gälds betalning genom penningars nedsättning i allmänt förvar, för vissa fall tillkommande rätten att med befriande verkan erlægga hyra genom beloppets nedsättning hos myndighet. Meningsskiljaktighet har företrädesvis försports beträffande frågorna om och i vad mån med den reviderade hyreslagen bör införlivas vad 1923 års lag stadgar i 6 § om rätt till betalning månadsvis av hyra även där längre betalningsperioder överenskommits samt — framför allt — i 7 § om återvinnande av hyresrätt, som förverkats genom dröjsmål med hyrans erläggande. Särskilt på sistnämnda punkt ha från fastighetsägarehåll framställts önskemål om modifikationer i nu gällande ordning. En direkt hemställan i sådant syfte har också på sin tid (se ovan s. 35) ingivits till Kungl. Maj:t från Sveriges fastighetsägareförbund.

Kommittén har funnit lämpligt att i en paragraf (21 §) sammanföra bestämmelser motsvarande 3 kap. 6 § i 1907 års lag samt 6 och 8 §§ i 1923 års lag. I 21 § införas även vissa stadganden angående tid och ort för hyrans erläggande. En helt ny bestämmelse (22 §) medger till undvikande av rättsovisshet och rättsförlust hyresgästen att, oavsett däremot stridande förbehåll i avtalet, med samma verkan som om hyresbetalning skett, hos överexekutor nedsätta belopp, varmed han anser sig berättigad till avdrag å hyra, som är till betalning förfallen. Denna nya bestämmelse behöver icke föranleda ändring i förverkandebestämmelsen i 3 kap. 23 § 1. (32 § 1. i förslaget). Slutligen införlivas med hyreskapitlet (såsom 34 §) en bestäm-

melse, som med vissa — icke oviktiga — modifikationer upptager det nuvarande stadgandet i 7 § av 1923 års lag.

Betalning i förskott. Ståndpunkten i 3 kap. 6 § att i avsaknad av bestämmelse i hyresavtalet om tiden för hyrans erläggande betalning skall ske i efterskott överensstämmer med vad tidigare gällde (17 kap. 5 § jordabalken i 1734 års lag) samt med vad därutinnan är stadgat i *Tyskland* (B. G. B. § 551), *Schweiz* (Bundesgesetz über das Obligationenrecht art. 262) och *Finland* (§ 3). De angivna stadgandena sättas emellertid i dessa länder i största utsträckning ur spel genom bestämmelser i hyresavtalen, i vart fall då fråga är om hyresförhållanden på längre sikt. I *England* är å andra sidan efterskottsbetalning vanligast. Den *danska* hyreslagen (§ 12) och i överensstämmelse därmed det *norska* förslaget (§ 11) upptaga uttryckliga bestämmelser om att hyresvärden i avsaknad av särskild överenskommelse om efterskottsbetalning kan kräva betalning månadsvis i förskott eller, om hyran är beräknad (danska lagen) eller avtalad (norska förslaget) för kortare tid än en månad, före denna hyresperiods början. I det norska förslaget motiveras bestämmelsen om förskottsbetalning med att den först och främst är i hyresvärdens intresse, i det denne därigenom erhåller ökad trygghet mot hyresförlust, samt att den ej heller kan vara till skada för hyresgästerna, enär risken för hyresförlust kan ha till följd en hyresstegring, som det är i hyresgästernas intresse att söka förhindra.

Då såsom ovan nämnts hyresavtal här i landet regelmässigt innehålla föreskrift om förskottsbetalning och då några nackdelar av detta system kommittén veterligt icke framträtt, synes riktigt att häremot svarande regler införas i lagen. För fall då hyran beräknas för minst ett kvartal — vilket uttryck ansetts med fördel kunna användas i stället för lagens »ett fjärdedels år» — föreslås förfalldagen till den första dagen av vart kvartal; då hyran beräknas för kortare period skall enligt förslaget hyresvärden äga rätt till betalning före dennas början (21 § första stycket). Någon anledning föreslå att dessa regler skola vara av tvingande natur har icke syntts föreligga. Enligt förslaget skall det sålunda ej möta hinder att avtala tidigare eller senare förfalldag än i lagen angivits eller förskottsbetalning för längre tid än ett kvartal.

Rätt till månadsbetalning. Vissa gränser för avtalsfriheten i ovan angivna hänseenden uppställas dock genom det såsom ett andra stycke i förslagets 21 § utan saklig ändring upptagna tvingande stadgandet i 6 § av 1923 års lag, enligt vilket som regel beträffande den stora kategorien till bostad helt eller delvis uthyrda lägenheter om högst fyra rum, kök däri inbegripet, förfalldagen för hyra, som belöper å viss kalendermånad, skall vara den sista söckendagen av nästföregående månad. Detta stadgande kan onekligen innebära vissa olägenheter för hyresvärden, som i anledning av detsamma måste vara beredd till hyresuppbörd tolv gånger om året och därigenom kan få vidkännas någon fördyring av förvaltningskostnaderna. Gentemot dessa olägenheter måste emellertid beaktas de betydande fördelar, som möjlighe-

ten till månadsbetalning bereder hyresgäster i mera blygsam ekonomisk ställning. Det har ock till stöd för stadgandets bibehållande framhållits, att detsamma vore ägnat att befordra hyresvärdens intresse så till vida, att det hidroge till punktligare hyresbetalning och därigenom minskade hyresvärdens besvär och kostnader för indrivning av förfallna hyresbelopp samt hans risker för hyresförlust. Mot stadgandet har vidare gjorts gällande, att detsammans omfattning vore alltför vid, i det att lägenheter av ifrågavarande storleksordning numera, efter den förskjutning beträffande bostadsförhållandena som inträtt, ofta förhyrdes av personer, som ingalunda vore i behov av den särskilda förmån, lagrummet avsåge att bereda mindre bemedlade hyresgäster. Denna invändning saknar visserligen icke fog men torde icke i och för sig innefatta avgörande skäl till ändring i en ordning, som dock ägt bestånd sedan den första hyresstegringslagens tillkomst 1917.

Till stadgandet i 6 § av 1923 års lag (21 § andra stycket i förslaget) saknas direkt motsvarighet i den danska hyreslagen och det norska förslaget. Den *danska* lagen har emellertid i § 36 tredje stycket en tvingande bestämmelse om att i händelse hyra erlagts i förskott för längre tid än fyra månader, det belopp som överstiger fyra månaders hyra skall av hyresvärden förräntas efter fem procent för år räknat. Och det *norska* förslaget upptager i § 11 första stycket en likaledes tvingande bestämmelse, som stadgar förbud för hyresvärden att betinga sig förskottshyra för längre tid än tre månader utom då hyresvärden i samband med hyresavtalet företager större inrednings- eller moderniseringsarbeten i lägenheten, i vilket fall hyresvärden är berättigad att mottaga förskott för en tid av högst två år, mot villkor dock att förskottet av hyresvärden förräntas efter lägst fyra procent för år räknat. Den återgivna danska bestämmelsen infogades utan närmare motivering i lagen under dess riksdagsbehandling; till motivering av det norska stadgandet anföres i kommittéförslaget, att det efter hyresregleringens upphörande icke sällan förekommit att hyresvärdar utnyttjat situationen på bostadsmarknaden till att tilltvinga sig förskottsbetalning för längre tid, i vissa fall till och med för flera år.

För vårt lands vidkommande torde icke något behov ha givit sig tillkänna utav bestämmelser av sist angivna innebörd utan synes åt parternas fria avgörande få lämnas regleringen av hithörande förhållanden.

Betalningstiden i vissa fall. Lagen den 30 maj 1930 om beräkning av lagstadgad tid föreskriver i 2 § att om tid, då enligt lag eller särskild författning åtgärd sist skall företagas, infaller på söndag eller annan allmän helgdag eller å påskafton, midsommarafton eller julafton, åtgärden må företagas å nästa söckendag. I fråga om beräkningen av avtalsmässigt bestämda tider ha likartade bestämmelser på senare tid meddelats i 1932 års växellag 72 §, 1932 års checklag 55 § samt 1936 års skuldebrevslag 5 §.

Enligt *danska* hyreslagen § 25 och *norska* förslaget § 11 framflyttas förfallodag, som skulle infalla på sön- eller helgdag eller på »Grundlovsdagen» respektive den 17 maj, till nästa söckendag.

Ehuru det ligger nära till hands antaga att det angivna stadgandet i skuldebrevslagen skulle kunna erhålla analogisk användning beträffande hyresbetalning, synes dock i klarhetens intresse önskligt att ett motsvarande stadgande (21 § tredje stycket) upptages i hyreslagen.

Betalningsorten. Orten för hyrans erläggande är, såsom ovan nämnts, i allmänhet indirekt bestämd genom föreskrift i hyresavtalet att betalning skall ske till hyresvärden eller hans ombud. Ehuru något större behov av regler angående betalningsorten för fall då denna ej bestämts genom avtalet knappast gjort sig påmint, synes dock lämpligt att detta spörsmål icke helt förbigås i lagtexten. Kommittén har därför ansett sig böra föreslå ett stadgande (21 § fjärde stycket) av innehåll att hyran skall erläggas i hyresvärdens hemvist eller å annan plats som av honom anvisas. Den svenska rättsens allmänna ståndpunkt torde vara att betalning skall ske hos borgenären; i 3 § av skuldebrevslagen har denna grundsats ock kommit till uttryck i lag. Det av kommittén föreslagna stadgandet överensstämmer helt med motsvarande bestämmelse i *norska* förslaget (§ 11 fjärde stycket första punkten) och även med föreskrift i § 26 första punkten av *danska* hyreslagen. Detta lagrum innehåller jämväl stadgande om att därest hyresvärden flyttar till utlandet eller fordringar förvärfvas av en person i utlandet, betalning skall ske på anvisad plats inom landet. Sistnämnda stadgande motiverades i det danska kommittébetänkandet med att ändring under hyrestiden till betalning i utlandet medförde en icke påräknad olägenhet för hyresgästen. För de säkerligen sällsynta fall, då betalningsorten för hyra kan förutsättas bli under hyrestiden ändrad till utrikes ort, synes emellertid för svenska förhållanden något praktiskt behov av en motsvarande bestämmelse ej vara för handen, detta särskilt med hänsyn till den hyresgästen även för sådant fall tillkommande befogenheten att fullgöra betalning genom postanvisning.

Deposition av hyresbelopp. I den här ovan lämnade framställningen av gällande rätt har omnämnts, att hyresgästen ej alltid är pliktig att erlägga hela det hyresbelopp, som enligt avtalet förfaller till betalning vid en viss tidpunkt, i det att nämligen hyresgästen kan vara — enligt bestämmelserna i 3 kap. 10—12 och 14 §§ — berättigad till nedsättning i hyran eller skadestånd, samt vidare att hyresgästen principiellt är enligt allmänna regler berättigad att mot hyresvärdens hyresfordran kvitta en sin genfordran hos denne på annan grund än hyresförhållandet. Rätten att på någon av angivna grunder göra avdrag i hyran kan visserligen vara hyresgästen betagen genom bestämmelse i hyresavtalet, men enligt grunderna för de förverkandebestämmelser, som lagen uppställer, bör hyresgästens åsidosättande av en sådan kontraktsbestämmelse icke i och för sig kunna föranleda att hyresavtalet förkiaras förverkat (jfr Sv. J. T. 1922 rättsfall s. 41). Utövandets av avdragsrätten är emellertid för hyresgästen förbunden med viss risk. Om nämligen hyresgästen i sedermera anställd rättegång befinnes ha saknat fog för ett av honom verkställt avdrag eller i vart fall för ett avdrag till så stort

belopp som han ansett skäligt, kan på hyresvärdens yrkande domstolen förklara hyresrätten förverkad, detta utan hänsyn till hyresgästens goda tro i fråga om avdragets befogenhet. Ändå att rätten till avdrag ej genom bestämmelse i hyresavtalet är hyresgästen betagen, är det dock anledning antaga att medvetandet om berörda risk ofta nog minskar hans benägenhet att utöva denna rätt även i de fall då han anser sig ha goda skäl för avdraget. Icke minst svårigheten att i ett givet fall kunna bedöma avdragets storlek bidrager härtill. Denna olägenhet kommer att bli ännu mera kännbar vid genomförande av kommitténs förslag att de till avdrag berättigande lagreglerna principiellt skola vara av tvingande natur. Med hänsyn härtill har det syntts kommittén angeläget att söka genom lagbestämmelse bereda hyresgästen lättnad vid utövandet av avdragsrätten. En sådan lättnad torde utan obehörigt eftersättande av hyresvärdens berättigade intresse kunna er nås genom att hyresgästen beredes tillfälle att, med samma verkan som om hyresbetalning skett, för hyresvärdens räkning hos offentlig myndighet — överexekutor — nedsätta det belopp, varmed hyresgästen anser sig äga rätt till avdrag å hyran. En bestämmelse härom, som inrymmer i 22 § av kommitténs förslag, synes ägnad att befordra materiell rättvisa mellan parterna i hyresförhållandet; den innebär dessutom för hyresvärden den särskilda förmånen att det tvistiga beloppet dock är säkerställt för honom, därest han skulle befinnas äga bättre rätt till detsamma. Bestämmelsen har ansetts böra så utformas, att på hyresvärden skall ankomma att inom viss tid vidtaga åtgärd för att få fastställt huruvida han äger rätt till beloppet samt att om detta underlåtes hyresgästen skall äga återbekomma vad han nedsatt. Då det sålunda ålägges hyresvärden att taga initiativet till ett avgörande beträffande rätten till beloppet, bör rättvisligen hyresgästens deposition för att anses vara i behörig ordning verkställd och likställd med hyresbetalning innefatta säkerställande — genom pant eller borgen — jämväl av hyresvärdens kostnad för beloppets utfående. En föreskrift i sistnämnda hänseende är av betydelse även därutinnan att den effektivt torde förhindra missbruk av den hyresgästen tillerkända rätten till deposition. Den ändamålsenligaste vägen att bereda hyresvärden erforderlig kännedom om att deposition verkställts lär vara att överexekutor, som mottagit deposition, därom avlåter underrättelse till hyresvärden; bestämmelser om skyldighet härutinnan för överexekutor synas lämpligen böra i administrativ ordning meddelas.

Stadgandet i 22 §, vilket för att erhålla avsedd effekt måste vara av tvingande natur, betager givetvis icke hyresgästen rätten att med de risker beträffande eventuellt förverkande, som äro därmed förbundna, direkt verkställa avdrag på hyran, då han anser sig därtill berättigad.

Återvinnande av hyresrätt. Kommittén övergår härefter till motivering av det mot 7 § i 1923 års lag svarande stadgande, vilket kommittén upptagit som 34 § i sitt förslag.

För tillkomsten av 7 § i 1923 års lag har redogjorts ovan s. 30 f. Av redo

görelsen framgår, att den i lagrummet stadgade respittiden av tolv söckendagar kan anses framkommen såsom en kompromiss mellan socialstyrelsens ursprungliga förslag om en respittid utlöpande med åttonde söckendagen, vilket förslag på tillstyrkan av första lagutskottet vid 1923 års riksdag godkändes av första kammaren, samt Kungl. Maj:ts i proposition nr 31 till nämnda riksdag framlagda, av andra kammaren antagna förslag, enligt vilket vid sidan av den generella respittiden om åtta söckendagar en avsevärt längre respittid (upp till trettio söckendagar) skulle kunna medgivas i vissa särskilt angivna fall då omständigheterna vore ömmande.

Lagrummet har med sin egenartade konstruktion icke någon direkt motsvarighet i andra oss närstående länders hyreslagstiftning. I de *finska* och *danska* hyreslagarna, vilka i fråga om hyresrättens förverkande på grund av försummad hyresbetalning mest överensstämna med den svenska lagen, stadgas en något längre respittid än den i 3 kap. 23 § 1. medgivna, nämligen fyra dagar i Finland (§ 20 1)) och tre söckendagar i Danmark (§ 67 1)). Enligt det danska stadgandet är det tillräckligt att hyran å sista respitdagen inbetalas till postverket. I båda länderna gäller liksom i Sverige att om det förhållande, som ligger hyresgästen till last, är av ringa betydelse (finska lagen § 21 första stycket; danska lagen § 67 andra stycket) eller om rättelse sker innan hyresvärden på grund av dröjsmålet hävt avtalet (finska lagen *ib.*; danska lagen § 70) dröjsmålet icke kan av hyresvärden åberopas som grund för avtalets hävande. Finska lagen tillägger (§ 21 andra stycket) att hyresavtalet trots dröjsmålet förblir gällande, om hyresvärden icke häver avtalet inom en månad från det han fick kunskap om dröjsmålet. — Det *norska* förslaget § 30, enligt vilket stadgande en uppsägning från hyresvärdens sida kan, såsom otillräckligt grundad på sakliga skäl, förklaras ogiltig av rätten, föreskriver dock att i vissa fall, bl. a. då hyresgästen gjort sig skyldig till »vesentlig misligholdelse» av hyresavtalet, rätten ej kan förklara en uppsägning ogiltig. Sådant åsidosättande av avtalet kan naturligen bestå i dröjsmål med hyrans erläggande. Härutöver medgives hyresvärden i det anförda stadgandet rätt att utan föregående uppsägning (underkastad rättens prövning) häva avtalet, då hyran icke erlagts inom fjorton dagar efter det skriftlig anmäning skett på eller efter förfallodagen.

På hyresgästhall lär den ordning, som tillskapats genom 7 § i 1923 års lag, anses tillfredsställande. På fastighetsägaresidan synes man däremot ha att räkna med en mycket utbredd uppfattning att bestämmelsen tillskyndar hyresvärdarna olägenheter utöver vad som kan anses tillbörligt. Redan i en den 17 augusti 1925 dagtecknad skrivelse till Kungl. Maj:t (omnämnd ovan s. 35) ifrågasatte Sveriges fastighetsägareförbund, i enlighet med beslut vid förbundets kongress 1924, upphävande av bestämmelsen eller i vart fall sådan jämkning av densamma, att hyresrätten ej skulle anses återvunnen med mindre hyresgästen förutom resterande hyra erlagt skälig ersättning för hyresvärdens uppsägnings- och lagsökningskostnader samt uppskovsränta. Man anser sig på fastighetsägarehall alltjämt kunna sätta bestämmelsens

behövlighet i fråga. Därvid göres gällande, att det, numera i vart fall, knappast förekommer att en hyresvärd med utnyttjande av lagens möjligheter skyndar att få hyresrätten förklarad förverkad vid försummelse beträffande hyresbetalningen; tvärtom brukar stor hänsyn tagas till hyresgäster, som av en eller annan anledning göra sig skyldiga till dröjsmål med hyrans erläggande. Det göres ock gällande att en dylik undantagsbestämmelse bereder särskilt skydd åt en grupp hyresgäster, vilka av icke godtagbara skäl mer eller mindre konsekvent försumma sin hyresbetalning på de därför utsatta terminerna. Visserligen medges även på fastighetsägarehåll att den ståndpunkt, som fastslagits genom 3 kap. 23 § 1. och 24 §, måhända är väl sträng, men om någon uppmjukning härav skall ske, anses det fullt tillräckligt att den i 23 § 1. stadgade respittiden av två söckendagar generellt utsträcker till exempelvis sju eller åtta dagar. En sådan utsträckning skulle, anser man, skänka hyresgästerna allt erforderligt skydd och skulle samtidigt bespara hyresvärderna obehaget, besväret och kostnaderna av att låta verkställa uppsägning eller att göra hänvändelse till myndighet enbart för att den hyresgästen medgivna respittiden skall börja löpa. Vad särskilt kostnadsfrågan angår framhålles, att de hyresgäster, som härvidlag i regel komma i fråga, ofta nog sakna utmätningsbara tillgångar, varför ett utslag, som tillerkänner hyresvärderna ersättning för lagsökningskostnaden och eventuellt uppskovsränta, icke innebär någon garanti för att hyresvärderna erhåller gottgörelse för sina utlägg. Slutligen framhålles såsom en synnerligen allvarlig olägenhet att i fall då rättelse från hyresgästens sida ej kan förväntas och vräkning måste tillgripas, verkställigheten av denna åtgärd huvudsakligen genom ifrågavarande stadgande framflyttas så långt, att hyresvärderna berövas möjligheten att inom rimlig tid utnyttja lägenheten för uthyrning till annan hyresgäst. Den teoretiskt möjliga minimitid, inom vilken vräkning kan tänkas verkställd efter det åtgärder i sådant syfte igångsatts, 22 à 23 dagar, är dessutom, påpekas det, i praktiken betydligt längre, i Stockholm 5 à 6 veckor.

Enligt kommitténs mening har genom stadgandet i 7 § ernåtts en i princip tillfredsställande lösning av det svåra spörsmålet, huru skydd mot överdrivet stränga verkningar av försummad hyresbetalning skall kunna beredas hyresgästerna genom eftergifter, som icke behöva befaras verka förslappande på deras ansvarskänsla och som icke i alltför hög grad inkräkta på hyresvärdarnas berättigade intressen. Den omständigheten att förverkande inträder redan när de två i 3 kap. 23 § 1. medgivna respittdagarna förflutit utgör ett allvarligt memento för hyresgästen; därigenom blir hyresvärderna ej heller berövad möjligheten att — därest han finner detta påkallat — omedelbart efter nyssnämnda två respittdagar vidtaga förberedande åtgärder för hyresgästens avhysning. En generellt förlängd respittid skulle å ena sidan medföra risk för att uppskov med hyresbetalningen till slutet av respittiden så småningom skulle ingå i medvetandet såsom något naturligt och riktigt samt, regelmässigt utnyttjad vid månadsbetalning, upphöra att innebära en lättnad för hyresgästen och å andra sidan tvinga hyresvärderna att helt avstå

från åtgärder mot hyresgästen intill dess respittiden förflutit. Av sådana skäl — som för övrigt närmare utvecklades av socialstyrelsen vid dess motivering av stadgandet — finner kommittén den nuvarande ordningen böra föredragas framför en generell förlängning av respittiden. Därmed är emellertid ej sagt, att icke vissa modifikationer i vad som nu gäller kunna vara förtjänta av övervägande. Vad först angår respittidens längd kan naturligen med visst fog göras gällande, att den nu stadgade tiden av tolv söckendagar bör förkortas. Bestämmelsen tillkom under intryck av ännu icke helt övervunna krisförhållanden, till vilka något senare motstycke icke förekommit, och trots detta voro meningarna vid lagens tillkomst mycket delade i fråga om lämpligheten av en så lång respittid. Därtill kommer att efter lagens antagande genom ändringar år 1925 i utsökningslagen stadgats viss frist, inom vilken utmätningsman icke äger verkställa vräkningsdom, vilket i ej ringa mån förlängt tiden för vräkningsförfarandets genomförande. Då kommittén ändock icke anser sig böra föreslå någon generell förkortning av den nu gällande respittiden beror det på att denna tid, som gällt i ej mindre än femton år, ingått i allmänna medvetandet och att de därmed för hyresvärdarna förenade olägenheterna enligt kommitténs mening ej kunna anses betydande nog att gentemot de sociala synpunkter, kommittén företrädesvis haft att beakta, kunna motivera sådan ändring. Det i diskussionen från hyresgästhall ofta anförda skälet att hyran dock regelmässigt erlägges i förskott i motsats till bl. a. hyresvärdens ränteutgifter för fastigheten graverande gäld kan ej heller fränkännas viss betydelse för ställningstagandet härvidlag.

Det synes emellertid möjligt att till väsentlig del tillgodose det berättigade i kritiken mot stadgandet i 7 § genom att vid dess införlivande med hyreskapitlet på visst sätt begränsa dess tillämplighetsområde. Socialstyrelsen uttalade i sin motivering för stadgandet bl. a., att en hyresvärd i regel torde ådagalägga en naturlig hovsamhet så länge han hade anledning förvänta, att en hyresgäst komme att göra rätt för sig, och detta så mycket hellre, som ett ombyte av hyresgäst i och för sig knappast kunde framstå såsom något önskvärt för honom. Man föreskreve i 7 § enligt socialstyrelsens mening en hänsynsfullhet, som den lojala hyresvärden i allt fall torde visa. Erfarenheten lär bekräfta, att den hovsamhet, som socialstyrelsen sålunda ansett kunna förväntas, också i stor utsträckning visas från hyresvärdarnas sida. Enligt vad kommittén från överståthållarämbetet inhämtat äro de flesta vräkningspåståenden, som där framställas i anledning av dröjsmål med hyrans erläggande, grundade på dröjsmål under avsevärt längre tid än den i 7 § upptagna respittiden. Om hyresvärden uppskjutit vidtagandet av avhysningsåtgärder under längre tid men omsider föranledes att påkalla vräkning vid en tidpunkt då det måhända definitivt står fast att någon betalning från hyresgästen icke kommer att erläggas och då lägenhetens uthyrande till annan person därför framstår som en ekonomisk nödvändighet, är det emellertid ej längre rimligt att prövningen av ett sådant yrkande skall

uppehållas på sätt 7 § föranleder. Detta kräves i vart fall ej av stadgandets syfte, som vid dess tillkomst av socialstyrelsen angavs vara att förhindra att hyresgästens försumlighet i fråga om hyresbetalningen omedelbart och oåterkalleligen skulle kunna medföra den för honom och hans familj så ytterligt allvarliga påföljden av vräkning. En hyresgäst vilken under längre tid underlåter att betala förfallen hyra lär aldrig vara okunnig om de risker som äro förbundna därmed. På överväganden av nu angivna innebörd grundar kommittén sitt i 34 § tredje stycket innefattade förslag att den särskilda respit, som i förslaget 34 § upptagits från 7 § i 1923 års lag, skall vara utesluten, om hyresrätten då talan om vräkning anhängiggöres varit förverkad sedan viss längre tid tillbaka. Huru lång denna tid bör vara kan givetvis vara föremål för olika meningar; kommittén har ansett försiktigheten bjuda att icke sätta den kortare än två månader.

Även ett annat undantag från tillämplighetsområdet för 34 § föreslås av kommittén i stadgandets tredje stycke. Det är ett från fastighetsägarehåll ofta påtalat missförhållande att månadsbetalande hyresgäster som sakna utmättingsbara tillgångar ej sällan undandraga sig att erlægga hyra för de sista månaderna eller åtminstone den sista månaden av hyrestiden i förlitande på att med gällande ordning vräkning ej hinner verkställas före hyrestidens utgång. Bestridas kan ej att sådant förhållande från hyresgästhall i viss utsträckning förekommer. I en del fall kan det vid utebliven hyreslikvid för sista hyresmånaden vara fråga om utövning av ett visserligen icke alltid enligt hyresavtalet tillåtet men dock materiellt sett icke obefogat kvittningsförfarande från hyresgästens sida; denne har måhända »under protest», som det brukar heta, erlagt hyran för den föregående tiden och gör i fråga om hyran för den sista månaden ett samlat avdrag, grundat på den rätt till nedsättning i hyran eller skadestånd, som han på grund av förhållandena under hyrestiden anser sig äga. I åter andra fall — av allt att döma ej så fåtaliga — äro »septemberskolkarna» personer som medvetet utnyttja möjligheterna att undandraga hyresvärden vad honom rätteligen tillkommer. För att i görligaste mån avlägsna förutsättningarna för ett förfarande av sådan art vill kommittén föreslå, att vad i 34 § är stadgat ej skall äga tillämpning samt hyresrätten alltså ej kunna återvinnas, om förverkande inträtt på grund av dröjsmål med erläggande av hyra som belöper å sista kalendermånaden före hyrestidens utgång.

Det torde med avseende å de båda föreslagna undantagen i 34 § tredje stycket böra särskilt framhållas att genom dessa även ett allmänt hyresgästintresse tillgodoses. För den stora mängden lojalt betalande hyresgäster måste det vara en angelägenhet av vikt att hyresvärdarna få tillfälle att utan alltför lång tidsutdräkt ånyo uthyra en lägenhet som innehafts av en hyresgäst, vilken ej kan eller vill göra rätt för sig, och vidare att hyresskolkning av ovan antytt slag i möjligaste mån förhindras. Självfallet måste nämligen hyresvärden för sina hyresförluster söka kompensation hos de lojalt beta-

lande hyresgästerna, vilket i sin mån verkar till höjande av den allmänna hyresnivån.

Ytterligare en modifikation i den ordning, som nu gäller enligt 7 § i 1923 års lag, anser kommittén vara av skälighetshänsyn påkallad. Enligt detta lagrum förutsattes för att respittiden skall börja löpa att hyresvärden låter delgiva hyresgästen vräkningsansökan eller annorledes i laga ordning verkställer uppsägning. Sker i anledning av uppsägningsåtgärden »rättelse» från hyresgästens sida — vari ej innefattas mera än att själva hyresbeloppet erlägges — är uppsägningen utan verkan och framställt vräkningsyrkande kan icke på den grund att dröjsmål med hyresbetalningen förelupit vinna bifall. Ofta nog lär hyresvärden vid sådant förhållande låta bero vid vad han ditintills i ärendet åtgjort och avstår från fullföljd av den talan han må ha anhängiggjort. De kostnader, som uppkommit i anledning av hans åtgöranden, falla då på honom själv. Hyresgästen har å andra sidan genom att verkställa rättelse uppnått endast att hyresrätten återvunnits. Kvar står hans skyldighet att gälda uppskovsränta och skadestånd ävensom att ersätta hyresvärden dennes kostnader i anledning av eventuellt anhängiggjord talan. Att anhängiggöra eller fullfölja talan för att ernå ett verkställbart beslut innefattande åläggande härutinnan för hyresgästen är emellertid sällan mödan och kostnaden lönt, eftersom den kategori hyresgäster som det härvidlag företrädesvis gäller oftast torde sakna utmättningsbara tillgångar. Fråga uppkommer därför om icke skäligt hänsynstagande till hyresvärden bör föranleda att såsom villkor för hyresrättens återvinnande stadgas att hyresgästen åtminstone i viss utsträckning gottgör hyresvärden jämväl det tillgodohavande hos hyresgästen, som i ovan angivna hänseenden må ha uppkommit för hyresvärden på grund av hyresgästens dröjsmål. Kommittén har funnit ett sådant krav böra uppställas såvitt angår hyresvärdens kostnader för anhängiggörande hos vederbörande myndighet av vräkningstalan mot hyresgästen. De kostnader, som härvid komma i fråga, utgöras av arvode för uppsättande och ingivande till myndigheten av ansökan eller stämning med vräkningspåstående, lösen- och stämpelutgifter hos myndigheten samt delgivningskostnad. Den av kommittén föreslagna utvägen att gottgörelse skall lämnas enligt grunder, som fastställas av Konungen, går naturligen ej fri från invändningar, men kommittén har ej funnit bättre utväg stå till buds för vinnande av en ordning på denna punkt, som i önskvärd mån tillgodoser vad med rättvisa och billighet är förenligt.

Vad angår de skiljaktigheter i övrigt mellan 7 § i 1923 års lag och 34 § i förslaget, vilka icke äro av enbart redaktionell natur, må anmärkas allenast:

att, då i 34 § första stycket användes uttrycket »rättelse genom att hyran erlägges till hyresvärden» samt i andra stycket uttrycket »till hyresvärden verkställd hyresbetalning», avses därmed att efter det förverkande inträtt hyresrätten ej skall kunna återvinnas genom nedsättning hos överexekutor i den ordning som i 22 § stadgas;

samt att med hänsyn till innehållet i förslagets 42 §, enligt vilket — med 11 § i 1923 års lag överensstämmande — stadgande ej skall kunna träffas

bindande avtal om att framtida tvist angående hyresgästens rätt att behålla lägenheten skall hänskjutas till skiljemän, kommittén ansett överflödigt att i 34 § upptaga det fall att skiljemän skola pröva framställt vräkningsyrkande.

Kostnad för centralvärme och varmvatten. I den *danska* hyreslagen infördes under dess riksdagsbehandling ett — tvingande — stadgande (§ 36 andra stycket) av innehåll att om hyresgästen enligt hyresavtalet skall betala särskilt bidrag till kostnaderna för fastighetens uppvärmning, hyresvärdens är pliktig att på hyresgästens begäran framlägga räkenskaper utvisande kostnaderna och dessas fördelning på de olika lägenheterna. Det *norska* förslaget inrymmer en särskild paragraf (§ 12) om betalning för centralvärme och varmvatten. I detta stadgande — som icke är tvingande — uppställs som huvudregel att hyresvärdens verkliga utgifter för sagda ändamål skola fördelas på hyresgästerna som tillägg till hyran i förhållande till den förbrukning, som må antagas belöpa på var lägenhet, samt angivas vissa normer för utgifternas beräkning och fördelning, varjämte stadgas, att vid eldningssäsongens slut räkenskaper med fördelning skola tillhandahållas den hyresgäst, som så önskar, under fjorton dagar efter det meddelande om de uträknade beloppen skriftligen delgivits hyresgästerna samt att, om hyresgäst icke inom denna frist gör anmärkning mot beräkningssättet, detta skall anses godkänt av honom.

Att i den svenska lagen införa tvingande bestämmelser angående beräkningen och erläggandet av särskilda ersättningsbelopp för prestationer från hyresvärdens sida av förevarande slag bör enligt kommitténs mening icke komma i fråga, då kommittén anser avtalsfrihet principiellt böra råda beträffande hyresvederlaget. Ej heller finner kommittén skäl förorda att efter mönstret av § 12 i det *norska* förslaget vissa regler lämnas i lagen angående kostnadernas fördelning. Olika metoder kunna härvid komma till användning, och det synes knappast lämpligt att lagen, visserligen blott genom en bestämmelse av icke tvingande natur, tager ståndpunkt för en viss metod. Vad som närmast synes förtjänt av övertvägande är frågan om i lagen bör, efter förebild av både den *danska* lagen och det *norska* förslaget, upptagas ett stadgande av innebörd att hyresvärdens är pliktig att på begäran av hyresgäst, som har att med ett icke på förhand fixerat belopp bidra till kostnaderna för centralvärme och varmvatten, framlägga räkenskaper, utvisande de totala kostnaderna och dessas fördelning på de olika lägenheterna. Då emellertid genom ett sådant stadgande icke skulle utsägas annat än vad redan enligt allmänna regler får anses gälla, har kommittén ansett överflödigt att härutinnan framställa något förslag till lagbestämmelse.

Om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande.

(23—27 §§.)

Att hyresgästen icke äger bruka lägenheten för annat än avsett ändamål, detta må vara i avtalet uttryckligen angivet eller endast medelbart framgå av avtalets innehåll, uttalas i lagberedningens motiv till 3 kap. av 1907 års lag och har även i lagen kommit till uttryck genom bestämmelsen i 23 § 2. att hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad uppsäga avtalet om lägenheten nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse. I 16—18 §§ av 3 kap. regleras i övrigt hyresgästens allmänna skyldigheter vid lägenhetens begagnande. Dessa innefatta, i korthet sagt, att hyresgästen skall prestera normal aktsamhet vid begagnandet, utan dröjsmål underrätta hyresvärden om viss kvalificerad skada eller brist å lägenheten, medverka till bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten samt i vissa fall medgiva hyresvärden eller andra tillträde till lägenheten. Någon underhållsskyldighet för hyresgästen finnes däremot ej stadgad. I viss utsträckning har hyresgästen ansvarighet även för att andra personer iakttaga vad sålunda är föreskrivet med avseende å lägenhetens begagnande. Eftersätter hyresgästen de skyldigheter, som åvila honom enligt 16—18 §§, kan förverkande av hyresrätten inträda enligt bestämmelserna i 23 § 4. och 5., varjämte hyresgästen kan bli skyldig att ersätta uppkommen skada.

Av kommittén föreslås till en början att hyresgästens skyldighet att använda lägenheten endast för det ändamål, som vid upplåtelsen förutsattes, skall komma till uttryck i lagen ej blott genom en förverkandebestämmelse motsvarande 23 § 2. (32 § 2. i förslaget) utan även genom en positiv bestämmelse (23 § i förslaget). Motsvarande stadgande återfinnes både i den *danska* hyreslagen och det *norska* förslaget (respektive § 44 och § 24 första stycket).

Ett spörsmål som kommittén i samband härmed haft under överbägande är, om såsom ett särskilt förverkandeskäl bör stadgas att hyresgästen ej alls använder lägenheten. Den *danska* hyreslagen upptager bestämmelser i sådant syfte såvitt angår butikslägenheter och »Bevärtningslokaler» (§ 64 första stycket och § 67 9)). Spörsmålet har dock ej ansetts för våra förhållanden äga sådan praktisk betydelse att en speciell förverkandebestämmelse kan anses påkallad. För de särskilda fall, då det för hyresvärden kan anses vara av synnerlig vikt att t. ex. en butiklokal i hans hus verkligen användes för sitt ändamål och föreskrift härom införts i hyresavtalet, kan för övrigt enligt stadgandet i 23 § 6. (förslagets 32 § 6.) förverkande tänkas komma att inträda.

De mot nuvarande 16 och 17 §§ svarande bestämmelserna i 24 och 25 §§ av förslaget innefatta endast smärre modifikationer i vad för närvarande gäller. I fråga om de bestämmelser, som enligt förslaget reglera hyresgästens skyldighet att medgiva tillträde till lägenheten under hyrestiden (26 och 27 §§), äro skiljaktigheterna mot det nuvarande stadgandet i 18 § däremot mera betydande.

Ansvarighet för andra personer. Enligt nuvarande 16 § första stycket är hyresgästen gentemot hyresvärden ansvarig för skada å lägenheten som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av hyresgästens husfolk eller av någon, som av honom inrymts i lägenheten (partiell sublokation). För uppsåtlig skadegörelse av sådana personer svarar hyresgästen däremot ej och ej heller för brandskada som dessa vållat, där icke hyresgästen själv brustit i vederbörlig omsorg och tillsyn.

Har nyttjanderätten till lägenheten i dess helhet av hyresgästen överlåtits till annan (total sublokation), samt hyresvärden ej tagit denne för god i hyresgästens ställe, är hyresgästen enligt 16 § tredje stycket gentemot hyresvärden ansvarig för skada å lägenheten efter enahanda grunder som om han själv fortfarande innehade lägenheten.

Förverkande av hyresrätten inträder jämlikt 23 § 4., därest lägenheten vanvårdas.

Att i hyresförhållandet en viss ansvarighet även för andra skulle åligga hyresgästen motiverades av lagberedningen bl. a. därmed, att det vore hyresgästen och icke hyresvärden som bestämde vilka personer tillträde till lägenheten lämnades, att det vore endast han som med dessa personer hade något att skaffa. Vållade någon av dem skada å lägenheten, borde hyresgästen icke därför kunna ställa sig främmande, även om icke något felaktigt förhållande låge honom själv till last; han vore dock närmare att bära skadan än hyresvärden. Lagberedningen uppställde emellertid som regel att hyresgästens ansvarighet skulle omfatta utom husfolk, d. v. s. tjänare och medlemmar av hyresgästens familj, även annan person som »eljest med hans tillstånd kommer i lägenheten», t. ex. besökande.

Mot lagberedningens ståndpunkt i denna del framställdes gensagor vid granskningen av beredningens förslag inom Högsta domstolen, vilka beaktades i propositionen till 1907 års riksdag.

Högsta domstolen anförde:

Att hyresgästen är skyldig ansvara för skada, som genom vårdslöshet och försummelse av hans husfolk uppkommer å lägenheten, överensstämmer med allmänna rättsgrunder; men huru vittgående hyresgästen bör vara ansvarig för skada, vållad av någon, som icke kan räknas till hans husfolk, torde i varje särskilt fall vara beroende av för handen varande omständigheter, samt väsentliga svårigheter följaktligen möta emot reglering av denna ansvarighet genom ett uttryckligt lagbud. Ordlandet härav enligt förslaget skulle — enär varje besök i lovligt ärende, vare sig besöket gäller hyresgästen själv eller någon, som hör till hans familj eller eljest vistas hos honom, måste anses ske med hyresgästens tillstånd, såvitt ej annat förhållande visas — medföra en verkan, som stundom bleve i hög grad obillig. Ansvarighet för skada, förorsakad av besökande vid fullgörande av uppdrag för an-

nans räkning, överflyttas nämligen genom förslaget å hyresgästen från den, som lämnat uppdraget, vilken rätteligen bör bära ansvaret, ifall det får utkrävas av annan än den, som gjort skadan. Bestämmelsen om hyresgästens ansvarighet uti nu ifrågakarande hänseende torde sålunda bibehållas i förslaget allenast beträffande hans husfolk.

Jämlikt § 40 i den *danska* hyreslagen är den krets, för vilken hyresgästen svarar, »hans Husstand eller andre Personer, som af ham har faaet Adgang til det lejede». Härunder inbegripas dock enligt motiven icke personer som själva berett sig tillträde till lägenheten, t. ex. tillfälliga kunder i en affär eller en »Bevärtningslokale». Det *norska* förslaget bestämmer i § 20 hyresgästens ansvarighet på motsvarande sätt, därvid emellertid må anmärkas, att enligt motiven ansvarighet skulle föreligga även för uppsåtlig skadegörelse av personer som av hyresgästen »fått adgang til leiligheten» samt att ansvarighet tillika stadgas för skadegörelse av personer som hyresgästen utan skälig grund berett tillträde till egendomen i övrigt. Den *finska* hyreslagen åter (§ 10 andra stycket) begränsar hyresgästens ansvarighet på så sätt, att hyresgästen endast där han brustit i omsorg och tillsyn, som vederbort, svarar för skada, som genom vårdslöshet eller oaktsamhet orsakats av någon, som hör till hans husfolk, eller av den, åt vilken han upplåtit lägenheten eller del därav, eller ock av hans arbetsfolk under arbetet.

Enligt kommitténs mening giva de synpunkter som lagberedningen på sin tid anförde skäl för att den krets, för vilken hyresgästen har att svara, bestämmas något vidare än i 16 § första stycket skett, och kommittén föreslår fördenskull (24 § första stycket) att ansvarigheten skall omfatta jämväl skada vållad av personer som på hyresgästens inbjudan erhålla tillträde till lägenheten (»gäster») samt dem som för hyresgästens räkning utföra arbete i lägenheten. »För hyresgästens räkning» utföres arbetet, då det sker på order av hyresgästen och kostnaden skall stanna å honom, däremot ej då hyresgästen utövar den honom enligt 13 och 17 §§ i förslaget tillkommande rätt att själv besörja om avhjälpande av brist på hyresvärdens bekostnad. Sker en sådan utsträckning av hyresgästens ansvarighet, synes å andra sidan rimligt att i lagen införes bestämmelse (24 § fjärde stycket i förslaget) om att förbehåll i hyresavtalet som ytterligare utvidgar hyresgästens ansvarighet skall vara utan verkan. Såsom i bil. 1 här nedan närmare angives innehålla nämligen använda kontraktsblanketter ofta klausuler, vilka i förevarande hänseende utsträcka hyresgästens ansvarighet mycket långt, t. ex. till att avse alla »i lägenheten vistande» och »dem, som i något hänseende gå hans (hyresgästens) ärenden» och även till brandskada vållad av sådan person.

Av allmänna rättsgrundsatser följer att hyresgäst vilken ersatt skada som ovan avses har regressrätt mot den skadevållande. Ett stadgande härom faller emellertid utom hyreslagstiftningens ram.

Underrättelseplikt. Enligt nuvarande 16 § andra stycket har hyresgästen att utan dröjsmål underrätta hyresvärdens om skada eller brist med vars

avhjälpande ej kan utan äventyr anstå samt är, om han det försummar, hyresvärden ansvarig för skada, som därav kommer. Hyresgästen är icke utan särskild överenskommelse med hyresvärden fritagen från skyldigheten för tid då han icke bebor lägenheten. Erinringar av Högsta domstolen att detta vore en alltför sträng ståndpunkt rönte icke beaktande vid lagens antagande.

I den mån underlåten anmälan kan anses hänförlig till vanvård av lägenheten äger hyresvärden på sådan grund få hyresrätten förklarad förverkad (23 § 4.).

Den *finska* hyreslagens stadgande i denna del (§ 11) motsvarar helt det svenska, medan såväl den *danska* hyreslagens som det *norska* förslagets hörande bestämmelser (respektive § 41 och § 21) ålägga hyresgästen anmälningsskyldighet även med avseende å brister, vilkas avhjälpande utan äventyr kan uppskjutas. Enligt det *danska* stadgandet skall anmälan omedelbart (»straks») ske angående skada, vars avhjälpande ej kan uppskjutas, samt annan skada anmälas utan onödigt dröjsmål. Försummad anmälan medför skyldighet att gälda all därav härflytande skada. Det *norska* stadgandet motsvarar det *danska*. Det föreskriver uttryckligen även att anmälan skall ske då förekomst av väggohyra eller annat »utøi» uppdagas samt innefattar därjämte att hyresgästen i händelse av försummad anmälan går förlustigt eventuella ersättningsanspråk i följd av skadan.

En skärpt underrättelseplikt, som i svenska hyresblanketter ofta föreskrives (jfr nedan bil. 1) är enligt kommitténs mening ur olika synpunkter påkallad. För hyresvärden är det av värde att alltid vara underrättad om all skada som timar å lägenheter i hans fastighet. Och för hyresgästens del är det fördelaktigt att i ett uttryckligt stadgande äga hemul för en anmälning-åtgärd, som han måhända eljest befarar kunna upptagas som utslag av kitslighet eller kverulans. Därtill kommer, att iakttagande av en vidgad underrättelseplikt endast kan vara till gagn för hyresgästen, i det att nämligen enligt hittillsvarande praxis, som av kommittén föreslås lagfäst i 38 § andra stycket, hyresgästen icke äger att på grund av brist i lägenheten göra fordringsanspråk gällande med avseende å tid före det han framställt sådant anspråk eller påkallat bristens avhjälpande. Med hänsyn till vad sålunda anförts finner sig kommittén böra föreslå (24 § andra stycket) att hyresgäst skall vara skyldig att utan oskäligt dröjsmål underrätta hyresvärden även om skada eller brist, som icke kräver omedelbart avhjälpande, vid äventyr för underlåtenhet att hyresgästen blir ansvarig för skada som därav må uppkomma. Härvid förutsättes dock att skadan eller bristen ej är hänförlig allenast till normalt slitage (»sedvanlig försämring vid aktsamt hanterande av lägenheten»). — Det har ock ansetts lämpligt föreskriva att underrättelse om skada eller brist av sådan beskaffenhet, att med dess avhjälpande ej kan utan äventyr anstå, skall meddelas »genast» (i stället för »utan dröjsmål»).

Särskilt må anmärkas att det efter den föreslagna utvidgningen av underrättelseplikten icke kan vara tvivel underkastat att hyresgästen alltid har att anmäla förekomst av ohyra i den förhyrda lägenheten till förekommande

av ersättningskyldighet i anledning av ohyrans eventuella spridning inom fastigheten.

Bestämmelse i hyresavtalet, varigenom hyresgästens ansvarighet för skada till följd av försummad underrättelse utsträcker utöver vad förslaget innefattar, föreslås enligt 24 § fjärde stycket skola vara utan verkan.

Bevarande av sundhet, ordning och skick. Genom nuvarande 17 § ålägges hyresgästen att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten ävensom att hålla noggrann vårdnad över att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av hans husfolk och av dem som av honom inrymts i lägenheten.

Hyresrätten förverkas enligt 23 § 4. om hyresgästen eller, där lägenheten överlåtits till annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 17 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, som samma paragraf ålägger hyresgäst, och icke på tillsägelse rättelse sker.

Erinras må ock att 8 § 9 mom. och 43 § 8 mom. hälsovårdsstadgan förbjuda innehavare av lägenhet i byggnad, som inrymmer boningsrum, att genom osnygghet, störande ljud, buller eller på annat sätt förorsaka sanitär olägenhet för närboende, samt att enligt 27 och 52 §§ i samma stadga överträdelse av sagda förbud straffas med dagsböter, där ej strängare straff enligt allmän lag eller författning bör följa å förseelsen.

Lagberedningens förslag gick beträffande 17 § i två hänseenden längre än gällande lag. Dels upptogs föreskrift om att det skulle åligga hyresgästen att ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter hyresvärderna i överensstämmelse med ortens sed meddelade och dels skulle hyresgästens vårdnadsplikt avse, förutom husfolk, dem, som »eljest med hans tillstånd komma i lägenheten». I sistnämnda del utgjorde den av lagberedningen föreslagna lydelsen en konsekvens av vad som föreslagits med avseende å hyresgästens ansvarighet för skada å lägenheten, som vållades av andra personer (jfr härom ovan).

Av lagberedningens motivering för ifrågavarande stadgande må här återgivas följande:

Hyresgästen får icke begagna lägenheten så, att han därvid vållar andra intrång eller olägenhet. Ty sådant berör också hyresvärdens intresse. Denne är den naturliga mellanhanden vid de stridigheter, som härav kunna uppstå; ett obehörigt förhållande från hyresgästens sida kan för honom medföra avsevärd skada. Särskilt i fastigheter, vilka inrymma flera hyreslägenheter, är det oeftergivligt, att en noggrann ordning upprätthålles, så att icke den ene hyresgästen inverkar störande på den andres trevnad. Varje hyresgäst har ett berättigat anspråk att i sådant hänseende av hyresvärderna njuta skydd; lämnas det icke, kan påföljden därav för hyresvärderna bliva hyresavtalets förtida uppsägning och därmed förenad förlust. Men även om sådant icke ifrågakommer, kan hyresgästens förhållande såtillvida lända hyresvärderna till men, som därav kan vållas svårighet att få lägenheten ånyo fördelaktigt uthyrd.

Gällande lag bestämmer i förevarande hänseende allenast, att, om hyresgästen förer ett lastbart och förargligt leverne, hyresvärderna äger strax utsäga honom. Förslaget har ersatt denna bestämmelse med en föreskrift av allmännare innehåll, i det hyresgästen förpliktats att vid lägenhetens begagnande iakttaga vad som erford-

ras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Att närmare än som sålunda skett angiva huru hyresgästen därutinnan har att förhålla sig torde icke vara möjligt eller lämpligt. Växlande förhållanden påkalla olika bedömande. Även i detta hänseende måste hänsyn tagas till det ändamål, varför upplåtelsen skett, och de faktiska förutsättningar, på vilka hyresavtalet är grundat. Den, som förhyrt en lägenhet till verkstad, kan icke skäligen vara underkastad samma förpliktelser som den, åt vilken en lägenhet upplåtits till bostad. Hyresgästen i en fastighet, som delvis användes till fabrik eller hotell, kan icke fordra att där skall iakttagas samma ordning som i ett hus med endast enskilda bostadsvåningar, liksom han icke heller själv är underkastad lika stränga villkor. Den allmänna uppfattningen om vilka anspråk man uti nu ifrågakarande avseende rimligen må kunna uppställa är helt visst också olika å olika orter, och jämväl detta förhållande har man att beakta.

Men kan man alltså icke i lag lämna detaljerade föreskrifter i detta hänseende, måste det vara hyresvärden obetaget att till hyresgästernas efterrättelse meddela sådana. Att dylika ordningsregler avfattas och bringas till hyresgästernas kännedom är i fastigheter med många hyreslägenheter synnerligen lämpligt. I de vanligen begagnade formulären till hyreskontrakt förekomma ock merendels bestämmelser i detta hänseende, vilka emellertid icke alltid hålla sig inom gränsen av vad för ändamålet kan anses nödigt och lämpligt. Ofta nog äläggas hyresgästen förpliktelser, vilka måste anses godtyckliga och icke uppbäras av något hyresvärdens verkliga intresse. Att dylikt godtycke icke bör av lagstiftningen stödjas är påtagligt; hyresgästens underlåtenhet att följa sådana regler bör icke rimligen kunna ådraga honom den i avtalet vanligen stadgade påföljden av hyresrättens förverkande. De av hyresvärden utfärdade ordningsföreskrifter måste enligt förslaget, om deras åsidosättande skall medföra denna påföljd, stå i överensstämmelse med ortens sed och allmänna uppfattning; eljest sakna de i sådant hänseende betydelse. Inskränktes på angivna sätt hyresvärdens rätt att meddela ordningsföreskrifter, är det å andra sidan icke nödvändigt att dessa föreskrifter redan vid avtalets ingående föreläggas hyresgästen och av honom antagas; avse dessa endast vad som enligt allmän uppfattning i orten tillhör en hyresgäst att iakttaga, måste denne även utan särskilt åtagande anses skyldig ställa sig dem till efterrättelse.

Av vad nu anförts är hyresvärden emellertid icke förhindrad att, där sådant för- anledes av särskilda förhållanden, tillförbinda hyresgästen att efterleva föreskrift, som icke faller under förevarande stadgandes innebörd. Föreligger ett verkligt intresse för hyresvärden, vars tillgodoseende kräver alldeles särskild upmärksamhet å hyresgästens sida eller eljest påkallar inskränkning i de befogenheter, vilka i allmänhet tillkomma en hyresgäst, står det visserligen hyresvärden öppet att i sådant avseende i hyresavtalet upptaga bestämmelse, vars åsidosättande från hyresgästens sida kan, på sätt 23 § 6 mom. utvisar, för denne medföra hyresrättens förlust.

Stadgandet om att hyresvärden även efter det hyresavtalet slutits skulle äga utfärda särskilda ordningsföreskrifter med bindande verkan för hyresgästen uteslöts efter erinringar inom Högsta domstolen, vars pluralitet (justitierådet Grefberg, med vilken justitieråden Herslow och Claëson voro ense) yttrade:

Vad som bör iakttagas för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten kan hyresgästen uppenbarligen inse, utan att i detta hänseende erfordras särskild instruktion av hyresvärden. Påföljden, ifall underlåtenhet härutinnan vållar intrång och obehag för andra hyresgäster i fastigheten eller eljest åstadkommer missförhållanden, innebär tillräckligt kraftig maning till hyresgästen att ställa sig till efterrättelse vad honom åligger, ity att han eljest såväl kan förverka sin rätt till den förhyrda lägenheten som ock förpliktas att utgiva skadestånd, vilket under

vissa förhållanden bliver ganska betydligt. Det kan dock ej förnekas, att särskilda ordningsföreskrifter, hållna inom vederbörliga gränser, bidraga att upprätthålla en god ordning och förty måste anses lämpliga; men då vad föreningar emellan fastighetsägare dekretera ej sällan äger väsentligt inflytande på ortens sed i de avseenden, varom nu är fråga, samt något olika sedvänjor för vinnande av samma syfte kunna vara lika goda, oberoende av den mening, hyresvärdarne vid en viss tidpunkt hylla, torde det ej vara tillrådligt att i lag inrymma rätt för hyresvärdarne att vid annat tillfälle, än då hyresavtalet träffas, meddela hyresgästen bindande ordningsföreskrifter.

Den fjärde av Högsta domstolens i granskningen av lagberedningens förslag deltagande ledamöter, justitierådet Quensel anförde:

Att tillförbinda hyresgästen ovillkorlig hörsamhet mot särskilda av hyresvärdens utfärdade ordningsföreskrifter, vilka visserligen skola överensstämma med ortens sed, men dock inom denna i viss mån obestämda och tänjbara ram kunna göras betungande nog och för övrigt när som helst av hyresvärdens ensidigt ändras eller skärpas, och att för överträdelser härutinnan stadga en så allvarsam påföljd som hyresrättens förverkande med skyldighet att genast avflytta, synes mig knappast tillrådligt och torde ej heller vara av något verkligt behov påkallat. Hyresvärdens berättigade intresse varder väl tillgodosett, om hyresgästen förpliktas att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt vad som enligt ortens sed erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Vill hyresvärdens i detta hänseende tillförbinda hyresgästen någon särskild förpliktelse, står honom öppet att därom inrycka bestämmelse i hyresavtalet.

I den *finska* hyreslagen tillförbindes hyresgästen i § 10 att »iakttaga allt vad ordning och skick kräva», varmed bör jämföras bestämmelse i § 20 3) att hyresvärdens är berättigad att häva avtalet om hyresgästen, oaktat erhållen varning, åsidosätter vad honom sålunda åligger.

Den *danska* hyreslagens hithörande bestämmelser återfinnas i § 42. Där stadgas att det åligger hyresvärdens att efter bästa förmåga sörja för att det i fastigheten på det hela taget härskar god ordning, och häremot svarar rätt för honom att med för hyresgästen förpliktande verkan utfärda allmänna ordningsregler och andra rimliga föreskrifter till tryggnad av god »Husorden» och lägenhetens användande på försvarligt sätt. Eftersätter hyresgästen trots påminnelse från hyresvärdens sida sin skyldighet att iakttaga »god Skik og Orden» i fastigheten, äger hyresvärdens enligt § 67 8) häva hyresavtalet.

Även det *norska* förslaget upptager, i § 18 näst sista stycket, en uttrycklig föreskrift om att hyresvärdens skall tillse, att lugn och ordning råder i fastigheten samt stadgar i § 22 skyldighet för hyresgästen att efterkomma »vanlige» ordningsföreskrifter, som hyresvärdens utfärdar till tryggnad av god »husorden» och försvarlig behandling av fastigheten.

Det torde kunna fastslås, att vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick i ett hyreshus icke alltid med tillbörlig noggrannhet iakttages av dess hyresgäster. Det allt vanligare sammanförandet av ett mycket stort antal hyresgäster med skiftande bostadsvanor i hyreshus, uti vilka en effektiv isolering mellan olika lägenheter ej är möjlig, har dessutom starkare accentuerat önskvärdheten av att hyresgästerna var i sin stad iakttaga

ett uppträdande, som ej inverkar störande på grannarna. Som lagberedningen på sin tid utvecklade, har hyresvärden redan av ekonomiska skäl intresse av att söka befrämja en god sammanlevnad mellan hyresgästerna i sin fastighet, och även bortsett härifrån torde flertalet hyresvärdar trots avsaknad av uttrycklig lagbestämmelse därom anse det som en naturlig skyldighet att efter bästa förmåga sörja för att god ordning råder i fastigheten. De mycket utförliga, stundom rigorösa ordningsföreskrifter, som pläga intagas i hyresavtalen, torde i regel vara utslag av en sådan strävan från hyresvärdarnas sida, och mera sällan torde en hyresvärd eller vice värd undandraga sig att i anledning av klagomål från en hyresgästs sida mot annan hyresgäst göra därav motiverade hänvändelser för åstadkommande av rättelse. Den möjlighet, som lagen (23 § 4.) ger hyresvärden att med omedelbar verkan uppsäga hyresavtalet om hyresgästen eftersätter vad honom i förevarande hänseende åligger torde vara ägnad att skänka erforderligt eftertryck åt en sådan hänvändelse. Å andra sidan är det tydligt att stundom fall förekomma, då hyresvärden ej har tillräcklig auktoritet eller tillräckligt intresse att med kraft värna om husfriden. Erkännas måste ock att avhysningshotet ej alltid är ett tjänligt medel att erhålla behövlig rättelse. I vissa fall kan hyresvärden ej utan berättigande anse avhysning vara en alltför drakonisk åtgärd, vars genomförande måhända ej heller är med hans ekonomiska intressen förenligt, i åter andra fall kunna betydande svårigheter föreligga att i en för ändamålet erforderlig rättegång förebringa övertygande bevisning.

Det är vid nu angivna förhållanden naturligt, att man sökt finna utvägar att komma till rätta med förevarande spörsmål. Professor C. G. Bergman framförde på sin tid (Tiden 1922 s. 110 f.) tanken att reglementen skulle utarbetas i samråd med hälsovårdande myndighet, ett strängare för hus med uteslutande bostadsvåningar och ett mindre strängt för fastigheter av blandad karaktär. Efterlevnad av reglementet skulle enligt författarens mening kunna uppnås genom den enligt uppgift redan i vissa stockholmsfastigheter praktiserade utvägen, att hyresvärden överlåte åt hyresgästerna att själva svara för ordningen genom en vald förtroendeman. Efter skriftlig varning skulle denne äga befogenhet att förelägga ett eller flera viten på mindre belopp, men med rätt för den sålunda träffade att besvära sig vid allmän domstol. Hjälpte icke vitena, skulle inträda påföljd av kontraktets förverkande respektive förlust av den optionsrätt, för vars införande författaren jämväl pläderade (jfr härom nedan s. 98 f.). — Första lagutskottet vid 1923 års riksdag nämnde i utlåtande nr 6 bland frågor, som borde bli föremål för utredning i och för en enligt utskottets mening i hög grad önskvärd reformering av hyreslagstiftningen, dels ökade möjligheter för hyresvärden att avhysa hyresgäst, därest denne icke iakttog vad som erfordrades för bevarande av ordning och skick inom fastigheten, och dels rätt för hyresgäst att påkalla åtgärder mot annan hyresgäst, som genom oordentligt liv störde sina grannars husfrid. — Liknande förslag, angående införande av bestämmelser om vite och skadestånd för hyresgäst som uppenbarligen uppträder

störande mot sina grannar eller angående rätt för hyresgäst att göra gällande förverkandepåföljd för annan hyresgäst, ha jämväl från andra håll framförts. Det har ock ifrågasatts att straffbestämmelsen i 11 kap. 12 § andra stycket strafflagen om brytande av annans hemfrid bl. a. genom åstadkommande av oljud eller oväsande i annans gård eller trädgård skulle utsträckas att omfatta även den som bryter annans hemfrid genom att i sitt eget hemvist komma oljud eller oväsande åstad.

Kommitténs förslag innefattar i två hänseenden bestämmelser, som synas ägnade att befordra en bättre tingens ordning i fråga om upprätthållande, i vad på hyresgästen ankommer, av sundhet, ordning och skick i fastigheten. Dels föreslås, med upptagande av lagberedningens förslag beträffande avfattningen av 17 §, att hyresvärden skall äga att med för hyresgästen bindande verkan utfärda ordningsföreskrifter jämväl efter hyresavtalets ingående (25 § i förslaget), och dels uppställas i 36 § av förslaget som villkor för åtnjutande av det särskilda skydd, som detta stadgande avser att bereda den som förhyr bostadslägenhet, att denne »fullgjort sina åligganden såsom hyresgäst».

Såsom lagberedningen framhållit, lärer det med hänsyn till växlande förhållanden icke vara möjligt att närmare än genom det allmänna uttrycksätt som använts i 17 § angiva vad hyresgästen har att iakttaga i och för upprätthållande av god ordning i fastigheten. Även den danska hyreslagen och det norska förslaget stanna vid att i mera allmänna ordalag fastslå vad hyresgästen åligger. Om man önskar att hyresvärden skall med kraft och intresse sörja för god ordning, är det emellertid rimligt att lagen lämnar honom befogenheten att även under hystiden utfärda för hyresgästen bindande ordningsföreskrifter. Begränsas denna befogenhet, på sätt jämväl lagberedningen föreslog, till utfärdande av föreskrifter, som stå i överensstämmelse med ortens sed — vilken begränsning får sin huvudsakliga betydelse därutinnan, att endast då fråga är om åsidosättande av sådana föreskrifter förverkande kan inträda jämlikt 23 § 4. (32 § 4. i förslaget) — synas enligt kommitténs mening näppeligen förhållandena nutilldags giva anledning till farhågor för att befogenheten skall missbrukas. Framhållas hör att i 1930 års bostadsrättsföreningslag, som visserligen reglerar förhållanden av mera speciell karaktär, upptagits ett stadgande (43 §), vilket till sitt innehåll fullständigt motsvarar lagberedningens förslag beträffande 17 §.

Såsom nedan närmare kommer att utvecklas, upptager kommittén i 36 § av sitt förslag en bestämmelse, gående ut på att hyresvärden under vissa förutsättningar skall vara pliktig utgiva skadestånd till hyresgäst, som nödgas avflytta från en av honom förhyrd bostadslägenhet. En av dessa förutsättningar är, att hyresgästen under två år i följd innehaft lägenheten samt under nämnda tid fullgjort sina åligganden såsom hyresgäst. Då häri givetvis innefattas, att hyresgästen ställt sig till efterrättelse för fastigheten gällande ordningsföreskrifter samt i övrigt nöjaktigt iakttagit »allt som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten», är det

enligt kommitténs uppfattning all anledning antaga att det nya stadgandet i 36 § kommer att i väsentlig grad befordra ett noggrant iakttagande av god ordning från hyresgästernas sida.

Inom hyreskapitlets ram har det icke syns kommittén möjligt att i vidare mån än som framgår av kommitténs förslag på nu angivna båda punkter tillgodose de önskemål, som i förevarande avseende blivit framställda. Vad angår första lagutskottets 1923 gjorda, ovan refererade uttalanden i ämnet må anmärkas, att den föreslagna befogenheten för hyresvärderna att även under hyrestiden med för hyresgästen bindande verkan utfärda ordningsföreskrifter kommer att leda till i viss utsträckning ökade möjligheter för hyresvärderna att avhysa hyresgäst, som icke iakttagit vad som erfordras för bevarande av ordning och skick inom fastigheten, då nämligen den nuvarande förverkandebestämmelsen i 23 § 4. bibehålles oförändrad (32 § 4. i förslaget). Det såväl av utskottet som från annat håll uttalade önskemålet att hyresgäst skulle erhålla rätt påkalla åtgärder mot annan hyresgäst, som genom oordentligt liv stör sina grannars husfrid, är redan i viss, ej oväsentlig utsträckning tillgodosett genom den möjlighet, som förefinnes att hos vederbörande allmänna åklagare angiva hyresgäst till åtal jämlikt 8 § 9 mom. eller 43 § 8 mom. hälsovårdsstadgan. — De framkomna förslagen om att åstadkommande av oljud eller oväsende i hyresgästs egen lägenhet skulle kunna straffas som hemfridsbrott eller att hyresgäst skulle äga att mot annan hyresgäst föra talan om förverkande av hyresrätten anser kommittén icke lämpligen böra genomföras. Då det ej torde kunna bestridas, att brist på fördragsamhet stundom gör sig gällande i förhållandet hyresgäster emellan, lär det vara att befara att stadganden i sådan riktning skulle kunna utnyttjas i trakasseringssyfte eller i allt fall komma att åberopas på ett sätt som skapar missämja och otrevnad i ett hyreshus, till skada ej minst för hyresvärdens intressen. — Visst beaktande förtjänar enligt kommitténs mening den av professor Bergman framförda tanken att reglementen för bostadshus och hus av blandad karaktär skulle utarbetas, eventuellt under medverkan av hälsovårdsmyndighet. Uteslutet är kanske ej, att övervakandet av ett sådant reglemente efterlevnad skulle, på sätt Bergman ifrågasatte, kunna med fördel överlämnas åt hyresgästerna själva. Med den utveckling, som organisationerna på hyresmarknaden på senare tid undergått, vill det emellertid synas som om en förändring till det bättre på förevarande område skulle lättast kunna ernås genom att dessa organisationer, sedan lämpliga ordningsföreskrifter, avsedda att inflyta i hyresavtalen, blivit efter underhandlingar mellan dem fastställda, sökte genom sin auktoritet och sina propagandamöjligheter befrämja ett noggrant iakttagande därav. Det må erinras att från hyresgäströrelsens sida redan viss propaganda satts in på att motverka att barn komma skada åstad å hyreshus. Otivelaktigt har man här slagit in på en väg, som långt säkrare än lagbestämmelser om straff och vitespåföljder kan leda till lyckligt resultat.

Slutligen må för fullständighetens skull erinras att, såsom ovan (s. 68) blivit anmärkt, det ansetts lämpligt att i 25 § andra stycket i förslaget införa

föreskrift av innehåll att hyresgästen ej må i lägenheten införa gods, som är eller skäligen kan antagas vara behäftat med ohyra.

Skyldighet att lämna tillträde till lägenheten. Enligt nuvarande 18 § har hyresgästen skyldighet att lämna hyresvärdens tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av förbättringsarbete, som ej utan skada kan uppskjutas. Hyresgästen är vidare pliktig att då lägenheten är ledig till uthyrning låta den förevisas på därför lämpliga tider.

Om hyresgästen i något av dessa fall icke uppfyller sin skyldighet, kan på hyresvärdens talan hyresrätten jämlikt 23 § 5. förklaras förverkad, förutsatt att hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt.

I vad 18 § avser tillträde för utförande av arbete motiverades stadgandet av lagberedningen på följande sätt:

Icke heller bör det vara förmenat hyresvärdens att under hyrestiden inom lägenheten verkställa de reparationsarbeten, som erfordras. Därvid är dock en viss begränsning av nöden. Det bör icke stå i hyresvärdens fria skön att, när helst han finner lämpligt att företaga ett dylikt arbete, underkasta hyresgästen de obehag och den olägenhet, som för denne äro därmed förenade. Endast när särskilda skäl kunna åberopas för att arbetet bör under hyrestiden företagas, kan hyresgästen anses pliktig att finna sig däri. Detta måste anses vara fallet, icke blott när en å lägenheten yppad brist eller inträffad skada är av beskaffenhet att innebära fara för fastighetens bestånd, utan också när bristen eller skadan är sådan, att vid uppskov med dess avhjälpande den tilltager i omfång och kostnader för dess botande ökas. Likaså är det klart, att, även om skadan icke är av sådan beskaffenhet, som nyss sagts, en hyresgäst, som vill på grund av densamma åtnjuta de rättigheter, vilka enligt 12 § tillkomma honom, icke äger motsätta sig att skadan avhjälpes. Givet är för övrigt att en skada eller brist, som yppas i en lägenhet, kan påkalla vidtagande av åtgärder, vilka måste utföras i en annan, och att vid sådant förhållande innehavaren av denna måste underkasta sig, att hans lägenhet tages i anspråk för reparationsarbetet. Att, oaktat hyresgästen sålunda är pliktig att lämna tillträde till lägenheten för utförande av ifrågakvarande arbeten, han bibehåller de rättigheter, vilka enligt bestämmelserna i 12 § må tillkomma honom, torde vara uppenbart.

Det synes vara regel att i svenska kontraktsblanketter åt hyresvärdens förbehålles vidsträcktare rätt att erhålla tillträde till lägenheten för arbetens utförande än lagen medger. Härom har redan ovan varit tal i kapitlet »Om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning»; i övrigt hänvisas till innehållet i bil. 1 här nedan.

Den *finska* hyreslagen upptager i § 12 med 18 § i det svenska hyreskapitlet överensstämmande regler, dock med tillägg att därest hyresavtalet är ingånget på längre tid än två år, hyresvärdens skall äga utföra jämväl »andra reparationer och tidsenliga förbättringar» på tid, då deras utförande vållar hyresgästen minsta olägenhet. I lagrummet erinras tillika att för sådant fall lagens regler i § 6 om rätt för hyresgästen att göra vissa påföljder gällande i anledning av brist i lägenheten eller av annan grund härrörande men i nyttjanderätten skola lända till efterrättelse, varjämte stadgas, att om hyresvärdens förvägras honom tillkommande rätt att erhålla

tillträde till lägenheten, polismyndighet äger förhjälpa honom därtill. — I den *danska* hyreslagen handla §§ 47—53 om hyresvärdens »Adgang» till lägenheten. I § 47 stadgas om hyresvärdens rätt att för tillsynsändamål erhålla tillträde till lägenheten samt om skyldighet för hyresgästen att låta hyressökande bese lägenheten. I fråga om utförande av arbete i lägenheten skiljer lagen mellan å ena sidan (§ 48) »sedvanliga reparationer», vilka hyresvärderna alltid har rätt att företaga i lägenheten, såvida det icke skäligen kan fordras, att de uppskjutas till hyrestidens utgång, samt å andra sidan (§§ 49, 51 och 52) arbeten av mera speciell art eller större omfattning. Ledningar för ljus, gas, vatten, värme och avlopp — dock ej sopnedkast — har hyresvärderna rätt att efter minst två veckors varsel låta draga genom lägenheten (§ 49), för installation av vattenklosett har hyresvärderna i vissa fall att giva minst tre månaders varsel till den 1 i en månad (§ 52), och »Forandringer og Nyindretninger» i fastigheten eller lägenheten, vilka icke omfattas av bestämmelserna i §§ 48, 49 och 52 och vilka under arbetets utförande eller därefter antingen förorsaka hyresgästen väsentlig olägenhet eller förringa lägenhetens bruksvärde eller komma att medföra hyresförhöjning, kunna enligt § 51 icke företagas med mindre hyresgästen fått varsel därom i så god tid att han kunnat med tillämpning av för honom gällande uppsägningsfrist uppsäga hyresavtalet och avflytta innan arbetena i fråga påbörjas. Åtagande av hyresgästen att tåla utförande av arbeten, som avses i § 51, efter kortare varseltid än där stadgas är utan verkan. I § 50 stadgas rättighet för hyresvärderna att vid installation av centralvärmeanläggning under viss förutsättning disponera för ändamålet erforderliga källar- och vindsutrymmen, och i § 53 ha — tvingande — regler upptagits om att alla arbeten skola utföras så skyndsamt som möjligt och under största möjliga hänsynstagande till hyresgästen samt att hyresgästen är berättigad till skadestånd i händelse av försummelse vid arbetets utförande. Slutligen är att nämna att förverkande av hyresrätten inträder (jämligt § 67 5)), om hyresgästen i fall, då han enligt §§ 47—52 är skyldig giva hyresvärderna eller andra tillträde till lägenheten, utan giltigt skäl undandraget sig detta. — Om motsvarande bestämmelser i det *norska* förslaget (§§ 25—27), för vilka de ovan refererade *danska* bestämmelserna i §§ 47—51 i allt väsentligt ligga till grund, må hänvisas till den här nedan (se bil. 6) återgivna lagtexten.

I kommitténs förslag upptagas i 26 § första stycket och 27 § bestämmelser, som helt motsvara de nuvarande reglerna i 18 § om skyldighet för hyresgästen att lämna hyresvärderna tillträde till lägenheten för utövande av nödig tillsyn samt att, då lägenheten är ledig till uthyrning, låta den förvisas å därför lämpliga tider. Någon ändring i vad härutinnan gäller har ej från något håll påyrkats. Att hyresvärderna då en lägenhet står tillfälligt obebodd måste vara berättigad att, om tvingande skäl föreligga, själv bereda sig tillträde till lägenheten ligger i sakens natur, och erinran härom har ej ansetts behöva ske i lagen.

Hyresvärdens rätt att erhålla tillträde för verkställande av arbete i lägenheten har däremot i väsentlig grad utvidgats enligt kommitténs förslag (26 § andra och tredje styckena). Ett rationellt utnyttjande av bostadsbeståndet förutsätter att hyresvärden ej skall behöva vänta med utförande av önskvärda arbeten till en tid då lägenheten står outhyrd. Alltför snäva gränser för hyresvärdens befogenhet härutinnan äro ock ägnade att framkalla ogynnsamma verkningar dels så att ur samhällelig synpunkt önskvärda moderniseringsarbeten undanskjutas, dels så att nödigt underhåll eftersättes och dels slutligen så att hyresvärden ej sällan måste tvingas att uppsäga en hyresgäst till avflyttning enbart för att få möjlighet att utföra arbeten, som äro ur synpunkten av en god fastighetsförvaltning påkallade. De skäl som sålunda antytts måste enligt kommitténs mening anses väga tyngre än hänsynen till de obestridliga olägenheter, som för hyresgästen äro förenade med att arbete under hyrestiden utföres i lägenheten. Om alltså hyresvärden principiellt bör erhålla rätt att låta utföra arbeten av alla slag i lägenheten, bör å andra sidan uppmärksamhet ägnas däråt, att hyresgästen ej tillskyndas större olägenhet än nödigt är och att rätt beredes honom till skälig gottgörelse för det intrång, han måste underkasta sig.

De av kommittén föreslagna stadgandena äro av följande innebörd. Under det att, liksom nu, hyresvärden skall äga att utan uppskov utföra förbättringsarbete, som ej utan skada kan uppskjutas (26 § första stycket), skall för att arbeten av annat slag skola få igångsättas krävas varsel viss tid i förväg, på det att hyresgästen må bliva i tillfälle att inrätta sig efter uppkommande olägenheter under arbetstiden. Denna varseltid har satts till en månad då fråga är om mindre brådskande förbättringsarbete, vilket icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten, eller om dragande genom lägenheten av stamledningar för avlopp samt för fastighetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten. Arbete av ifrågavarande slag skall dock ej få verkställas under sista månaden av hyrestiden, detta för att förebygga att hyresvärden skall så att säga på avflyttande hyresgästs bekostnad låta iordningställa lägenheten för nytillträdande hyresgästs räkning (26 § andra stycket). Vill åter hyresvärden låta utföra arbete vilket, utan att vara av så trängande beskaffenhet som enligt 26 § första stycket förutsättes, går utöver de i 26 § andra stycket angivna gränserna, skall enligt tredje stycket i 26 § hyresgästen erhålla varsel om arbetet i så god tid, att han efter uppsägning i avtalsenlig ordning kan bringa hyresförhållandet till upphörande före arbetets påbörjande. Bestämmelse i hyresavtalet, varigenom hyresgästen tillförbindes att efter kortare frist än i 26 § andra eller tredje stycket stadgas tåla där avsedda åtgärder, skall enligt 26 § sista stycket vara utan verkan.

En uttrycklig föreskrift om att i fall, som i 26 § avses, hyresvärden har att tillse att hyresgästen ej tillskyndas större olägenhet än nödigt har inryckts i 26 § näst sista stycket. I denna föreskrift ligger enligt kommitténs mening ett krav på att hyresvärden söker, i den mån så kan ske, verkställa

ifrågakommande arbete på tid som hyresgästen föreslår såsom för honom lämpligast.

För det hinder och men i nyttjanderätten, som föranledes av att arbete utföres i lägenheten, skall hyresgästen enligt 17 § jämförd med 13 § i förslaget (motsvarande bestämmelserna i respektive 12 och 10 § i gällande lag) vara berättigad till nedsättning i hyran, och av samma stadganden följer ock, att hyresgästen blir berättigad till ersättning för skada, som må tillskyndas honom genom att hyresvärden vid arbetets utförande visar försumlighet. Då ovannämnda bestämmelser i 17 och 13 §§ äro tvingande i den utsträckning, som framgår av 20 § andra stycket i förslaget, ha hyresgästens ifrågavarande rättigheter säkerställts i högst betydande utsträckning, ett viktigt framsteg framför nu gällande ordning, enligt vilken på grund av de klausuler, som pläga intagas i hyresavtalen, hyresgästen i allmänhet är skyldig att utan ersättning tåla intrång av förekommande arbeten i lägenheten.

Angående bestämmelsen i 26 § fjärde stycket att hyresgästen är pliktig tåla de inskränkningar i nyttjanderätten till lägenheten, som föranledas av nödiga åtgärder för utrotande av ohyra i fastigheten, har ovan (s. 67) varit tal.

Om skydd för innehav av bostadslägenhet.

(36 §.)

Ett krav beträffande hyresrättens reformering som med särskilt eftertryck framförts alltsedan kristidslagstiftningens upphörande har gällt att hyresgästen skulle beredas viss garanti för fortsatt innehav utav en förhyrd lägenhet efter den avtalade hyrestidens utgång. Genom begränsning av hyresvärdens uppsägningsrätt och jämsides därmed befogenhet för hyresnämnderna att inom vissa gränser fastställa hyresbelopp hade kristidslagstiftningen berett hyresgästerna ett mycket långtgående skydd; det var därför förklarligt att man på hyresgästhall inför avlösningen av denna lagstiftning framförde önskemål om införlivande med den permanenta hyreslagstiftningen av föreskrifter, som i någon mån beredde hyresgästerna motsvarande förmåner.

Tidigare förslag.

Riksdagen 1922. Kravet mötte första gången i en av herr Hage vid 1922 års riksdag väckt motion (II: 37).

Enligt motionären skulle man kunna ifrågasätta att man vid utredning om hyreslagens reformering även upptog frågan, huruvida ej hyresgästerna skulle kunna under vissa förhållanden tillförsäkras en viss rätt att sitta kvar i innehavda lägenheter. Naturligt vore att en sådan rätt icke kunde formuleras så definitivt och göras så långt gående som kristidslagstiftningen utformat den. Men å andra sidan kunde det knappast anses obilligt, om man åstadkomme en viss optionsrätt för en ordentlig hyresgäst att få behålla sin innehavda lägenhet och skyddas mot uppsägning i sådana fall, då eventuellt ren kitslighet eller personliga motiv kunde ligga till grund för uppsägningen. Då det gällde sådana förhållanden komme man visserligen in på ett område, där en lagstiftning kunde synas tämligen svårpraktikabel, men under alla förhållanden måste saken anses vara så viktig, att den förtjänade en utredning. Motionären tänkte härvidlag särskilt på de svårigheter, som barnrika familjer ofta hade att skaffa sig eller behålla bostäder. Skyddandet av dessa barnrika familjers intressen måste i hög grad vara en samhällsangelägenhet, som icke finge eftersättas, då skyddandet av hemmen väl motiverade en sådan lagstiftning. Man borde söka åstadkomma en hyreslag, som strävade att få bort åtminstone något av den rotlöshet och bristande hemkänsla, som skapats i de stora hyreskasernerna och vore en av de mörka sidorna i den storstadsbild, som framträtt i samband med industrialismens genombrott. Det gällde alltså att söka på lagstiftningens väg, främst för hyresgäster i små ekonomiska förhållanden, skapa en större säkerhet och trygghet i innehavet av bostäder, att tillgodose hyresgästernas intressen sådana dessa tedde sig ur de sociala synpunkter, som sedan tillkomsten av 1907 års lag utvecklats sig och särskilt under kristiden vunnit ett mera allmänt beaktande.

Första lagutskottet uttalade i utlåtande (nr 23) över motionen att frågan om rätt för hyresgäst att under vissa förhållanden få kvarbo i av honom för-

hyrd lägenhet jämväl efter den avtalade hyrestidens utgång syntes böra göras till föremål för utredning. Det torde enligt utskottets mening för såväl de enskilda som samhället vara ett viktigt intresse att hemmen såvitt möjligt skyddades och onödiga flyttningar undvekos.

Professor Bergman 1922. Professor C. G. Bergman skisserade i en uppsats i Tiden 1922 s. 92 ff., betitlad »Hyresgästens hem», vissa linjer, enligt vilka en optionsrätt för hyresgäst skulle kunna utformas, samt diskuterade frågan ytterligare i en följande år utgiven skrift »Hyresfrågan och hemmets rätt».

Av författarens uttalanden i berörda tidskriftsuppsats må här återgivas följande:

Tack vare hyresstegringslagen hade omsider hemmet blivit skyddat mot husägarens godtycke och ett samhällsintresse av första ordningen någorlunda tillgodosett. Det hade gått upp för hyresgästerna att det icke vore en nåd för en oförvitlig hyresgäst att få bo kvar i sitt gamla hem utan att han därtill borde ha en laglig rätt. Under hyresstegringslagens tid hade han förvärvat ett slags hävd på sitt hem i en viss fastighet, en »hemrätt». Rättsuppfattningen hos gemene man ginge numera i den riktningen, att oförvitlig hyresgäst hade en rätt till prolongering av sitt kontrakt, att få bo kvar, och icke riskera att genom ohemula hyresanspråk nödgas riva upp sitt hem och kanske dessutom bli utan bostad. Hemkänslan kunde tyvärr icke uppskattas i pengar, men hade icke ett ideellt värde som detta av den största sociala betydelse likafullt anspråk på beaktande? Rent ekonomiska synpunkter vore emellertid icke alldeles uteslutna: bohaget vore tillpassat för en viss bostad, ändringar och nyanskaffningar bleve följden av en flyttning. Opåkallade flyttningar vore ett nationalekonomiskt slöseri. Det kunde tyckas rimligt nog att husägaren skulle ha rätt till bostad i »sitt eget hus». Men som regel rådde han blott över $\frac{1}{5}$ av husets värde och i den lägenhet, han ville komma åt, bodde kanske en mångårig hyresgäst. Konflikten skulle kunna lösas så, att hyresgästen först med t. ex. tre års oförvitlig besittning förvärvade en »hemrätt» som gällde emot ägaren. Det vore givet att hyresvärden då icke heller skulle kunna taga en sådan lägenhet i anspråk för någon släkting eller vän. Om hyresgästens bostadsbehov minskades i följd av dödsfall, barnens utflyttning etc., borde hyresvärden återfå sin dispositionsrätt för den händelse att hemmets karaktär därigenom väsentligen hade förändrats. Finge han det icke, skulle verkliga kunna uppstå en »hyresmarknadens fastfrysning». Avgörandet härutinnan torde få överlämnas åt en hyresnämnd. En vanlig orsak till uppsägning vore osämja mellan hyresvärd och hyresgäst. Det vore icke sällsynt att en familj tvingades att flytta därför att värden tyckte där funnes för många barn. Men barnrika familjer hade samhället ett påtagligt intresse av att skydda; först då det visade sig att barnen icke hölles i den tukt, som stämde med god ordning, förverkade hemmet sin rätt gentemot värden. Om hyresgästen uppenbarligen missbrukade sin hyresrätt, förverkade han naturligen sin optionsrätt. Dit hörde några av de viktigaste fallen, som f. n. medförde förlust av hyresrätt: överlåtagande av lägenheten i dess helhet till annan utan värdens medgivande, vanvård av lägenheten samt bristande iakttagande av »vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten». Därjämte borde värden kunna befria sig från en hyresgäst, som missbrukade respittider för erläggande av hyran. Hyresgästens optionsrätt vore emellertid icke mycket värd, om husägaren enväldigt ägde att bestämma hyran. Genom en oskäligen hyresfordran kunde han ju då tvinga hyresgästen att flytta. Och därför måste en myndighet finnas, som ägde fastställa vad som vore skäligen hyra. Hyresnämnderna borde för sådant ändamål kompletteras med två opartiska ledamöter, som vore egnahemsägare och av vilka åtmin-

stone en vore fackkunnig. Med hyresnämnderna såsom permanenta bleve det sannolikt nödvändigt att skapa en överinstans för ernående av nödig kontroll och likformighet. I gengäld för inskränkningarna i husägarens dispositionsrätt krävde rättvisan vissa kompensationer åt honom. Så kunde man icke fordra att han skulle prolongera ett kontrakt för blott ett år, om det av annan erbjödes längre tid (eller han själv velat flytta in). Hyresgästen måste finna sig i att binda sig för t. ex. tre år, men med skälig hyra och, om möjligt, efter glidande skala. Därmed följde emellertid då också en rätt såsom för närvarande för hyresgästen att överlåta kontraktet mot att svara för sina skyldigheter eller att, om sådan överlåtelse vägrades, uppsäga avtalet. Det kunde vidare måhända sättas i fråga, om icke hyresgäst med full hemrätt (treårig besittning) borde övertaga lägenhetens underhåll, givetvis med motsvarande reduktion av hyran.

Socialstyrelsen 1922. I yttrande den 2 december 1922, däri socialstyrelsen avgav förslag till lag om hyresregleringens avveckling m. m., berörde styrelsen även spörsmålet om införande av optionsrätt samt anförde i fråga om sådan rätt till bostadslägenheter bl. a. följande:

Från vissa håll har framförts tanken att lagstadga om särskild optionsrätt, innebärande rätt för hyresgästen att, sedan hyrestiden gått till ända, under vissa förhållanden, även mot hyresvärdens vilja, fortfarande förhyra lägenheten.

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

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

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

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

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

Yrkanden 1923—1926. Angående de yrkanden i fråga om införande av optionsrätt, som framställdes uti motioner vid riksdagarna 1923, 1924 och 1925 samt i framställningar till Kungl. Maj:t från Hyresgästernas riksförbund 1925 och 1926, är i förevarande sammanhang intet att tillägga till den redogörelse som härutinnan lämnats ovan s. 31 ff. Dock må anmärkas att första lagutskottet i utlåtande nr 6 till 1923 års riksdag uttalade, att även om, såsom socialstyrelsen gjort gällande, ett stadgande om optionsrätt beträffande bostadslägenheter i vissa fall skulle medföra mera skada än gagn, torde därmed spörsmålet om institutets införande i hyreslagstiftningen icke vara slutgiltigt besvarat.

Professor Lundstedts utredning 1923. Kommittén övergår härefter till att referera huvuddragen i *dels* det uti professor Lundstedts den 1 november 1923 dagtecknade »Förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten» (Statens offentliga utredningar 1923: 76) framlagda förslaget om en hyresgästens »prioritetsrätt» till innehavd lägenhet *och dels* socialstyrelsens över Lundstedts förslag avgivna, den 28 november 1925 dagtecknade avstyrkande yttrande.

Professor Lundstedt framhöll som huvudresultat av sin utredning, att en anordning borde införas, varigenom i städer och stadsliknande samhällen — möjligen ej i municipalsamhällen och mindre städer — hyresgästen erhöle en rätt — »prioritetsrätt» — att kvarbo i lägenheten framför såväl tredje person som husägaren själv.

Utgående från att husägenderätten måste innefatta befogenhet för husägaren att tillgodogöra sig det ekonomiska värde å fastigheten, som vid olika tillfällen möjliggjordes av rådande konjunkture, framhöll författaren, att det vore av stor betydelse för en hyresgäst att, om han vid kontraktstidens utgång kunde betala gängse hyresbelopp, få sitt kontrakt förlängt, så länge han önskade det och vore i stånd att följa med en eventuell uppgående hyreskonjunktur. Det vore ett högst betydande maktspråk från husägarnas sida, som hyresgästerna på detta sätt befriades från. Visserligen torde det vara relativt sällan, som en hyresgäst faktiskt av rent personliga skäl bleve förvägrad att få sitt kontrakt förnyat. Men redan det allmänna medvetandet om vilken maktbefogenhet en husägare hade emot sina hyresgäster i sådant avseende utgjorde en viss press på hyresgästerna, vilken stundom mer eller mindre hänsynslöst kunde utnyttjas emot dem och komma dem att sakna all trygghets- och hemkänsla. Naturligtvis funnes bland Sveriges husägare också tyranniska husvärdar. Det måste i och för sig anses som en fördel att makt-

befogenheten i fråga berövades dem. Att effektiviteten fordrade att det skedde beträffande kåren i dess helhet, därav borde de övriga ej kunna känna sig kränkta; någon ekonomisk skada lede 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, vore ju uppenbart. Man behövde 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 kontrakt eller gällande lag, och att de förlustbringande omflyttningarna inbesparades i en mängd fall, för att nu icke tala om vilken roll det spelade för ett samhälle, att dess invånare, så mycket som det tack vare lagstiftning vore möjligt, kunde känna samma trygghet i sina hyrda lägenheter, som om de bodde i sina egna hus.

Till undvikande av det osäkerhetstillstånd, som måste uppstå i anledning av processer om besittningsrätt till lägenhet, borde prioritetsrätten bestå endast däri, att husägaren bleve skadeståndsskyldig genom hyresgästens bortdrivande. Den processuella sidan av saken kunde då gestalta sig på följande lätthanterliga sätt. Ginge hyresgästen icke med på av husägare fordrat hyresbelopp, så råkade han med hänsyn till rätt att kvarstanna i samma situation, som om prioritetsrätt icke funnes. D. v. s. stannade han utöver kontraktstiden, kunde husägaren låta vräka honom i vanlig ordning. Men husägaren riskerade genom sitt höga hyreskrav att utsätta sig för hyresgästens skadeståndstalan. Och vore denna grundad, bleve resultatet ganska menligt för husägaren: han finge betala utom annan ekonomisk förlust såväl flyttningskostnad som rättegångskostnad, vartill komme s. k. ideell skada. Denna senare kunde vara större eller mindre, men den kunde 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 ökades 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 vore exempelvis, hur länge hyresgästen haft sitt hem i lägenheten, huruvida han i allt fall plägat vara stadigvarande hyresgäst eller icke, i senare fallet anledningar till att han plägat flytta efter kortare perioder, vidare om han vore ungarl eller hade familj och i senare fallet om barn funnes, om dessa vore små eller vuxna o. s. v. Här funnes lika goda och t. o. m. bättre hållpunkter för en gradering av skadan än exempelvis i tryckfrihetsmål, andra ärekränkningsmål samt mål om ersättning för »sveda och värk» och annan skada av icke ekonomisk art. På detta sätt syntes ett medel finnas att effektivt uppehålla prioritetsrätten utan att hyresgästen skulle ha rätt att ens vid uppenbart obehöriga hyreskrav få stanna kvar för att avvakta avhysningsprocessen. Att detta på intet sätt skulle innebära ett uppgivande av prioritetsrätten vore ganska klart. Det väsentliga i denna vore icke att husägarna icke i något enstaka fall, trots det att prioritetsrättsförutsättningarna vore för handen, kunde utesluta en hyresgäst från lägenheten, utan det väsentliga vore, att de i allmänhet icke vågade handla på sådant sätt.

I fråga om normen för hyresstegring, som icke skulle föranleda skadestånd, uppdrogos två olika linjer. Enligt den *ena* linjen skulle till grund för normering av krävbart belopp i allmänhet ligga »rådande hyresnivå» (»rådande hyrespris»), som icke skulle få »märkbart» överskridas. Husägaren skulle dock såsom en »säkerhetsventil» ha rätt att åberopa jämväl högre belopp, som vid tillfället faktiskt allvarligen erbjudits honom av solvent tredje person. Sistnämnda rätt vore endast en konsekvens av att husägaren fritt skulle få utnyttja det ekonomiska värdet av sin fastighet. Tredje mans överbjudande och osunda anbud, som avgivits under sådana omständigheter att dess antagande skulle innebära utnyttjande av hans »trångmål med avseende å möjligheten att vinna — — — tillgång till en efter hans förhållanden nödig lägenhet» (10 § i 1923 års lag), måste emellertid utmönstras. Sannolikt finge den prövande myndigheten räkna med en viss marginal utöver de

av hyresmarknaden framgående priserna, men denna behövde icke vara synnerligen brett tilltagen. Möjligen borde en fast marginalgräns fastställas i lagen. — Enligt den *andra* linjen, som blivit av författaren allvarligen påtänkt först efter ingången av sista månaden för utredningsuppdraget, skulle husägarens befogenhet att höja hyran genomgående vara beroende endast därav, att han kunde förete högre anbud från tredje man, i enlighet med vilket anbud kvarstannande hyresgästs betalningsskyldighet finge rätta sig. Denna utväg ansåg författaren till sist vara den praktikablaste med hänsyn särskilt till att det vore tvivelaktigt vad som måste inläggas i begreppet »rådande hyresnivå», på vars relation till av husägaren fordrad hyra man enligt den första linjen måste bygga. Bestämdes »rådande hyresnivå» endast efter allmänt gängse hyror, så kunde sägas, att därmed komme husägaren icke alltid till ett utnyttjande av fastighetens ekonomiska värde. Ville man å andra sidan i detta begrepp söka taga hänsyn även till husägarens särskilda möjligheter till högre hyra genom lägenhetens eventuellt större begärlighet för personer med viss läggning, visst yrke etc., så beträdde man mer eller mindre utpräglad godtycklighetens väg. Stundom kunde det möta svårigheter att förelbringa utredning om de gängse hyrornas storlek. En viss svårighet måste naturligtvis också sammanhänga med att gränsen hur den än bestämdes icke alltid vore strikt utan kunde vara ganska svävande.

Författaren erinrade, att vare sig den ena eller andra linjen komme till användning det icke finge förbises, att en husägare kunde 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 honom, samt antydde vissa utvägar att komma till rätta härmed.

Åtskilliga undantag från prioritetsrättens tillämplighet räknade författaren med. Sålunda förutsattes, att husägarens önskan att själv bo i sin fastighet för att utöva värdskapet över denna eller att viss av honom med denna syssla betrodd person borde få bo i fastigheten givetvis måste beaktas liksom ock att husägaren borde kunna få taga en lägenhet i besittning gentemot hyresgästens önskan att kvarstanna i den mån det nödvändiggjordes av reparations-, ombyggnads- eller rivningsarbeten. Vidare räknade författaren med att vissa byggnader skulle undantagas, nämligen dels egnahemshus och dels byggnader, som t. ex. huvudsakligen användes av ägaren för kontor, lager, bostad åt honom själv, disponent eller andra i hans affär anställda personer eller som uppförts eller underhölles helt eller delvis av stiftelser eller med donationsmedel och vore avsedda för uthyrning i filantropiskt syfte o. s. v.

I ett avslutande kapitel angående prioritetsrätten framhöll författaren bl. a.:

att det borde övervägas huruvida icke såsom förutsättning för prioritetsrättens förlust borde uppställas även mindre kvalificerade kontraktsbrott än för hyresrättens förverkande (i samband härmed ifrågasattes en rätt för husägaren att stipulera sig iakttagande av vissa villkor från hyresgästens sida för prioritetsrättens utövande);

att lagen måste innefatta stadgande om skyldighet för hyresgästen att i god tid underrätta hyresvärden om han ville komma i åtnjutande av prioritetsrätt;

att hyresgästen vid prioritetsrättens utövande måste finna sig i ett eventuellt uppställt krav från husägarens sida att förlängning av hyresförhållandet skulle ske på längre tid, dock att hyresgästen under vissa förutsättningar borde ha rätt att ensidigt komma ifrån kontraktet;

att, för undvikande av prioritetsrättsinstitutets kringgående, såsom förutsättning för prioritetsrättens uppkomst ej borde uppställas att hyresavtal slutits på t. ex. minst ett år utan endast att hyresgästen faktiskt bott viss tid, icke under ett år, i lägenheten utan att bli uppsagd;

samt att beträffande vissa fall, då prioritetsrättens utövande skulle medföra märkbar ekonomisk skada för husägaren eller olägenhet ur affärssynpunkt, frågan om dess upprätthållande borde överlämnas åt domarens diskretionära prövning.

Socialstyrelsen 1925. I sitt yttrande över professor Lundstedts förslag framhöll socialstyrelsen inledningsvis, att ehuru författaren varit inriktad på att genom prioritetsrätten hinder mot nyproduktion av bostäder ej skulle resas, den åsyftade tryggheten dock skulle kunna vinnas på bekostnad av omsättningen på lägenheter, vilket skulle vara att beklaga ur allmän synpunkt samt ur hyresgästernas och framför allt de hyressökandes synpunkt. Hämmades omflyttningen på grund av minskat utbud, bleve bostadsbehovet på ett oekonomiskt sätt utnyttjat, och det uppstode ett konstlat merbehov av bostäder. Vidare framhölls, att knapphet på bostäder givetvis vore en förutsättning för hyresstegring, detta i lika hög grad vare sig knappheten berodde på verklig disproportion mellan antalet boende och antalet befintliga lägenheter eller på ett irrationellt utnyttjande av bostadsbeståndet, föranlett av ett på konstlad väg återhållet utbud på hyresmarknaden. En options- eller prioritetsrätt skulle sålunda kunna föranleda hyresstegring, vilket säkerligen ingalunda varit författarens mening och vilket än mindre torde tagas i beräkning bland dem, som eljest särskilt ivrade för införandet av en dylik rätt — tvärtom rådde intet tvivel om att bakom framförda krav på en tryggare hyresrätt låge dold, medvetet eller omedvetet, en allmän önskan från hyresgästernas sida att slippa vidkännas en till synes oavlåtlig stegring av utgiften för bostad.

De anförda synpunkterna hade styrelsen dock ej tillmätt någon avgörande betydelse för sitt ställningstagande, utan styrelsen hade tvärtom utgått från att en tryggad rätt till förhyrd lägenhet, såsom en sådan rätt i allmänhet torde te sig för den enskilde hyresgästen, även i verkligheten finge betraktas såsom önskvärd. Och om det överhuvud taget vore möjligt att i lagstiftningsväg skapa ökat skydd för de ideella värden, som hemmet representerade, så kunde en sådan fördel tänkas vara eftersträvansvärd, även om den, såsom sannolikt vore, skulle vinnas endast med vissa uppoffringar för hyresgästernas och de hyressökandes del i form av ökade besvärligheter vid omflyttning och en eventuellt något högre hyresnivå än vid fritt avtalsväsen. — Den omständigheten att en prioritetsrätt skulle innebära en viss inskränkning i äganderätten syntes ej heller i och för sig behöva innebära något skrämmande, som kunde utgöra hinder för dess genomförande, om allmänt väl fordrade det eller kunde främjas därav.

Efter att ha redogjort för den innebörd som enligt författarens förslag syntes böra inläggas i den föreslagna prioritetsrätten, i samband varmed styrelsen beklagade, att principdiskussionen icke åtföljts av ett positivt lagförslag eller åtminstone utkast till en lag, vilket i väsentlig mån skulle ha underlättat bedömandet av huru författaren närmare tänkt sig innehållet i den föreslagna rätten, anförde styrelsen att huvudfrågorna vore om prioritetsrätten komme att svara mot det avsedda ändamålet, om den kunde konstrueras efter de uppdragna linjerna och om den i praktiken vore realiserbar.

Beträffande dessa frågor anförde styrelsen bl. a.:

Enligt förslaget skulle ej något skydd, åtminstone icke direkt, beredas hyresgästen för själva den ideella förmånen, innehavet av en viss bostad, utan skulle

åt honom endast beredas en rätt att, om han ginge förlustig berörda förmån, kunna utkräva en häremot svarande ekonomisk ekvivalent. Oavsett att ideella värden ej kunde evalveras i pengar, skulle nämnda rätt i många fall kunna leda till något egendomliga konsekvenser. För den ene kunde skadeståndet framstå såsom en ren bagatell i förhållande till förlusten av hans gamla lägenhet, för den andre åter kanske som en behaglig vinst utöver ett väningsbyte, som i sig självt varit fördelaktigt för honom. Skadeståndsrätten skulle sålunda verka blindvis. — Det vore ej osannolikt att fruktan för skadeståndsplikt kunde leda till att hyresavtalens faktiska giltighet i genomsnitt skulle bli något längre än nu vore fallet. Skillnaden bleve emellertid endast en grad icke en artskillnad. Och det vore icke en dylik gradskillnad man åsyftade utan att bereda hyresgästen trygghet att, så länge han det önskade, bevara en viss hyresrätt. Denna trygghet beredde förslaget ej. — Lagstiftningsåtgärder som kunde anses innebära en kriminalisering eller få visst släktttycke med kriminalisering av vissa sidor av fastighetsägareyrkets funktioner, vore icke tillräddiga. De skulle nämligen vara ägnade att från fastighetsägarekåren driva bort de bättre elementen och ersätta dem med mindre känsliga men kanske också mindre nogräknade personer, vilka icke kände sig besvärade av processer och andra obehag. Hyresgästerna skulle icke vinna på ett sådant ombyte. Ur hyresgästens synpunkt måste den erinran riktas mot förslaget att hävdandet av prioritetsrätten skulle förutsätta ett direkt initiativ från hyresgästens sida jämte ett avsevärt mått av kunskaper och förmåga att bedöma en faktisk situation. Anledning vore att befara att de mindre bemedlade klasserna icke skulle bli förtrogna med lagstiftningens innebörd på sådant sätt, att de skulle veta eller våga att hävda sin rätt. Lagstiftningen komme att bereda goda möjligheter för intrigörer och processmakare men knappast någon hjälp åt den försagde och verkligt hjälpbehövande. — Sannolikt skulle ej åt lagstiftningen kunna givas någon mer enkel eller lättfattlig utformning. Säkerligen skulle också de breda lagren därmed endast förknippa vaga föreställningar om att hyresvärden ej skulle äga rätt till uppsägning och att han kunde bli skadeståndsskyldig. Ett återopande i tid och otid av en sådan lagstiftning under framförande av hot om »stämning» och »skadestånd» skulle icke vara ägnat att mellan parterna skapa det naturliga samförstånd, som dock måste anses vara den riktiga grundvalen för goda hyresförhållanden samt en synnerligen viktig för att ej säga nödvändig betingelse för att kapitalet skulle intressera sig för bostadsproduktion. Såsom slutomdöme i frågan huruvida prioritetsrätten komme att svara mot det avsedda ändamålet uttalade styrelsen, att den skisserade rätten ej skulle motsvara vare sig författarens egna intentioner eller allmänhetens verkliga önskemål i ämnet.

Styrelsen diskuterade därefter huruvida och på vad sätt en lagstiftning efter författarens linjer, avsedda att lämna uppsägningsförfarandet orubbat, låte sig konstruera allenast såsom en rätt till skadestånd. Härvid uttalades, att författaren visserligen icke lyckats i sin strävan att med bevarande av gällande otvetydiga och klara regler för uppsägning flytta sådana tvister, som kunde härflyta ur skiljaktiga bedömanden angående prioritetsrättens förhandenvaro, utanför frågan huruvida prioritetsrätt föreläge eller ej. Författarens intentioner syntes i stället ofrånkomligt leda till lagbud, genom vilka ett prioritetsrättsinstitut enligt hans linjer skulle påverka själva uppsägningsförfarandet. Styrelsen påvisade vissa för motverkande härav till synes nödvändiga anordningar, som torde erbjuda en enligt styrelsens mening icke absolut oframkomlig väg, men betonade att denna ingalunda vore enkel. — Med avseende å de i fråga om prioritetsrättens tillämplighet föreslagna undantagen, gällande lägenheter, som uthyras i andra hand samt lägenheter i egnahem, uttalade styrelsen, att man härvidlag icke, såsom författaren gjort, kunde åtnöjas med en hänvisning till en diskretionär prövning i efterhand utan måste upprätthålla kravet på distinkta regler i lagen. Att utforma sådana regler syntes förenat med hart när oöverkomliga svårigheter, och även om frågan kunde

erhålla en lagtekniskt acceptabel lösning, skulle den i allt fall föranleda avsevärda praktiska svårigheter och med säkerhet giva anledning till rättstvister, så att hela projektet måste anses ägnat ingiva de starkaste betänkligheter.

Efter att sålunda närmast ha uppehållit sig vid den rättsliga sidan av frågan övergick styrelsen till behandling av den direkt materiella sidan av densamma. Därvid framhölls, att en prioritetsrätt av vad slag den vara månne aldrig kunde genomföras med bibehållande av full frihet i fråga om avtalsvillkoren utan att åt det allmänna måste inrymmas viss rätt att kontrollera avtalsvillkoren samt att frågan om genomförande av en dylik kontroll utgjorde den springande punkten i spörsmålet om införande av prioritetsrätt. Styrelsen erinrade härefter till en början att själva hyresbeloppet, å vilket författaren främst tagit sikte, intoge den ojämförligt viktigaste platsen bland hyresvillkoren men att å andra sidan icke finge förglömmas att också andra hyresvillkor kunde äga sin betydelse jämväl ur direkt ekonomisk synpunkt. Lämnades t. ex. frågan om avtalstiden helt okontrollerad, skulle husägaren äga möjlighet att i rent illojalt syfte fordra så långa hyreskontrakt, att hyresgästen ej kunde acceptera de erbjudna villkoren. Beträffande författarens *ena* linje, enligt vilken hyran icke skulle få märkbart överstiga rådande hyresnivå för att få anses tillåten, anmärkte styrelsen bl. a., att författaren härvid anlade en måttstock, vilken i själva verket på grund av sin tänjbarhet saknade praktisk användbarhet. Vidare anmärktes, att författarens förslag i detta avseende vore vad beträffar det aktuella läget på hyresmarknaden förenat med aldeles speciella olägenheter och risker, i det att dåvarande livliga byggnadsverksamhet, som vore det enda medlet att övervinna ännu rådande svårigheter på hyresmarknaden, måste befaras menligt påverkad av varje åtgärd från lagstiftarens sida, som kunde tolkas såsom ett steg i riktning mot reglering av hyresnivån, samt att nyproduktionen jämväl i icke oväsentlig mån vore beroende av möjligheten för husägaren att betinga sig fleråriga hyresavtal. Författaren hade gått så långt att han förutsatt en rätt för hyresgästen att i vissa fall uppsäga ett flerårigt hyresavtal före avtalstidens utgång. Sådan rätt skulle givetvis kunna lända husägaren till ekonomisk skada. Och även om man icke inrymde en dylik uppsägningsrätt åt hyresgästen kunde ifrågasättas, om icke prioritetsträtten till själva sin natur stode i strid mot författarens grundprincip att den icke finge förhindra husägaren att ekonomiskt utnyttja sin egendom. Om man på ett eller annat sätt bunde den ena parten utan att på något motsvarande sätt binda den andra undginge man icke att ekonomiskt favorisera den senare på den förres bekostnad.

De betänkligheter, som kunde hysas mot författarens *andra* linje i fråga om hyresnormering, nämligen att tredje mans anbud skulle vara den enda avgörande faktorn, vore företrädesvis av praktisk natur. Liksom tredje mans anbud vore avgörande vid auktioner och börsaffärer, så införde författaren på hyresmarknaden ett börs- eller auktionsmässigt förfarande, som i själva verket vore främmande för hyresmarknaden. Om en hyresvärd ville nå det för honom förmånligaste hyresbeloppet måste han så att säga utbjuda lägenheten på offentlig auktion eller annonsera den till uthyrning. Det torde icke råda något tvivel om, att både fastighetsägare och hyresgäster skulle anse ett dylikt förfarande strida mot god ton. Man betraktade i själva verket icke en upptagen lägenhet såsom en ren handelsvara, som finge utbjudas till vem som helst, utan ansåge allmänt, att den förutvarande hyresgästen hade en viss företrädesrätt till fortsatt förhyrning. Författarens förslag skulle innebära, att denna faktiska företrädesrätt fullständigt förintades för att i stället ersättas med en rent opersonligt färgad, strängt juridisk företrädesrätt. Denna *andra* linje skulle icke leda till en rationell prisbildning utan verka slumpvis i riktning mot för höga eller för låga hyror och skulle i vissa fall kunna leda till rena obilligheter. Härtill komme, att systemets tillämpning utan ringaste tvivel skulle kännas synnerligen pinsamt både för hyresgästerna och de hyressökande. Det vore allt annat än tilltalande att såsom hyressökande

lämna anbud på en lägenhet, som redan innehades av en hyresgäst och som denne önskade behålla. Om hyresgästen därtill befunde sig i sådan belägenhet, att en höjning av hyran skulle verka särskilt betungande, skulle den hyressökande säkerligen finna det rent förhatligt att över huvud taget lämna något anbud, som kunde leda till hyresökning för hyresgästen. Den boendes subjektiva förmögenhetsvillkor skulle sålunda kunna i väsentlig mån inverka på hyresbildningen. Grundfelet i denna författarens andra linje vore enligt styrelsens mening, att han överflyttat ett rent börmässigt betraktelsesätt till ett område, där det på grund av »varans» individuella egenskaper, individens personliga känslor samt det långsamma förfaringssättet på intet vis hade hemorts rätt.

Riksdagen 1930. Efter socialstyrelsens avstyrkande utlåtande över professor Lundstedts förslag om prioritetsrätt dröjde det till 1930 innan i riksdagen yrkande på nytt framställdes i förevarande fråga. I den vid nämnda riksdag av herr Hage m. fl. avgivna motionen II: 259 om reformering av hyreslagstiftningen angavs emellertid som ett främsta syftemål för sådan reformering att bostadsinnehavet vore tryggt, »vilket mål i någon mån skulle kunna nås genom stadganden om optionsrätt eller prioritetsrätt för hyresgäst i en lämplig form».

Beträffande motionsyrkandet i denna del anförde andra lagutskottet i sitt utlåtande (nr 29) följande, efter att ha erinrat om professor Lundstedts utredning och socialstyrelsens däröver avgivna utlåtande:

Utskottet kan ej finna, att frågan om en optionsrätt eller prioritetsrätt förts framåt i riktning mot en positiv lösning genom det sålunda verkställda utredningsarbetet. Snarare har detta varit ägnat att ytterligare kasta ljus över de betydande vanskligheter, som skulle vara förknippade med ett dylikt rättsinstitut. Svårigheten bottnar ytterst däri, att inskränkningar i hyresvärdens rätt att uppsäga hyresavtal i en eller annan form måste kompletteras av tvångsbestämmelser rörande hyressättningen. Det förefaller utskottet, som om ett dylikt rättsinstitut knappast skall kunna konsekvent genomföras utan att leda till ett återupplivande i väsentliga delar av krisårens hyresstegringslagstiftning. Utskottet befarar därjämte, att en lagstiftning av dylik art under nuvarande läge på hyresmarknaden skulle verka hämmande på bostadsproduktionen.

För övrigt vill utskottet erinra, att en tillfredsställande allmän tillgång på bostäder erbjuder hyresgästen den bästa betingelsen ej blott att över huvud taget erhålla en efter hans förhållanden lämplig bostad utan i regel även att kunna bevara innehavet av en viss individuell bostadslägenhet, vid vilken han av ett eller annat skäl känner sig speciellt fästad.

Reservation till utskottets utlåtande avgavs av bl. a. herrar Hage och Hedvall, vilka ansett att utskottet i förevarande fråga bort uttala följande:

Bland de specialfrågor, som böra upptagas till utredning, må främst pekats på det i motionen framförda kravet på att i hyreslagen må kunna införas en bestämmelse om s. k. options- eller prioritetsrätt, d. v. s. rätt för hyresgäst att i vissa fall kvarsitta i lägenhet, sedan kontraktet gått ut. Utskottet medger visserligen, att åstadkommandet av en dylik rätt — som antagligen ej så ofta skulle utnyttjas — skulle kunna bli förenad med vissa lagtekniska svårigheter. Men å andra sidan måste det enligt utskottets uppfattning vara synnerligen önskligt ur humanitära och sociala utgångspunkter, och för att åstadkomma ett visst skydd för *hemmet*, att man på lagstiftningsvägen kunde i vissa undantagsfall stadga rätt för en hyresgäst, som under en längre följd av år innehaft en lägenhet, att under vissa förutsättningar kvarbo i den innehavda lägenheten. Den omständigheten, att detta an-

tagligen måste leda till ett reglerande av hyran genom någon nämnd eller genom ett offentligt organ, anser utskottet icke vara av den principiella innebörden, att man kan säga — som det framhållits från motståndarna till reformen — att man därigenom skulle komma tillbaka till kristidens hyresregleringslagstiftning. Ty tillgripande av sådana åtgärder skulle ju komma att ske endast i *undantagsfall*. Och för övrigt vill utskottet i det sammanhanget påpeka, att riksdagen redan gått in för en lagstiftningsåtgärd av liknande art, då riksdagen antog lagen om bostadsrättsföreningar.

Från samtliga dessa utgångspunkter anser utskottet, att denna fråga även bör komma under vidare utredning, i synnerhet som målet, vartill en lagstiftning på denna punkt syftar, måste anses synnerligen behjärtansvärt.

Tiden efter 1930. Sedan även 1930 års riksdag intagit en avvisande hållning till yrkandet om optionsrätt, lär man, av vissa tecken att döma, på de håll, varifrån yrkandet tidigare framförts, ha i viss mån resignerat beträffande utsikterna att i riksdagen vinna gehör för detsamma. Det återkom visserligen såväl i en resolution som antogs vid en av Hyresgästernas riksförbund år 1930 anordnad bostadskongress som ock i samma förbunds år 1934 till Kungl. Maj:t ingivna skrivelse i hyreslagstiftningsfrågor (se ovan s. 38 ff.), men upptogs icke i de motioner angående en reformerad hyreslagstiftning, som avlämnades vid riksdagarna 1931, 1933 och 1934. I motsvarande motioner vid riksdagarna 1935 och 1936 medtogs yrkandet dock ånyo, utan närmare motivering.

Det i slutet av 1935 i Danmark framlagda förslaget till hyreslag och den på grundval därav under 1937 genomförda lagstiftningen torde därefter på hyresgästhall ha ansetts anvisa en även för svenska förhållanden framkomlig väg, på vilken en tillfredsställande lösning av förevarande spörsmål skulle kunna uppnås. Sålunda angavs i en 1937 på Hyresgästernas förlagsaktiebolag utgiven skrift »Hyreslagen i stöpsleven» av Lennart Geijer såsom ett önskemål vid utformande av en ny hyreslag i vårt land att till skydd för hyresgästens kvarboenderätt bestämmelser skulle meddelas, till vilka uppslaget uppenbarligen hämtats från den danska lagstiftningen.

Danmark och Norge.

I §§ 54—58 i *danska* hyreslagen ha meddelats vissa stadganden som åsyfta att främja önskvärd stabilitet i fråga om bostadsförhållandena. Som motiv för dessa bestämmelser anfördes i kommittéförslaget att det för den stora del av landets befolkning, som vore hänvisad att förhyra bostad, vore av stor vikt att hemmet i den förhyrda bostaden säkerställdes — med vissa undantag — för ej alltför korta tidrymder. Det hade icke ringa samhällelig betydelse, att hyresgästen kunde känna viss trygghet för att han, då han uppfyllde sina förpliktelser gentemot hyresvärden, kunde få behålla sin lägenhet och att på det hela taget icke flera ombyten av bostad skedde än förhållandena — även sådana av ekonomisk natur — gjorde nödvändigt.

Huvuddragen i de ifrågavarande bestämmelserna kunna angivas på följande sätt. Ett nytt hyresförhållande kan under loppet av ett år, »prövoåret», under vilket hyresvärden har tillfälle att lära känna hyresgästen och

hans förhållanden, fritt uppsägas av hyresvärden. Har emellertid detta år gått till ända utan att hyresförhållandet genom uppsägning eller av annan laga grund bragts att upphöra, fortsättes det ouppsägbart från hyresvärdens sida på de villkor, som dessförinnan avtalats, under en tid av två år. Har hyresförhållandet ej heller efter utgången av denna tidrymd bragts att upphöra, fortsättes det för perioder om vardera tre år, under vilka hyresvärden ej får uppsäga hyresgästen till avflyttning. Vid varje periods utgång står det hyresvärden fritt att verkställa uppsägning eller att med hyresgästen träffa avtal om ändrade hyresvillkor. Dessa regler äro emellertid underkastade vissa undantag. De ha sålunda icke tillämplighet med avseende å hus med endast två bostadslägenheter, varav den ena bebos av ägaren, detta med hänsyn till att förhållandet mellan ägaren och hyresgästen i sådana hus måste bli av så intim beskaffenhet att ouppsägbarhet under perioder av två eller tre år kan tänkas innebära en för ägaren obehaglig pålaga. Reglerna gälla ej heller alla hyresförhållanden, nämligen ej sådana som avse enkelrum, möblerad lägenhet eller del därav eller som enligt hyresavtalet endast skola gälla viss tid och upphöra med dennas utgång. Hyresförhållanden av sistnämnda slag ha enligt uttalande i kommittéförslaget ansetts falla utanför bestämmelsernas syfte att säkerställa hemmet. Det har vidare ansetts nödvändigt att i lagen angiva en rad olika fall då hyresvärden även under löpande två- eller treårsperiod skall kunna uppsäga hyresgästen. Ouppsägbarhet gäller sålunda ej, då husets nedrivning eller ombyggnad medför att lägenheten helt eller delvis måste utrymmas eller då hyresvärden utöver vederbörligt underhåll har företagit förbättringar samt hyresgästen ej vill gå med på en mot lägenhetens ökade värde svarande hyreshöjning. Undantag från ouppsägbarheten stadgas vidare för vissa fall beträffande funktionärs- och arbetarebostäder eller bostäder i välgörande stiftelser samt för fall då hyresvärden önskar själv bebo lägenheten. Och slutligen kan enligt en allmän bestämmelse uppsägning ske då viktiga skäl i övrigt göra det särskilt angeläget för hyresvärden att hyresförhållandet upphör, i synnerhet då »en offentlig Interesse» eller viktiga affärsmässiga hänsyn tala för att hyresvärdens önskan tillmötesgås. Vill hyresgästen ej godkänna en uppsägning som grundas på någon av de anförda undantagsbestämmelserna, skall han sist två veckor efter uppsägningen skriftligen anmäla missnöje, och hyresvärden har då att inom två veckor efter mottagandet av sådan anmälan hemställa om rättens godkännande av uppsägningen.

Även andra bestämmelser i den danska hyreslagen äro ägnade att bereda hyresgästen visst skydd beträffande innehavet av hans lägenhet. Om en hyresvärd betingar sig eller uppbär hyra, som står i missförhållande till lägenhetens värde, kan hyresgästen hos rätten anhålla att hyran nedsättes till belopp som rätten finner skäligt (rimelig) (§ 27). Nedsättes hyran, har hyresgästen rätt att återfå vad han betalat för mycket samt att mot den hyra, som rätten fastställt, kvarbo i lägenheten under den tidrymd av lägst två och högst fem år efter slutligt avgörande i saken, som rätten bestämmer (§ 28). Bestämmelserna i §§ 27 och 28 äga emellertid ej tillämpning med av-

seende å lägenheter, som icke äro minst 10 år gamla (§ 34 andra stycket). Enligt § 29 gäller vidare, att om en hyresgäst av hyresvärden uppsäges till avflyttning och uppsägningen finnes vara föranledd av eller stå i samband med försök från hyresvärdens sida att uppnå en hyra, som står i missförhållande till lägenhetens värde, rätten kan förklara uppsägningen ogiltig och berättiga hyresgästen att under viss tid (2—5 år) efter slutligt avgörande i saken kvarbo i lägenheten mot hyra som rätten finner skälig. Har hyresgästen i fall varom nu är sagt nödgats fränflytta lägenheten, är hyresvärden pliktig gottgöra hyresgästen all den skada, som därigenom tillskyndats honom.

Samtliga de återgivna bestämmelserna äro av tvingande natur.

I det *norska* majoritetsförslaget till hyreslag har man efter andra linjer sökt tillgodose det av samhälleliga hänsyn betingade kravet att hyresgäst, som punktligt betalar sin hyra och i övrigt uppfyller sina plikter gentemot hyresvärden, skall tillförsäkras den trygghet för sitt hem, som ligger däri, att han icke kan tvingas att avflytta efter hyresvärdens gottfinnande. Som huvudregel har uppställts (§ 30), att en uppsägning kan på hyresgästens talan av rätten (allmän domstol eller särskilt inrättad »husleierett») förklaras ogiltig, om rätten anser uppsägningen ej vara grundad på sakliga skäl av tillräcklig styrka. Avgörandet härvidlag har rätten att träffa med hänsyn till de konkreta omständigheterna i varje särskilt fall. Enligt uttalanden i motiveringen till förslaget har rätten att då den mot varandra väger hyresvärdens och hyresgästens stridande intressen särskilt lägga vikt vid förhållandena på bostadsmarknaden: har hyresgästen lätt att skaffa sig annan brukbar bostad, bör en uppsägning, som icke har chikanös karaktär, i allmänhet godkännas, under det att för samtycke till uppsägningen böra krävas starka, uppenbart giltiga skäl, då läget är sådant, att uppsägningen kan befaras förbunden med större eller mindre risk för att hyresgästen blir husvill. Hyresgäst, som vill påkalla rättens prövning av uppsägnings giltighet, skall göra detta inom åtta dagar efter uppsägningen. Den angivna huvudregeln är underkastad åtskilliga undantag. Först och främst har hyresgästen icke klagorätt, då hyresförhållandet avser enkelrum eller ock helt möblerad lägenhet eller del därav. Och vidare angivas i lagen vissa fall, då hyresgästen visserligen kan överklaga uppsägningen, men då hans klagan icke kan bifallas av rätten. Detta gäller då ombyggnad eller nedrivning av huset eller påbud från det allmännas sida kräver utrymning av lägenheten, vidare i vissa fall då hyresgästen innehaft lägenheten såsom funktionär i fastigheten eller såsom anställd vid visst företag, som äger fastigheten, samt slutligen då hyresgästen gjort sig skyldig till väsentlig försummelse i fråga om sina avtalsenliga förpliktelser. Består försummelsen i bristande hyresbetalning, kan för övrigt hyresvärden utan föregående uppsägning häva avtalet, om hyran icke erlägges inom fjorton dagar efter det hyresvärden på eller efter förfalldagen skriftligen anmanat hyresgästen att fullgöra sin betalningsskyldighet. — Nu återgivna bestämmelser avses skola vara tvingande.

Kommitténs förslag.

De krav, som i förevarande avseende framställts från hyresgästhall, kunna sammanfattas däri, att hyresgästerna önska känna att de åtnjuta lagstiftningens skydd i besittningsrätten till sin bostad så länge de ordentligt fullgöra sina skyldigheter, eller med andra ord att de skola erhålla garantier för att de ej godtyckligt berövas rätten att bo kvar i en lägenhet, där de önska förbliva.

För ställningstagandet till de framställda kraven gäller det först och främst att söka fastställa om ett behov av skydd för hyresgästerna uti ifrågasvarande hänseende kan anses föreligga.

Otvivelaktigt ligger i hyresförhållandets natur en tendens till stabilitet, till varaktighet i förhållandet. Den som hyr en bostadslägenhet — endast sådana lägenheter äro här i fråga — gör ej detta, annat än i undantagsfall, med tanke på att mycket snart bryta upp till en annan bostad; i regel ämnar han stanna, om ej sådana vägande skäl som familjens utökning eller annan väsentlig ändring i fråga om hans levnadsbetingelser — t. ex. ändrad arbetsplats — kräva ändring med avseende jämväl å bostaden. En flyttning är för hyresgästen förenad med olägenhet och besvär samt med utgifter, ej endast för transporter o. dyl. utan även för hemmets anpassning efter den nya lägenheten. Härtill kommer att, i den mån hyresgästen och hans familj funnit sig väl tillrätta i lägenheten under kanske lång tid, ofta nog till hemmets bibehållande där knytes ett känslöbetonat intresse, som kommer en flyttning till annan bostad att framstå såsom ett tillspillogivande av betydande ideella värden. Och hyresvärderna å sin sida har även han i regel intresse av stabila förhållanden. Ombyte av hyresgäster medför — utom eventuella utgifter i form av förmedlingsprovision — mycket ofta tvånget att tillmötesgå den nytillträdande hyresgästen med förändringar eller förbättringar i lägenheten, vilka gå längre än vad som direkt föranledes av lägenhetens underhåll på ekonomiskt försvarligt sätt. Vissa förvaltningsmässiga olägenheter äro ock förbundna med täta förändringar av hyresgästbeståndet i en fastighet.

Erfarenheten visar emellertid, att uppsägning av hyresavtal från ömse sidor företages i långt större utsträckning än vad med det ovan sagda kan anses förenligt. De anledningar till uppsägning, som därvidlag komma i fråga, kunna schematiskt sett hänföras till tre olika grupper. I en grupp av fall ligger grunden till uppsägningen i bristande fullgörande från medkontrahentens sida av dennes avtalsmässiga förpliktelser. Uppsägning från hyresvärdens sida kan härvid bero ej blott på att hyresgästen gjort sig skyldig till pliktförsummelse i så hög grad att hyresrätten förverkats utan även på att hyresgästen i mindre väsentlig grad eftersatt sina skyldigheter. En andra grupp omfattar fall, där från endera partens sida åsyftas ändring i de avtalade villkoren, vanligen beträffande hyrans storlek. Till en tredje grupp slutligen kunna hänföras fall av mera skiftande beskaffenhet. Från hyresgästens sida kan det t. ex. vara fråga om en strävan att undkomma störande

grannelagsförhållanden eller överhuvud att erhålla bostad i en trakt eller fastighet, där större förmåner kunna påräknas än den gamla lägenheten förmår erbjuda; det kan ock vara enbart en önskan om ombyte eller omväxling som spelar in. En anledning till uppsägning från hyresvärdens sida kan ligga däri, att hyresgästen utan att direkt eftersätta någon honom åvilande skyldighet dock uppträder på sådant sätt, att hyresvärden ej minst med hänsyn till sina övriga hyresgäster anser lämpligast att hyresförhållandet upphör. Att ökning av antalet barn hos en familj stundom föranlett uppsägning även om från familjens sida intet mot hyresavtalet stridande förekommit läser ej kunna bestridas. Andra anledningar som för hyresvärdens del kunna komma i betraktande äro t. ex. önskan från hyresvärdens sida att bereda en bekant, en vän eller anförvant bostad eller att disponera lägenheten för annat än bostadsändamål samt vidare missämja mellan hyresvärden eller någon hans familjemedlem, å ena, och hyresgästen eller någon hans familjemedlem, å andra sidan. Det förekommer väl stundom ock att hyresvärdens uppsägning ej kan grundas å något verkligt skäl av ovan angiven art utan t. ex. föranledes endast av obefogade misstankar beträffande hyresgästens person, hans uppträdande eller solvens.

I fråga om de fall, som hänförts till den första här ovan upptagna gruppen är endast att anmärka, att det givetvis ej kan komma i fråga att inskränka hyresvärdens möjligheter att göra sig av med en hyresgäst, som ej uppfyller sina förpliktelser. Beträffande den andra gruppens fall kunna olika meningar göras gällande allt efter inställningen till frågan om och i vad mån fri prisbildning å hyresmarknaden bör råda. Anser man såsom kommittén (jfr ovan s. 46) att sådan principiellt bör vara rådande, kan ej heller beträffande de under denna grupp hörande fallen föreligga tillräckliga skäl att, då fråga ej är om otillbörliga villkor från hyresvärdens sida, inskränka dennes uppsägningsrätt. Det är alltså i huvudsak endast fall tillhörande den tredje gruppen, som i och för sig synas kunna vara av beskaffenhet att motivera särskilda skyddsbestämmelser.

Huruvida från hyresvärdarnas sida ofta förekommit uppsägning under sådana omständigheter, att därigenom ett hyresgästens berättigade intresse att kvarstanna i lägenheten blivit eftersatt kan givetvis ej med säkerhet fastställas. En enquête till utrönande av frekvensen av sådana uppsägningar skulle uppenbarligen ej kunna lämna någon tydlig vägledning; klart är att beträffande många fall, där hyresgästen anser sig utan skäl uppsagd, vid närmare undersökning skulle visa sig, att fog för sådan uppfattning ej förelegat. En av Sveriges fastighetsägareförbund för några år sedan verkställd undersökning¹ gav till resultat, att uppsägningarna fördelade sig med cirka 93 % på hyresgästerna och endast cirka 7 % på fastighetsägarna. Även om fördelningen vid ifrågavarande tid blev särskilt markant på grund av vikande hyreskonjunktur, läser dock icke kunna betvivlas, att det övervägande antalet uppsägningar i regel härrör från hyresgästerna.

Det väsentliga är dock icke antalet uppsägningar, till vilka hyresgästerna

¹ Jfr nedan s. 186.

icke genom något sitt förhållande givit skälig anledning, utan att överhuvud sådana uppsägningar kunna förekomma och faktiskt förekomma samt — framför allt — att medvetandet om uppsägningsrisken är ägnat att förringa den känsla av trygghet och trivsel, som utgör ett rimligt anspråk från en oförvitlig hyresgästs sida. Särskilt måste det anses otillfredsställande att en osäkerhetskänsla skall behöva vidlåda innehavet av en bostad, som hyresgästen bebott sedan längre tid och vars bibehållande av olika skäl för honom framstår såsom ett viktigt intresse.

Med hänsyn till vad sålunda anförts måste kommittén finna angeläget att lagstiftaren söker bereda hyresgästen det skydd beträffande besittningsrätten till hans lägenhet, det hemskydd, som omständigheterna göra möjligt.

Uppenbarligen möta för tillskapandet av ett skydd av antytt slag betydande svårigheter. De krav som rests från hyresgästhall ha ej heller utmynnat i något närmare utformat förslag. Till det enda förslag, som närmare — visserligen ej i förslag till lagtext — utförts, nämligen professor Lundstedts förslag om en hyresgästens »prioritetsrätt», har man på hyresgästhall ställt sig avvisande och därvid, åtminstone tidigare, framhållit, att de riktlinjer som skisserats av professor Bergman i dennes 1922 och 1923 utgivna skrifter i hyresfrågor borde tillerkännas företräde.

De mötande svårigheterna koncentreras tydligen i frågan huru en hyresgästens kvarboenderätt skall kunna förenas med sådan frihet på hyresmarknaden, som får anses nödvändig för att icke nyproduktionen av hyreshus skall hämmas på grund av faktisk eller befarad olönsamhet och därigenom en icke önskvärd stegring av hyresnivån inträda. Nödvändigt är ock att beakta, att anstalter till skydd för hyresgästerna icke utformas på sådant sätt, att de kunna tagas till intäkt för hyresstegring. Det gäller med andra ord att icke ingripandet blir sådant att det under sken att skydda hyresgästerna i själva verket skadar deras intressen. Mot en allmän hyresprisstegring av mera betydande grad kan visserligen samhället ingripa med hyresreglerande åtgärder, men enighet torde råda, ej minst på grund av erfarenheterna från krislagstiftningens tid, om att en utveckling som nödvändiggör sådana åtgärder såvitt möjligt bör motverkas.

Olika vägar att i lagstiftningsväg komma till rätta med förevarande spörsmål anvisas, på sätt ovan närmare utvecklats, av den nya danska hyreslagen samt av det norska förslaget till hyreslag. I Tyskland har dessutom en hyresgästens kvarboenderätt säkerställts i vidsträckt mån genom lagstiftning som dock är starkt präglad av de särskilda förhållandena i detta land (jfr redogörelsen i bil. 7). Då förhållandena i Danmark och Norge i mångt och mycket överensstämma med svenska förhållanden och då det enda närmare utformade förslag som i vårt land framkommit till lösning av spörsmålet mött stark kritik från olika håll, har det för kommittén synt naturligt att i första hand undersöka huruvida icke den danska hyreslagens eller det norska förslagets bestämmelser med fördel skulle kunna efterbildas hos oss. Efter ingående överväganden har emellertid kommittén funnit en dylik efterbildning icke tillräddlig.

Till en början må i fråga om den *danska* lagstiftningen i denna del allmänt erinras, att det i närvarande stund knappast är möjligt att tillförlitligen avgöra, om man på den väg som i Danmark beträffs verkligen lyckats uppnå något av väsentligt värde för hyresgästerna. Det är ju nämligen tydligt, att en lagstiftning av denna art först efter jämförelsevis längre tids förlopp kan bedömas med avseende å sina verkningar.

Den *danska* lagens ordning, enligt vilken efter ett »prövoår» hyresförhållandet uppsägbart från hyresvärdens — men icke från hyresgästens — sida fortsättes först två år och därefter i perioder om tre år, i den mån icke uppsägning till någon periods utgång bringar förhållandet till upphörande, äger naturligen teoretiskt sett vissa förutsättningar att främja syftet att säkerställa hemmets bibehållande i viss lägenhet under icke alltför kort tid. Mot denna ordning talar emellertid enligt kommitténs mening först och främst, att den måste befaras leda till att, i vart fall i tider då hyresnivån visar tendens till stegring, hyresvärden vid de tillfällen då mellan bundenhetsperioderna rätten till uppsägning är fri, söker erhålla en hyra som ligger över den aktuella nivån för att gardera sig mot olägenheterna av en följande periods bundenhet eller ock, hellre än att taga risken av sådan bundenhet, bringar hyresförhållandet till upphörande. På sådant sätt synas de till hyresgästens skydd avsedda bestämmelserna kunna leda såväl till en hyresstegring, som eljest varit att undvika, som ock rent utav till minskad säkerhet beträffande innehavet av en lägenhet. Den *danska* lagen innehåller visserligen även stadganden (§§ 27 och 28), på grund av vilka — beträffande lägenheter som äro minst tio år gamla — på hyresgästens talan nedsättning av hyra som hyresvärden betingar sig eller uppbär kan ske, om hyran står i missförhållande till lägenhetens värde, men anledning lär finnas att betvivla att det med tillämpning av denna bestämmelse annat än i undantagsfall kan vara möjligt att nedsätta en hyra som av ovan antydd grund satts »i överkant». Vidare må framhållas, att även med den *danska* lagens inskränkning av skyddet till vissa ej särdeles långa perioder det dock visat sig nödvändigt att uppställa vittgående undantagsbestämmelser i olika riktningar, vilka delvis lämna rum för skälighetsprövning, samt att för landets största kommuner, de tre huvudstadskommunerna, överlämna avgörandet i hithörande frågor till en specialdomstol, vars slutliga beslut i regel ej får överklagas. Med framhållande av att det enligt svensk uppfattning principiellt ej lär anses tillrådligt att motsvarande befogenhet tillägges specialdomstolar inrättade på olika orter — i vårt land torde dylika domstolar behöva inrättas även utanför huvudstaden — anser sig kommittén som sin mening böra uttala, att det av naturliga skäl relativt begränsade skydd, som den *danska* ordningen skänker hyresgästerna för vissa fall, med all sannolikhet köpes väl dyrt med hänsyn till de till sina verkningar säkerligen ej ofarliga restriktioner som påläggas hyresmarknaden i dess helhet.

Det *norska* förslagens ordning, enligt vilken utom i vissa undantagsfall uppsägning från hyresvärdens sida kan förklaras ogiltig av allmän domstol

eller eventuellt inrättad husleierett, innebär otvivelaktigt ett mycket långt gående skydd för hyresgästens intresse att få kvarbo i en viss lägenhet och motsvarar i själva verket ganska nära den ordning, som hos oss gällde enligt kristidslagstiftningen 1917—1923, med den skillnad förnämligast att man enligt förslaget ej i första hand synes räkna med att hyresbeloppen skola fastställas av domstol (respektive husleierett). Det lär emellertid vara ofrånkomligt att den mycket starka inskränkningen i fråga om uppsägningsrätten kommer att leda över till en allmän reglering av hyresbeloppen genom domstol (eller husleierett). De flesta av de skäl som kunnat göras gällande mot kristidslagstiftningen hos oss torde alltså kunna åberopas emot en motsvarighet till det norska förslagens ordning. Den starka minoritet inom den norska hyreskommittén, som icke velat medverka till att med den permanenta hyreslagstiftningen införliva regler av denna natur (jfr nedan bil. 6), har bl. a. framhävt de ogynnsamma verkningar beträffande bostadsproduktionen, vilka måste befaras inträda som följd av eventuella hyresrestriktioner.

Vad i det föregående blivit anfört har enligt kommitténs mening givits vid handen för det första att det endast är med avseende å ett relativt begränsat antal fall som ett behov föreligger att skydda hyresgästen mot tvånget att utan sakligt berättigade skäl behöva bryta upp från en lägenhet, i vilken han önskar kvarbo, samt för det andra att lagregler för detta syftes tillgodoseende motsvarande dem, som gälla i Danmark och föreslagits i Norge, kunna befaras, med hänsyn till sin räckvidd utöver vad för ändamålet är strängt erforderligt, komma att erhålla biverkningar, som icke minst ur hyresgästsynpunkt måste anses mindre lyckliga.

I betraktande härav har kommittén ansett sig böra stanna vid ett stadgande (36 § i förslaget), som fastslår att hyresgästen under vissa betingelser äger en företrädesrätt till fortsatt förhyrande av lägenheten och som principiellt berättigar honom till skadestånd om denna hans rätt åsidosättes.

Som förutsättning för att sådan företrädesrätt skall föreligga uppställs att hyresgästen två år i följd innehaft den lägenhet varom fråga är och under nämnda tid fullgjort sina åligganden såsom hyresgäst. Den förmån, som lagens ordning avser att bereda hyresgästen, bör han rimligen ej komma i åtnjutande av, om han ej under en något längre tid visat sig vara en oförvitlig hyresgäst. Detta krav på oförvitlighet måste enligt kommitténs mening i regel anses uppfyllt, om hyresgästen ej på ett påtagligt och ousäktligt sätt brustit i sina förpliktelser; att han i något enstaka fall åsidosatt en ordningsföreskrift bör i vart fall ej betaga honom hans rätt enligt förevarande stadgande.

Vill hyresgäst som uppfyller nyss angivna krav kvarbo i lägenheten efter den tid då löpande hyresavtal skall upphöra, har han att inom viss tid efter uppsägning från hyresvärdens sida eller, där hyresavtalet är slutet på bestämd tid utan sedvanlig förlängningsklausul, inom viss tid före hyres tidens utgång skriftligen underrätta hyresvärden om sin önskan härutinnan. Lämnar hyresvärden denna önskan utan beaktande eller uppställer han

villkor för fortsatt kvarboende som hyresgästen ej anser sig kunna gå med på, måste hyresgästen avflytta vid hyrestidens utgång men erhåller rätt till skadestånd dels då hyresvärden underlåtit att inom viss tid skriftligen giva besked i anledning av hyresgästens yrkande att få bo kvar eller ock uttryckligen motsatt sig detta och dels då hyresvärden uppställt villkor för rätt till kvarboende som med hänsyn till omständigheterna måste anses otillbörligt. I de förstnämnda båda fallen undgår hyresvärden dock skadeståndsskyldighet, om det för honom var av väsentlig betydelse att hyresförhållandet upphörde.

Att i lagtexten lämna en uttömmande uppräknings utav omständigheter av väsentlig betydelse, vilka böra föranleda att hyresvärden undgår skadeståndspåföljd om han lämnar hyresgästens yrkande om förlängning av hyresförhållandet utan beaktande, är knappast möjligt och en exemplifierande uppräknings synes icke vara till större gagn. Tydligtvis komma i betraktande sådana omständigheter som att huset skall rivras eller ombyggas, att lägenheten innehafts på grund av viss tjänsteställning och skall användas av efterträdare till hyresgästen, att hyresvärden är i behov av lägenheten för eget bruk eller för att kunna tillhandahålla bostad åt någon gentemot vilken han eller hans hustru är underhållsskyldig etc. Däremot synes ej i denna ordning böra beaktas den omständigheten att hyresvärden av tredje man erhållit ett särskilt förmånligt hyresanbud, såvida icke hyresvärden i sådant fall erbjudit hyresgästen att kvarbo till motsvarande hyra som enligt anbudet kunnat erhållas. Ehuru det föreslagna stadgandet icke innefattar någon föreskrift om att hyresvärden skall redan i samband med av honom verkställd uppsägning angiva de särskilda skäl, som föranlett denna, lär dock i praktiken stadgandet komma att leda till att hyresvärden i samband med uppsägningen lämnar sådant meddelande. Härigenom undvikes i allt fall till båda parternas båtnad olägenheten av att hyresgästen mot hyresvärden anhängiggör rättegång om skadestånd i fall då sådan talan ej bör vinna bifall. Som en särskild fördel med den föreslagna ordningen, enligt vilken befogenheten av hyresvärdens avböjande av fortsatt hyresförhållande blir föremål för prövning i efterhand, må anmärkas att vissa av hyresvärden till äventyrs åberopade särskilda grunder för hyresförhållandets upphörande, såsom rivning eller ombyggnad av huset, hyresvärdens eget bostadsbehov etc. ofta nog ej kunna till sitt rätta värde bedömas vid en förhandsprövning.

Avgörandet huruvida av hyresvärden för fortsatt förhyrande uppställt villkor »med hänsyn till omständigheterna måste anses otillbörligt» lär i allmänhet ej vara förenat med större svårighet, då prövningen alltid kommer att ske mot bakgrunden av de villkor, som gällt under ett minst tvåårigt (i praktiken väl oftast treårigt) föregående hyresförhållande. Det hyresvillkor, beträffande vilket företrädesvis ändring kan förväntas påyrkad från hyresvärdens sida, är själva hyresbeloppet. Större förskjutningar i hyresnivån inträda ej språngvis, om krisartade förhållanden ej föreligga, och det låter sig därför tämligen lätt avgöra, huruvida en begärd hyreshöjning gått så mycket utöver vad rådande marknadsläge kunnat motivera att den fram-

står såsom otillbörlig. I vad mån verkställda moderniserings- eller andra förbättringsarbeten i en viss lägenhet kunnat utgöra skälig grund för höjning av hyran torde ej heller stöta på mera betydande svårighet att fastställa. Tillgång till eventuellt erforderlig särskild sakkunskap kan domstolen i vart fall erhålla med tillämpning av lagen om bevisning genom sakkunnig samt genom anlitanande av de främst för medling i hyrestvister avsedda nämnder, vilkas inrättande kommittén ansett sig böra föreslå (jfr härom nedan). Även tillbörligheten av andra hyresvillkor än själva hyresbeloppet kan emellertid tänkas ifrågakomma till prövning; det kan t. ex. vara att anse som ett otillbörligt villkor att efter ett treårigt hyresförhållande, grundat på förlängning av avtalet år för år, hyresgästen skall binda sig för ett flertal år framåt. Vid varje bedömande om ett villkor är otillbörligt måste naturligen beaktas, huruvida villkoret står i strid mot vad som kan anses förenligt med god sed på hyresmarknaden.¹

Skadeståndsplikten omfattar principiellt all hyresgästen genom flyttningen tillskyndad skada. I första hand komma givetvis i fråga kostnader för transport och emballering av flyttsaker samt andra med flyttningen direkt sammanhängande utgifter, t. ex. till hantverkarhjälp för installering i den nya lägenheten. Vidare synes hyresgästen under vissa betingelser kunna bli berättigad till ersättning på den grund, att han icke utan väsentlig merkostnad kunnat erhålla annan likvärdig bostad. Och slutligen skall gottgörelse lämnas även för den rent ideella skada, som kan anses förenad med uppbrottet från den gamla lägenheten. Härvid måste synnerlig hänsyn tagas till den tid, varunder hyresgästen innehaft lägenheten, och kommittén har ansett att ersättning för sådan skada överhuvud ej bör utgå, om ej hyresförhållandet varat minst fem år.

Det föreslagna stadgandets tillämplighet begränsas genom vissa undantagsbestämmelser upptagna i stadgandets femte stycke. Där en lägenhet uthyres i andra hand (partiell sublokation) har andrahandsupplåtaren ej sådan rådighet över den utav honom uthyrda lägenheten, att han bör vara underkastad skadeståndsplikt. Inrymmer ett hus endast två bostadslägenheter, varav den ena bebos av hyresvärden, är förhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen av sådan natur, att det icke kan anses rimligt att hyresvärden skall vara underkastad samma tvång att behålla viss hyresgäst som hyresvärden i ett större hus eller ett »tvåfamiljshus», i vilket ägaren ej själv har sin bostad. Slutligen undantagas vissa upplåtelser, vid vilka hyres- eller uppsägningstiden är alltför kort för att medgiva tillämpning av de i stadgandet upptagna fristerna för framställande av yrkande om rätt att kvarbo samt för besked i anledning av sådant yrkande.

Att stadgandet bör vara tvingande ligger i sakens natur.

Den invändning, som väl främst kan väntas mot det föreslagna stadgandet är att därigenom, liksom enligt professor Lundstedts på sin tid framförda förslag, hyresgästen icke beredes full trygghet att så länge han önskar bevara sin hyresrätt. Detta är givetvis riktigt, men då full trygghet i berörda

¹ Jfr det föreslagna stadgandet i 39 §.

avseende knappast kan genom lagbestämmelser uppnås, och då ifrågakommande utvägar att bereda en större trygghet än vad kommitténs förslag för-
 mår skänka, såsom kommittén förut framhållit, måste befaras medföra bi-
 verkningar, som i andra betydelsefulla hänseenden komma att lända hyres-
 gästerna till men, synes berörda invändning ej böra tillmätas större vikt, så-
 vida man nämligen anser att kommitténs förslag dock är ägnat att bereda
 hyresgästerna visst skydd. Och att så är fallet anser kommittén oomtvist-
 ligt; det föreslagna stadgandets allmänpreventiva verkan torde i själva ver-
 ket komma att visa sig vara högst betydande.

Vad särskilt angår ett inom kommittén framfört förslag till mera vittgå-
 ende skydd för hyresgästerna, vilket upptages i reservation utav två av
 kommitténs ledamöter, må anmärkas att det redan ur skälighetssynpunkt ej
 är tillfredsställande att hyresgästen på tid som han finner lämplig — t. ex.
 då hyresnivån visar tendens till stegring — skall genom ett meddelande till
 hyresvärden kunna tillförsäkra sig rätt att på oförändrade villkor kvarbo tre
 år framåt. De invändningar, som enligt kommitténs mening kunna riktas
 mot den danska hyreslagens ordning, kunna vidare med långt större styrka
 göras gällande mot reservanternas förslag; all sannolikhet talar för att detta
 förslags genomförande skulle leda till en väsentlig höjning av hyresnivån
 samt motverka det syfte förslaget avser att främja genom att föranleda hy-
 resvärdarna att i vidsträckt omfattning till avflyttning uppsäga sina hyres-
 gäster före den tidpunkt då de bliva berättigade att framställa kvarboende-
 rättsanspråk.

Eventuella farhågor för att det av kommittén föreslagna stadgandet skulle
 kunna på ett olyckligt sätt hämma önskvärd omflyttning och därigenom eller
 på annat sätt kunna föranleda eller i vart fall tagas till intäkt för hyressteg-
 ring synas med fog kunna avvisas. Stadgandet medför för en lojal fastig-
 hetsförvaltare knappast några restriktioner, som han ej redan självmant på-
 lägger sig. Så till vida inskränker sig stadgandets betydelse till att utgöra ett
 uttryck för vad som kan anses förenligt med god sed på hyresmarknaden.
 Att å andra sidan sanktioner stadgas för den, som icke handlar i överens-
 stämmelse med sådan sed, lär icke från något ansvarskännande håll kunna
 göras till föremål för gensaga.

Om skydd för affärsdrivande hyresgäst.

(37 §.)

Frågan om beredande av visst skydd för innehavet av förhyrd affärslokal har i vårt land i olika sammanhang varit föremål för uppmärksamhet, men krav på lagstiftning ha härutinnan icke framförts på samma sätt som i fråga om skydd för innehavet av bostadslägenhet. Framhållas må att man på vissa håll, där man ställt sig avvisande mot kraven på tryggande av besittningsrätten till bostadslägenhet genom options- eller prioritetsrätt, ansett att lagbestämmelser i sådan riktning kunde ifrågasättas beträffande affärslokaler.

3 kap. 8 § i 1907 års lag. Till en början må erinras att redan det nu gällande stadgandet i 3 kap. 8 § i 1907 års lag, enligt vilket i händelse av hyresgästens frånfälle före hyrestidens utgång delägarna i boet äga i sitt ställe sätta annan, förestavats av önskan från lagstiftarens sida att i viss mån tillgodose det skyddsbehov, som här möter. I motiveringen till detta stadgande uttalade nämligen lagberedningen bl. a. följande:

Likasom i boet efter avliden arrendator den värdefullaste tillgången ofta nog utgöres av arrenderätten, kan ett liknande förhållande stundom inträffa vid hyra. Särskilt gäller detta, när lägenhet förhyrts för drivande av en affär eller för industriellt ändamål. I sådant fall är det icke ovanligt att hyresgästen för lägenhetens anordnande till avsett ändamål gjort betydande kostnad, och även eljest är oftast det värde, affären såsom sådan representerar, betingat därav att den får fortfarande utövas i den lokal, där företaget kommit till stånd och utvecklats. Möter för stärbhusdelägarna hinder att själva fortsätta rörelsen, kan den affärsöverlåtelse, som då erfordras, i allmänhet icke med fördel ske utan att samtidigt dispositionsrätten till den lägenhet, vari rörelsen bedrivs, överflyttas. Den rätt, bestämmelserna i 7 § medföra, är därför icke tillfyllest; vägrar hyresvärderna sitt samtycke till en ifrågasatt upplåtelse, kunna stärbhusdelägarna visserligen bliva fria från hyresavtalet men gå samtidigt miste om den fördel, de genom en överlåtelse skolat bereda sig. Det är i detta fall en verklig substitutionsrätt som erfordras. Och då det icke kan förutsättas, att den, som för längre tid förhyr en dylik lägenhet, skall redan vid avtalets ingående för händelse av sitt frånfälle betinga sina arvingar en dylik rätt, är det nödvändigt, att lagen giver dem en sådan. Att icke överlåtelse må utan hyresvärdens medgivande äga rum, med mindre den, vilken skall sättas i stället, är en person, som uppfyller alla skäligena anspråk från hyresvärdens sida, är naturligt. Men om denna fordran uppfylles, är det icke nödvändigt att inskränka bestämmelsens tillämpning till hyresavtal av ovan antydd slag; dess tillämpning vid andra hyresförhållanden kommer i alla händelser att bliva undantag.

Kristidslagstiftningen. Kristidslagstiftningens restriktioner i fråga om uppsägningsrätt och hyresstegring gällde till en början även affärslokaler

men lagstiftningens tillämplighet inskränktes fr. o. m. den 1 oktober 1921, två år före dess fullständiga avveckling, till bostadslägenheter (inklusive s. k. blandade lägenheter). Berörda inskränkning motiverades huvudsakligen med att i allmänhet någon verklig brist på lokaler för annat ändamål än bostäder icke förelåge, men att en konstlad brist upprätthölles av lagstiftningen, vilket kunde befaras medföra ett obehövt byggande av lokaler för affärsändamål till skada för övrig nödvändig byggnadsproduktion. Enligt vad föredragande departementschefen anförde i proposition nr 416 till 1920 års riksdag hade som skäl mot inskränkningen från vissa affärskretsar framhållits, att en inarbetad affär mestadels vore bunden av sitt läge, där den hade sin kundkrets, samt att, även om lokaler på annat håll stode att få, dessa dock med hänsyn till den ändrade kundkretsen i allmänhet icke skulle erbjuda sina innehavare samma utsikter till en tryggad utkomst som en affärslokal belägen inom en så småningom förvärvad kundkrets. Departementschefen ville ej bestrida, att dylika farhågor kunde i viss mån äga fog för sig, men ansåg sig på samma gång böra framhålla, att svårigheter av väsentligen samma art förelåge jämväl under normala tider. Det vore ingalunda ett för kristiden speciellt utmärkande förhållande, att en affärsidkare, som uppsades från en butiklokal, ginge förlustig det värde, som låge i en viss förvärvad kundkrets, och det syntes därför näppeligen vara befogat att under återopande av berörda svårigheter påkalla skyddet av en tillfällig kristidslagstiftning.

Professor Bergman 1922. I den ovan (s. 98 f.) omnämnda tidskriftsuppsatsen »Hyresgästens hem» av professor C. G. Bergman (Tiden 1922) berördes mera i förbigående vissa förhållanden i fråga om förhyrda affärslokaler. Författaren anförde sålunda:

En affärsman startar och driver efter hand upp en affär i en hyrd lokal. Denna lokal har i och för sig icke större värde än vilken som helst annan i trakten, men genom att folk tack vare köpmannens duglighet vänjer sig till att gå dit och handla vissa förnödenheter, får den ett mervärde. Vem tillhör då detta värde? Kundkretsen, som väsentligen är knuten till lokalen, ingår obestridligen i den kommersiella äganderätten såsom »good will». För husägaren åter är lika obestridligt ökningen i husets värde en oförtjänt värdestegring. Men ingenting hindrar honom att fullt lagligt lägga beslag på värdestegringen. Han har kraftiga vapen till förfogande. Inför hotet om uppsägning för att inte tala om risken att bli ersatt med en konkurrent faller affärsmannen till föga, och sålunda är husägaren i tillfälle att till sin kassa draga in en väsentlig del av affärens värde, allt efter som detta stiger. Han kan så tvinga köpmannen att dyrt köpa huset, och så får denne då också betala för ett värde, som tillhör honom själv. Den utvägen är i varje fall att föredraga framför att låta en konkurrent köpa huset och så alldeles berövas värdet av affären.

Socialstyrelsen 1922. Då socialstyrelsen den 2 december 1922 avgav yttrande jämte förslag till lag angående hyresregleringens avveckling m. m. berörde styrelsen även frågan om optionsrätt till förhyrd lägenhet. Efter att ha utvecklat de skäl som enligt styrelsens mening talade mot införandet av en optionsrätt på bostadsmarknaden anförde styrelsen ytterligare:

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

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

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

Professor Lundstedt 1923. Professor Lundstedt synes i sin 1923 verkställda förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten icke ha ansett tillräckligt att beträffande affärslägenheter införa en prioritetsrätt efter de linjer, som av honom ifrågasatts med avseende å bostadslägenheter (jfr s. 101 i utredningen). Författaren diskuterade särskilt det fall att vid affärslägenhet husägare exploaterar hyresgästs ekonomiska intresse att kvarstanna, grundat på lägenhetens betydelse för upparbetad affärsrörelse, och uttalade därvid bl. a. (s. 115 ff.):

Här torde det icke kunna anses vara tillräckligt för husägaren att få öka på hyran, blott i den mån sådant står i överensstämmelse med införskaffat anbud från tredjeman. Skillnaden betingades just därav, att lägenheten här användes för omedelbart ekonomiska syftemål. Hyresgästen kunde här på goda grunder vara hågad att betala högre hyra än vilken som helst annan person, beroende på att just hans rörelse under gynnsamma omständigheter blivit upparbetad och gäve sådan avkastning, att en högre lägenhetshyra för honom icke spelade samma roll som för en nytillträdande hyresgäst. Det torde därför icke kunna betvivlas, att en begräns-

ning i husägarnas 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 kunde här ifrågasättas endast gent emot ett försök att driva hyran i höjden, icke av ekonomiskt motiv, utan för att bli av med hyresgäst. Låge 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 avsåge en uthyrd affärslägenhet, vore ofta beroende just av det ekonomiska värde lägenheten hade för hyresgästen tack vare dess betydelse för dennes rörelse. Gent emot en väntad invändning att den angivna ståndpunkten kunde leda till synnerligen obilliga konsekvenser genmålde författaren, att det vore rättsreglernas syftemål ur samhällsnyttans synpunkt, som man hade att gå efter, *samt att* detta innebure i första hand att man måste fråga efter vad som krävdes av hänsyn till den allmänna omsättningen (här byggnadsproduktionen) och dennas förutsättning, den allmänna rättssäkerheten (som här bl. a. förutsatte fri prisbildning på hyresmarknaden), och först därefter att billighetssynpunkter beaktades inom ramen för hänsynstagandet till den allmänna omsättningen. 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 låge i lokalens betydelse för kundkretsen, skulle uppenbarligen verka högst avkylande på lusten att inreda affärslägenheter i byggnaden. I stället för en objektiv norm att gå efter hade man då infört en prövning, som enligt sakens natur blott kunde utföras efter mer eller mindre subjektiva, d. v. s. godtyckliga grunder. Även om man med obillighet endast avsåge fall, i vilka hyresvärden ginge så långt i höjning av hyran, att vinstöverskottet för hyresgästen knappt skulle räcka till existensminimum, vore billighetssynpunkten oduglig såsom vägledare för rättsregleringen. Kunde hyresgästen i sådant fall icke finna annan passande lägenhet till fördelaktigare pris utan tvingades kvarstanna, så betydde ju detta att den innehavda lägenheten, trots allt, hade så stor begärighet för honom, att den ökade hyran just uttryckte det enligt regeln om tillgång och efterfrågan framgående hyresvärdet. Om åter hyresgästen på grund av hyreshöjningen såge sig nödsakad att avflytta och en ny hyresgäst inflyttade, som vore villig betala mera än den gamle, vore det oförnuftigt att nu tala om obillighet mera än när i allmänhet priserna uppehölls i enlighet med tillgång och efterfrågan. Lyckades det däremot icke att få en ny hyresgäst, som ville betala mera än den gamle, så visade detta endast, att husägaren krävt ett alltför högt belopp och därigenom handlat i strid mot sina egna intressen. En rättsreglerande obillighet kunde det då så mycket mindre vara någon mening i att tala om, som ju handlingssättet straffade sig självt. Någon rättsregel åsyftande att binda folk till ett handlingssätt, som ej stode i strid med deras egen egoism, erfordrades naurligtvis icke.

Socialstyrelsen 1925. I det av socialstyrelsen 1925 avgivna yttrandet över professor Lundstedts utredning inskränkte sig styrelsen beträffande förevarande spörsmål till att påpeka att talrika butikslägenheter uthyrdes i samband med bostad och att författaren ej diskuterat frågan huruvida hyresavtal om dylika blandade lägenheter skulle gälla med prioritetsrätt.

Vid styrelsens utlåtande hade fogats ett yttrande av direktören för aktieföretaget Tjäders byrå *fil. dr Rob. Norrby*, vilken deltagit uti en av styrelsen med representanter för olika verksamhetsområden hållen enskild överläggning rörande de frågor som berörts i professor Lundstedts utredning.

Uti detta yttrande, däri till en början utförligt utvecklades vissa skäl mot den av professor Lundstedt föreslagna prioritetsträtten till bostadslägenheter, uttalades, under hänvisning till vad Lundstedt anfört om utländsk (engelsk och fransk) lagstiftning och till vad i svensk gällande lag vore medgivet beträffande överlåtande från sterbhus av hyreskontrakt, att man borde taga i övervägande en viss prioritetsträtt beträffande affärslokaler. Därvid framhölls, i huvudsak, följande. Det syntes vara en orättvisa, om t. ex. en affär från en liten början vuxit sig stor i ett visst läge i en viss lokal, att frukten av dess arbete skulle skördas av en konkurrent i samma bransch, som komme och bjöde högre hyra och förvärvade lokalen. Mycket ofta vore det fallet, att en i en viss lokal börjande affär under de första åren av sin tillvaro arbetade med förlust och först så småningom uppnådde en vinstgivande omsättning. Det syntes också, som om de viktigaste svårigheterna i lagens formulering vore lättare att övervinna beträffande affärslägenheter. Om man skulle fästa sig vid invändningar från husägarehåll, att man på detta sätt skulle rubba äganderätten, så förtjänade påpekas att detta redan delvis skett, emedan gällande nyttjanderättslag, såsom antytts, stadgade, att vid innehavares dödsfall sterbhuset äge försälja den goodwill, som låge i hyresrätten för återstående hyrestid, till belopp, som sterbhuset, icke hyresvärden, bestämde.

Reformkrav i övrigt. De yrkanden, som framställdes i *riksdagsmotioner* och skrivelser till Kungl. Maj:t från *Hyresgästernas riksförbund* angående tryggande av hyresgästs besittningsrätt till viss lägenhet genom införande av optionsrätt eller på annat sätt, synas uteslutande ha tagit sikte på besittningsrätten till bostadslägenhet. Önskemål om beredande av skydd för affärsidkare i förhyrd lägenhet ha däremot framkommit i form av yrkanden i vissa motioner att lagbestämmelser måtte införas till motverkande av att — såsom mycket ofta skedde — alltför höga hyror uttoges för butiker med gott läge. — I *kommitténs direktiv* har ej heller frågan om beredande av skydd för hyresgästs innehav av viss affärslägenhet blivit särskild omnämnd.

I en från *Sveriges köpmannaförbund* den 22 juni 1937 till kommittén inkommen skrivelse har förbundet anfört:

Som bekant förhyr ett stort antal köpmän sina affärslokaler. Detta är särskilt fallet i städer och stadlika samhällen. För dessa köpmän-hyresgäster finnas särskilda problem, vilka enligt förbundets mening förtjäna beaktande vid utarbetandet av nya bestämmelser på hyresrättens område.

Man bör sålunda taga hänsyn till att köpmännen icke lika lätt som andra hyresgäster kunna flytta från förhyrda lokaler. Detaljaffärerna ha nämligen en fast kundkrets, som icke alltid följer affären, om den nödgas flytta. Ett inarbetat affärsläge är därför av stort värde för affärsinnehavaren. I och med att en köpman lyckas arbeta upp omsättningen i sin affär, stiger även värdet av den fastighet, där affären är inrymd. Denna värdestegring är emellertid icke i första rummet beroende av några åtgärder från hyresvärdens sida utan har väsentligen sin grund i köpmannen-hyresgästens åtgöranden. Det förekommer emellertid, att fastighetsägaren begagnar sig av en affärs omsättningsstegring för att undan för undan höja hyran, varvid han utgår från, att köpmannen-hyresgästen ej har möjlighet flytta från ett inarbetat affärsläge. Enligt förbundets mening bör vid utarbetandet av den nya hyreslagen övervägas, huruvida icke köpmannen-hyresgästen i någon form bör skyddas mot dylikt tillvägagångssätt från hyresvärdens sida. Detta skydd torde kunna åstadkommas genom att i hyreslagen bestämmelser införas, vilka skydda en köpman, som under viss tid hyrt affärslokal, mot uppsägning under längre eller kortare tid. En sådan lagbestämmelse torde icke träda hyresvärdarnas rätt för när. Den riktar sig ej heller mot det stora flertalet fastighetsägare, vilka gentemot köpmän-

nen-hyresgästerna uppträda lojalt. En del fall, vilka kommit till förbundets kännedom, utvisar emellertid, att ett lagstiftningsingripande på detta område måste anses berättigat.

Till kommittén ha vidare för att tagas i beaktande vid fullgörande av kommitténs utredningsuppdrag överlämnats till Kungl. Maj:t ingivna skrivelser från *Stockholms detaljistförbund* och *Stockholms livsmedelshandlareförbund*, dagteknade respektive den 14 och den 15 oktober 1937.

Stockholms detaljistförbund anförde i sin skrivelse, efter att inledningsvis ha uppgett att förbundet omfattade cirka 4 000 detaljister:

Det stora flertalet detaljister äga en lokalt begränsad krets av avnämare. Storleken av den region, inom vilken avnämarna äro bosatta, bestämmas av egenarten hos den bransch, inom vilken detaljisten är verksam, läget av den lokal, i vilken försäljningen sker, och av den service — det sätt, varpå varan tillhandahållas allmänheten och varans pris i förhållande till dess kvalitet — detaljisten ger sin kundkrets. Genom att tillhandahålla efterfrågade varor till ett pris och på ett sätt som tillfredsställer kundkretsen, möjliggöres för detaljisten ett intensivt utnyttjande av hans försäljningskapacitet, vilket leder till en god räntabilitet — han skapar en good-will åt sitt företag. Denna good-will är en personlig produkt av företagarens förmåga, även om den ej sällan har en livslängd, som betydligt överstiger företagarens.

Det är en allmän erfarenhet bland detaljisterna, att förmånen av denna good-will i stor utsträckning berövas dem i de fall, då de hyra lokaler för sin rörelse och icke själva äga fastigheterna, där de äro verksamma. Hyresvärdarna betinga sig ej sällan, sedan det första hyreskontraktet gått ut, en hyra, som icke är skälig med hänsyn till lokalernas beskaffenhet och läge utan endast kan av fastighetsägarna erhållas på grund av att en avflyttning från lokalerna skulle för detaljisten betyda en avsevärd förlust genom minskning eller borteliminering helt av den good-will, hans företag rymmer under förutsättning, att det alltjämt bedrives i samma lokaler, och genom spoliering av värden, som ligga i nedlagda kostnader på inredning m. m. Den hyresförhöjning, som fastighetsägaren betingar sig på grund av detaljistens risk för förlust av good-will m. m., innebär ytterst en andel i vinsten av detaljistens rörelse eller, därest rörelsen icke går med vinst, en del av detaljistens kapital, som fastighetsägaren genom ekonomiskt tvång förskaffar sig.

Ehuru lagstiftaren redan för länge sedan på många områden ingripit mot utägnade att spoliera rörelsens good-will m. m., har först på senare tid vunnit den företeelse, vars ekonomiska natur ovan angivits. Kravet på skydd åt bl. a. detaljister, som bedriva sin rörelse i förhyrda lokaler, mot hyresuppsägningar, som äro ägnade att spoliera rörelsens good-will m. m., har först på senare tid vunnit den styrka, att det lett till lagstiftning. Tidigast kom dylik till stånd i Frankrike, 1926, på grund av där då rådande såväl brydsamma allmänna ekonomiska förhållanden som svår situation på hyresmarknaden. Redan påföljande år tillkom en liknande lagstiftning i England och den senaste lagstiftningen på området promulgerades i början av detta år i Danmark. Ett föreliggande förslag till hyreslag för Oslo beaktar också ovan nämnda krav på skydd.

Förbundet vill för sin del understryka, att i Stockholm liksom i landets övriga största städer föreligger ett starkt behov av en lagstiftning med ändamål att förhindra, att under mångårigt träget arbete från detaljistens sida uppbyggt good-will-värde hos hans företag genom en plötslig uppsägning av de förhyrda lokalerna helt spolieras för honom eller i väsentlig utsträckning överflyttas på fastighetsägaren eller/och annan. Erfarenheten icke minst från de senaste årens goda konjunktur har visat, att uppsägningar, i vad avser detaljhandelslokaler i Stockholm, skett i mycket betydande utsträckning enbart i syfte att framtvinga hyreshöjningar.

Dessa hyreshöjningar ha fastighetsägarna ansett möjligt att uppnå på grund av dels detaljisternas under goda tider i regel stegrade omsättning och minskade relativa hyreskostnad dels genom att en flyttning för detaljisten skulle medföra en minskning av good-willen inom hans företag och särskilt stora kostnader och besvär, medan omsättningen är som störst i hans rörelse. I andra fall ha uppsägningarna avsett lokaler, för vilka fastighetsägaren sedan av detaljister inom samma eller närliggande bransch betingat sig en hyra, vars höjd endast kunnat förklaras med att den nye hyresgästen räknar med att kunna tillgodogöra sig en del av den förre hyresgästens kundkrets och hyran alltså till en del utgjort betalning för den tidigare hyresgästens good-will.

Förbundet får med hänsyn till vad ovan anförts för sin del föreslå att i den nya hyreslagstiftningen inryckes bestämmelser till förekommande av ett dylikt oskäligt tillgodogörande eller spolierande av good-willen och vissa andra värden hos detaljhandelsföretag, vilka bedriva verksamhet i förhyrda lokaler.

I Stockholms livsmedelshandlareförbunds skrivelse, däri upplystes att förbundet omfattade sammanlagt cirka 1 500 medlemmar, anfördes:

Det stora flertalet av våra medlemmar bedriva sin affärsverksamhet i förhyrda lokaler, där den genom träget, mångårigt arbete upparbetade kundkretsen utgör respektive affärens praktiskt taget hela värde, vilket fullständigt spolieras, om affären tvingas att flytta till annan plats.

Vi hava oss bekant många fall, där hyresgäster/affärsinnehavare utan vidare blivit uppsagda till avflyttning, därför att fastighetsägaren uthyrt affärslokalerna till annan hyresgäst, antingen därför att han vid förnyad uthyrning kunnat betinga sig högre hyra på grund av att den nya hyresgästen räknar med att utan ersättning kunna tillgodogöra sig den av den föregående hyresgästen upparbetade kundkretsen, eller ock för att gynna viss person.

Vi erhålla nästan dagligen begäran om vår medverkan till återkallande av uppsagda hyresavtal eller till att bilägga uppkomna tvister. Dessa förhållanden utvisa enligt vårt förmenande att ett lagstiftningsingripande på detta område måste anses vara berättigat, och torde detta icke kunna anses vara riktat mot de fastighetsägare, som uppträda lojalt mot sina hyresgäster.

Vi anhålla därför att i den nya hyreslagstiftningen bestämmelser intagas, som skydda hyresgästerna/affärsinnehavarna för ooberättigat exploaterande från fastighetsägarens sida.

Slutligen har *Affärsmännens hyresgästförening, sektion av Malmö hyresgästförening*, i en den 9 februari 1938 till kommittén inkommen skrift anfört följande:

I en rad länder har den särskilda kategori hyresgäster som förhyrarna av affärs-lägenheter onekligen äro kommit i åtnjutande av en speciell, med hänsyn till affärs-männens intressen avfattad hyreslagstiftning. Sålunda kan som exempel anföras att i Danmark en specialdomstol behandlar de fall då fastighetsägare och förhyr- rare av affärslokal av en eller annan anledning råkat i tvist genom hyresavtals uppsägning.

Mer än någon annan hyresgäst är affärsmannen knuten till den förhyrda lokal där verksamheten utövas och beroende av den kundkrets som genom årens lopp förvärvats. Då köpmannen genom ett målmedvetet och energiskt arbete lyckats skapa en »good-will», kan det mången gång vara av yttersta vikt för denne att under vissa villkor vara tillförsäkrad kvarboenderätten. Utan optionsrätt kan nämligen riskeras att fastighetsägaren genom uppsägning av mellanvarande hyres- avtal skördar frukterna av affärsmannens arbete, antingen genom omotiverat höga hyreshöjningar eller genom övertagande av affärens inarbetade kundkrets. Exem- pel härpå saknas icke.

Därest kommittén emellertid icke finner sig kunna i lag fastställa affärsidkares rätt till fortsatt förhyrande av den lokal vari verksamheten bedrives, torde såsom rimligt få anses att affärsidkare kommer i åtnjutande av rätt till visst skadestånd i de fall då denne uppsagts till avflyttning från lokal där affärsrörelse eller hantverk bedrivits i ett eller flera år.

I anledning av skrivelserna från Sveriges köpmannaförbund, Stockholms detaljistförbund och Stockholms livsmedelshandlareförbund anmodade kommittén berörda förbund att tillhandahålla kommittén i möjligaste mån fullständiga upplysningar om de konkreta omständigheterna i så många som möjligt av de fall, som föranlett förbundens ovan återgivna uttalanden och förslag. Det utlovades därvid från kommitténs sida, att erhållna upplysningar skulle behandlas konfidentiellt.

På grund av denna hänvändelse har från de tre förbunden visst material ställts till kommitténs förfogande. Från Stockholms livsmedelshandlareförbund inkom redogörelse för fyra särskilda fall, då genom hyresvärdens förvällande hyresgästens good-will spolierats eller i vart fall otillbörliga hyreshöjningar enligt förbundets mening förekommit. — Sveriges köpmannaförbund överlämnade en del skrivelser, som förbundet mottagit från anslutna länsförbund och lokalavdelningar, i samband varmed förbundet framhöll att det ofta vore svårt att få några direkta bevis för att oskäligt hög hyra upptoges från hyresgästen-köpmannen, då denne ej ville komma i konflikt med husägaren, samt att denna omständighet, trots löfte om konfidentiell behandling av inkommande uppgifter, torde ha inverkat så, att man varit mindre benägen att ställa till förbundets och därmed till kommitténs förfogande allt det material, som förelåge. De av förbundet överlämnade skrivelserna berörde sammanlagt omkring tjugufall av vad enligt uppgiftslämnarnas åsikt måste rubriceras som oskälig hyresökning. — Stockholms detaljistförbund slutligen överlämnade till kommittén en sammanställning över femton fall, i vilka detaljister anslutna till branschföreningar, som äro medlemmar i förbundet, ansett sig ha blivit utsatta för en oskälig hyresstegring. Förbundet betonade därvid, att antalet fall i vilka uppgifter lämnats till förbundet vore stort, men att i många av dem uppgifterna lämnats under tysthetslöfte med hänsyn till att kontraktsförhållandet fortfarande bestode och icke utan men för hyresgästen skulle kunna avvecklas, samt att förbundet därför ansett lämpligt att lämna endast vissa representativa uppgifter för att belysa behovet av den påyrkade lagstiftningen.

Utländsk lagstiftning.

Frankrike. Genom lag den 30 juni 1926 — vanligen, något oegentligt, kallad »loi de la propriété commerciale» — angående »förhållandena mellan hyresvärdar och hyresgäster med avseende å förnyande av hyresavtal om egendom eller lokaler till kommersiellt eller industriellt bruk» infördes för vissa fall en rätt för hyresgästen till förlängning av hyresförhållandet vid

hyrestidens utgång eller, om hyresvärden motsätter sig förlängning, till ersättning för den skada, som tillskyndas hyresgästen genom avflyttning.

Lagen, som undergått vissa ändringar 1927 och 1933, äger tillämpning på alla hyresförhållanden angående lokaler, i vilka sedan minst två år drivits handels- eller industriverksamhet (un fonds de commerce ou d'industrie), samt — utom i visst undantagsfall — även angående för rörelsen nödvändiga accessoriska utrymmen. Rörande de huvudsakliga bestämmelserna i lagen må här anföras följande.

Har skriftligt hyresavtal för viss tid ingåtts, skall hyresgäst, som vill kvarstanna i lägenheten efter denna tids utgång, i viss ordning till hyresvärden framställa yrkande härom högst två år och minst aderton månader dessförrinnan.

Är hyresavtalet muntligt och slutet på obestämd tid, skall yrkande från hyresgästen framställas inom en månad efter uppsägning från hyresvärdens sida.

Om parterna under en tid av två månader efter hyresgästens hänvändelse icke kommit till enighet om hyresförhållandets fortsättande, äger vardera draga saken inför ordföranden i den civildomstol, inom vars domvärjo egendomen är belägen. Denne skall i första hand söka förlika parterna. Inställer sig ej hyresgästen till förhandling inför denne, har han förlorat sin talan; uteblir hyresvärden, anses däri ligga medgivande till förlängning av hyresavtalet på de villkor, som i lagens ordning bestämmas.

Samtycker hyresvärden i princip till förlängning av hyresavtalet, men råder oenighet mellan parterna om hyresbeloppet, hyrestidens längd eller andra villkor, hänskjutes saken till två skiljemän (arbitres), vilka utses en av vardera parten (eventuellt av domstolens ordförande). För fastställande av hyresbeloppet skola dessa skiljemän taga hänsyn till alla faktiska omständigheter, särskilt den ekonomiska situationen. Företer hyresvärden hyresanbud från en tredje man, avgivet minst sex månader före hyrestidens utgång, skall undersökas, om detta är allvarligt menat och vederhäftigt. Hyresvärden kan då antaga det, om icke hyresgästen avgiver ett likvärdigt anbud, och hyran fastställs i så fall i överensstämmelse med anbudet. Skiljemännen skola dessutom undersöka, om tredje mans anbud överstiger det hyresbelopp, varpå hyresvärden rimligen kunnat räkna. Är så fallet, kan hyresgästen avstå från sin begäran om förlängning av hyresförhållandet och i stället göra anspråk på ersättning för dess upphörande. Sådan ersättning skall gäldas av den nye hyresgästen före tillträdet, eller, om denne ej fullgör sin skyldighet härutinnan, av hyresvärden. Om parterna ej annat överenskomma, skall den nya hyrestiden av skiljemännen fastställas till samma längd som enligt det löpande hyresavtalet, i intet fall längre än till nio år. Förlängning av ett muntligt hyresavtal kan dock ej ske för längre tid än tre år. Övriga hyresvillkor, som i legitimt syfte föreslås, äga skiljemännen fastställa med rätt för dem att taga hänsyn till dessa villkor då hyresbeloppet bestämmas. I händelse skiljemännen icke bliva eniga ankommer avgörandet på domstolens ordförande, som dessförrinnan hör skiljemännen och parterna

och eventuellt föranstaltar om sakkunnigutredning. Avgörandet, som skall vara motiverat, kan överklagas. Om de ekonomiska förhållandena under hyrestiden ändras i sådan mån, att lägenhetens hyresvärde ökas eller minskas med mera än 25 %, kan vardera parten begära reglering av det fastställda hyresbeloppet. Anspråk härom får dock framställas först tre år efter det hyresbeloppet senast reglerades.

Vägrar hyresvärden — som han alltid kan göra — att gå med på förlängning av hyresförhållandet, eventuellt på de villkor som fastställts i ovan angivna ordning, har hyresgästen utom i vissa undantagsfall rätt till ersättning. Denna skall principiellt motsvara all honom genom avflyttningen tillskyndad skada i form av både direkt förlust och utebliven vinst. Avgörandet härutinnan ankommer på civildomstolen, vars dom kan överklagas i vanlig ordning. Bliir hyresvärden av domstolen ålagd ersättningsskyldighet, kan han emellertid i allmänhet undgå denna genom att inom viss tid efter domen betala kostnaderna i saken samt gå med på förlängning av hyresförhållandet på de villkor som i lagens ordning fastställas.

I vissa fall inträder dock principiellt ej någon ersättningsskyldighet för hyresvärd som vägrar gå med på förlängning av hyresförhållandet. Detta gäller först och främst då hyresvärden har allvarliga och legitima skäl (des motifs graves et légitimes) att motsätta sig förlängning. Härvid kommer särskilt i betraktande att hyresgästen åsidosatt sina skyldigheter gentemot hyresvärden, t. ex. genom försummelse i fråga om hyresbetalningen. Hyresvärden blir vidare i allmänhet ej ersättningsskyldig, om anledningen till hans vägran är att han vill återtaga lägenheten för egen räkning eller till bruk för vissa honom närstående personer (hustru, barn etc.).

Men även om något av de angivna undantagsfallen föreligger, kan dock hyresvärden komma att bli underkastad ersättningsskyldighet, t. ex. om han inom de första fem åren efter hyresförhållandets slut själv driver eller låter annan hyresgäst driva liknande rörelse i lägenheten som den avflyttade hyresgästen drivit.

Hyresvärden kan alltid vägra förlängning av kontraktsförhållandet då han vill verkställa ombyggnad av det hus vari lägenheten finnes, under förutsättning att han till hyresgästen erlägger ett belopp, svarande mot två års hyra.

Viss ersättning för förbättringar i lägenheten vilka den avflyttande hyresgästen utfört kan hyresvärden bli pliktig utgiva i fall då ersättningsskyldighet i övrigt ej åvilar honom.

Lagens bestämmelser äro tvingande; varje överenskommelse som har till direkt följd att hyresgästen går miste om den rätt till förlängning av hyresförhållandet, som lagen medger, är nämligen ogiltig.

England. The Landlord and Tenant Act av den 22 december 1927, som den 25 mars 1928 trädde i kraft i England och Wales, innehåller i en första avdelning en rad särskilda bestämmelser beträffande hyresförhållanden angående »premises» (»lägenhet») för drivande av handel eller annan affärs-

rörelse (trade or business). Hyresförhållanden angående gruvor, vissa lantbruksegendomar, lägenheter som av hyresgästen uthyras i andra hand för bostadsändamål, etc. äro dock undantagna.

Bestämmelserna i lagen gå, allmänt talat, ut på att bereda hyresgästen rätt att under vissa betingelser vid hyresförhållandets slut erhålla ersättning dels för förbättringar i lägenheten, vilka han under hyrestiden erhållit domstols tillstånd att utföra, och dels för good-will, varjämte hyresgästen medgivits rätt att i vissa fall påfordra att förlängning tvångsvis sker av hyresförhållandet.

Beträffande de utförliga regler som ha avseende å förbättringar i lägenheten må här allenast nämnas, att för domstolens samtycke förutsattes att ifrågasatta förbättringar komma att höja lägenhetens hyresvärde vid hyresförhållandets slut, att de äro rimliga och svara mot lägenhetens natur samt att de icke komma att sänka värdet på annan hyresvärdens egendom. Såväl vid utverkande av tillstånd som vid ersättningens fastställande skall visst i lagen ingående reglerat procedere iakttagas.

Särskilt beaktande påkallas i förevarande sammanhang av lagens bestämmelser om ersättning för good-will och rätt för hyresgästen att i visst fall kräva förlängning av hyresförhållandet.

Förutsättningarna för att ersättning för good-will skall kunna erhållas äro att hyresgästen eller företrädare, från vilken han härleder sin rätt till lägenheten, minst fem år i lägenheten drivit handels-, hantverks- eller industriell rörelse, att hyresgästen ej själv bringat hyresförhållandet till upphörande, att den good-will, som anspråket rör, är knuten till lägenheten som följd av rörelsens bedrivande, ökar lägenhetens hyresvärde och icke beror på förbehåll av hyresvärden i andra hyresavtal samt att hyresgästen framställt anspråk på ersättning inom en månad efter uppsägning från hyresvärdens sida och i annat fall högst 1 1/2 och minst ett år före hyrestidens utgång.

Ersättningen får icke överstiga den ökning i lägenhetens värde, som direkt betingas av rörelsens fortsättande; den skall med andra ord motsvara hyresvärdens vinst och icke hyresgästens förlust. Vid dess bestämmande skall hänsyn tagas till huruvida hyresgästen har för avsikt att fortsätta verksamheten i annan lokal, i vilket fall rätten till ersättning kan göras beroende av att hyresgästen förpliktar sig att icke driva samma rörelse inom visst avstånd från den tidigare lägenheten. För den händelse hyresvärden ämnar företaga ombyggnad eller önskar använda lägenheten till annat och förmånligare ändamål prövas särskilt vilket värde ifrågakomna good-will vid sådant förhållande kan ha för honom. Uttryckligen stadgas, att hyresgästen icke får räkna sig till godo good-will som beror uteslutande på lokalens läge eller på till densamma knuten utskänkningsrätt.

Hyresvärden kan undgå ersättningskyldighet genom att inom två månader från det hyresgästen framställt sitt ersättningsanspråk erbjuda denne nytt hyresavtal på villkor som hyresgästen godkänner eller domstol finner skäligen. Alternativt kan hyresvärden erbjuda annan lokal som rimligen

kan anses bevara hyresgästens good-will åt honom. Vid hyrans fastställande skall hänsyn ej tagas till den good-will som hyresgästen givit upphov till. Tiden för det nya hyresavtalet får ej sättas längre än till fjorton år.

Förmår hyresgästen visa dels att en ersättning bestämd enligt ovan angivna regler icke skulle hålla honom fullt skadeslös och dels att han är en lämplig hyresgäst, är han som regel berättigad påfordra förlängning av hyresförhållandet. Anspråk härpå skall framställas vid domstol sist nio månader före hyrestidens slut, om löpande hyresavtal avser bestämd tid, samt eljest inom två månader från det hyresvärden verkställt uppsägning. Tillerkännes hyresgästen rätt till nytt hyresavtal, skall detta ingås på viss tid, ej överstigande fjorton år, samt på villkor i övrigt, som domstolen finner skäliga. Förmår å andra sidan hyresvärden visa att han har behov av lägenheten för egen del eller för son eller dotter, som uppnått aderton års ålder, att han ämnar låta riva eller bygga om fastigheten eller att förlängning av hyresförhållandet av annan anledning icke är förenlig med god fastighetsförvaltning, undgår han förlängning av hyresförhållandet men domstolen kan i stället tillerkänna hyresgästen skälig ersättning i penningar eller förelägga hyresvärden att genomföra sin plan inom viss tid vid äventyr att eljest bliva ersättningsskyldig. Hyresvärden har vidare möjlighet att undgå förlängning av hyresförhållandet genom att erbjuda hyresgästen att förhyra annan lokal, som rimligen kan anses bevara hyresgästens good-will åt honom, eller genom att låta hyresgästen övertaga egendomen för pris, som eventuellt fastställs av domstolen.

Behörig domstol för prövning av en på ifrågavarande lags bestämmelser grundad talan är den County Court, inom vars domvärjo lägenheten finnes. Parterna kunna dock i stället hänskjuta målets behandling till the High Court. Då mål anhängiggöres vid the County Court går saken automatiskt till behandling av en sakkunnig, av domstolen utvald inom en krets för ändamålet utsedda personer, och denne verkställer undersökning och avgiver däröver berättelse till domstolen innan denna träffar sitt avgörande.

Belgien. Genom lag den 30 maj 1931 har i Code Civil art. 1762⁴ införts stadgande om rätt för den, som förhyrt viss lägenhet för drivande av detaljhandel, att erhålla ersättning av hyresvärden, om vid den avtalade hyrestidens utgång denne övertager lägenheten i syfte att där själv driva samma eller liknande rörelse eller ock upplåter lägenheten i enahanda syfte åt annan. För att ersättning skall utgå förutsättes att hyresgästen minst sex månader före hyrestidens utgång begärt företrädesrätt till förnyande av hyresavtalet. Ersättningens belopp skall fastställas med hänsyn till den ökning av lägenhetens hyresvärde, som hyresgästen bidragit att åstadkomma genom sin rörelses öppnande eller utveckling, och får ej sättas högre än som motsvarar hyran för det sista hyresåret. Om lägenhetens genomsnittliga hyresvärde under de tre sista hyresåren ej med minst $\frac{1}{4}$ överstiger motsvarande värde under de tre första hyresåren skall icke någon ersättning utgå.

Talan om fastställande av ersättningens belopp kan — av båda parterna — väckas före hyrestidens utgång vid domstol, inom vars domvärjo lägenheten finnes, och må ej anhängiggöras senare än ett år efter denna tidpunkt.

Överenskommelse som strider mot ovan återgivna stadganden är icke bindande, om den ingåtts tidigare än ett år före hyrestidens utgång.

Danmark. De ovan (s. 107 f.) refererade bestämmelserna om att efter ett prövoårs förlopp hyresförhållande angående bostadslägenhet är uppsägbart från hyresvärdens sida under perioder om först två och därefter tre år äga — med vissa undantag — motsvarande tillämpning vid hyra av »Erhvervs- og Forretningslokaler», dock att periodernas längd i stället är respektive fyra och fem år (§ 60 i hyreslagen). I övrigt skyddas »Erhvervsvirksomheder» i förhyrda lokaler genom särskild lag i ämnet, angående vilkens huvudsakliga bestämmelser här må anmärkas följande.

Lagen är direkt tillämplig i Köpenhamns, Frederiksbergs och Gentofte kommuner, i stad med mer än 15 000 invånare ävensom i förstäder till dessa kommuner och kan genom särskilt förordnande erhålla tillämplighet även i andra städer eller stadslänkande samhällen. Skydd enligt lagen åtnjutes principiellt av den, som driver rörelse i förhyrd lägenhet under sådana förhållanden, att det för rörelsen är av väsentlig betydelse och värde att den alljämt får utövas i lägenheten. Undantagna från skydd enligt lagen äro lantbruksegendomar samt vidare i viss utsträckning restaurations- och försäljningslokaler inom järnvägsstationer, teatrar, nöjesetablissemang etc. Alla avgöranden enligt lagen ankomma på specialdomstolar (Voldgiftsretter), en för de tre huvudstadskommunerna och en för varje Amsraadskreds, vilka bestå av en ordförande med vissa juridiska kvalifikationer samt fyra ledamöter, varav hyresvärden och hyresgästen utse vardera två. Dessa domstolars utslag kunna icke överklagas. Om en hyresgäst, som anser sig äga skydd enligt lagen, blir uppsagd av hyresvärden efter prövoårets förlopp och enighet icke kan nås om hyresförhållandets fortsättning eller om villkoren härför, kan han inom en månad efter uppsägningen bringa frågan under rättens prövning. Kan förlikning icke uppnås vid medlingsförsök av rättens ordförande, har rätten att genom dom fastställa antingen att hyresavtalet skall utan rätt till uppsägning fortsätta viss tid, högst fem eller i undantagsfall högst åtta år, samt bestämma villkoren härför eller att hyresförhållandet skall upphöra, mot eller utan ersättning åt hyresgästen. Utdömes ersättning, skall i allmänhet bestämmas, att densamma skall helt eller delvis återbetalas, om hyresgästen inom viss tid, högst tre år, och på visst avstånd från den gamla lägenheten öppnar rörelse i samma bransch. Äro parterna oeniga endast om villkoren för fortsatt förhyrande, fastställas dessa av rätten. Även under löpande bundenhetsperiod om fyra eller fem år äger hyresvärden i vissa fall uppsäga hyresgästen. Så må ske om rörelsens fortsatta bedrivande omöjliggöres genom nedrivning eller ingripande ombyggnad, i vilket fall emellertid frågan om uppsägningens berättigande kan av hyresgästen underställas prövning av rätten som kan tillerkänna hyresgästen viss ersättning. Uppsäg-

ning under löpande bundenhetsperiod må jämväl verkställas dels om hyresvärden ägt fastigheten minst ett år och vill själv driva eller låta sina »Livsarvinger» driva rörelse i lägenheten och dels då viktiga skäl i övrigt göra det särskilt angeläget för hyresvärden att hyresförhållandet upphör. I sistnämnda båda fall förutsattes emellertid att rätten finner hyresvärdens önskan grundad på rimliga och rättfärdiga skäl, och skyldighet att utgiva ersättning för hyresförhållandets avbrytande kan alltid åläggas hyresvärden. Angående de omständigheter, till vilka hänsyn skall tagas vid bestämmande av ersättning åt hyresgästen för hyresförhållandets upphörande, lämnas i lagen ingående föreskrifter. Ersättningens storlek är icke, såsom enligt engelsk rätt, begränsad till att motsvara hyresvärdens vinst av att hyresgästen avflyttar, utan i överensstämmelse med den franska rättens ståndpunkt kan ersättning i allmänhet tillerkännas hyresgästen för hela den förlust, han kan anses lida på grund av hyresförhållandets upphörande.

Norge. Bestämmelserna i § 30 av det norska hyresförslaget (jfr ovan s. 109) angående befogenhet för domstol (husleierett) att förklara av hyresvärden verkställd uppsägning ogiltig avses skola äga tillämplighet å lägenheter av alla slag och alltså bereda skydd även för innehavet av förhyrda affärslokaler. Detta skydd har emellertid icke ansetts tillräckligt, utan i § 34 av förslaget ha upptagits åtskilliga — tvingande — bestämmelser åsyftande att särskilt skydda dem, som förhyra affärslokaler (dock icke kontor), samt hotell eller annat »herberge» med minst fyra till uthyrning avsedda rum. Anledningen till att sistnämnda bestämmelser ansetts erforderliga har varit att hyresvärdens uppsägning i vissa fall såsom sakligt berättigad måste godkännas samt att det syntes obilligt och orimligt att hyresvärden då skulle utan att på något sätt hålla hyresgästen skadeslös kunna beröva honom hans rörelses kanske under många års verksamhet upparbetade good-will. Därför har stadgats att rätten äger, då den finner en uppsägning vara obilligt utan att den dock kan förklaras ogiltig, uppställa som villkor för avflyttning att hyresgästen erhåller skälig ersättning för honom därigenom tillskyndad förlust, bl. a. gottgörelse för den good-will (»forretningsverdi»), som rätten finner härröra av hyresgästens rörelse och vara knuten till lägenheten. Och detsamma skall gälla, om hyresgästen måste flytta vid utgången av bestämd hyrestid, under förutsättning att han minst sex månader dessförinnan hos rätten framställt yrkande om ersättning. Principiellt skall ersättningen motsvara hela hyresgästens förlust i anledning av att han nödgas lämna sin lägenhet. Ersättning för good-will, som antingen icke härrör av hyresgästens verksamhet, är frukten av hans eget arbete eller ock kan antagas följa rörelsen vid dennas flyttning, skall dock icke utgå. Beträffande de faktorer, som skola tagas i betraktande vid ersättningens bestämmande, lämnas i den föreslagna lagtexten tämligen utförliga anvisningar. Om hyresgästen måste flytta på grund av fastighetens nedrivning eller ombyggnad — i sådant fall äger rätten i intet fall förklara en uppsägning ogiltig — är rätten till ersättning på särskilt sätt begränsad. I fråga om vad § 34 ytterligare innehåller

angående vissa undantag från huvudregelns tillämplighet, medling från rättens sida för åvägabringande av förlikning mellan parterna, utbetalning av ersättningsbeloppet, återbetalning av detsamma under vissa förutsättningar etc. hänvisas till förslaget.

Kommitténs förslag.

Den strävan att bereda särskilt skydd åt affärsdrivande hyresgäster, vilken föranlett ovan refererade lagstiftningsåtgärder i skilda länder samt i vårt land på sistone framställda yrkanden om lagstiftning, betingas huvudsakligen därav, att det för en sådan hyresgäst ofta är av stor vikt att få fortsätta rörelsen i samma lägenhet dels på grund av att han nedlagt kostnader för dess inredning, vilka vid flyttning till annan lägenhet ej kunna tillgodogöras, och dels därför att rörelsen kan ha erhållit en viss s. k. good-will, vars bibehållande och förkovran är i kanske hög grad beroende av rörelsens fortsatta bedrivande i lägenheten.

Frågan om lagen bör innefatta särskilda skyddsbestämmelser till förmån för affärsdrivande hyresgäst ligger på ett annat plan än frågan om beredande av skydd för innehavet av viss bostadslägenhet. I det senare fallet gäller det väsentligen att skydda de ideella värden, som knyta sig till hemmets bevarande i en viss lägenhet, i det förra åter ställningstagande för ena parten i ett mellanvarande av rent ekonomisk natur. Under det att skyddsbestämmelser syftande till att bevara visst bostadsinnehav kunna anses motiverade redan till eliminerande av den osäkerhetskänsla, som kanske övervägande av psykologiska skäl må vidlåda innehavet, synes till stöd för ett lagstiftningsingripande till skydd för innehavet av viss affärslägenhet böra förutsättas missbruk från hyresvärdens sida av ekonomisk övermakt eller i vart fall fara för sådant missbruk.

Hyresvärden har i regel icke någon önskan att »driva bort» en affärsidkande hyresgäst. Däremot torde stundom en hyresvärd genom höjning av hyran tillgodogöra sig viss andel av det ökade värde, som en lägenhet ur affärssynpunkt erhåller t. ex. genom utvecklingen av den stadsdel där fastigheten är belägen, och ofta nog förekommer det att hyra som vid startandet av en rörelse satts relativt lågt höjes sedan rörelsen stabiliserats och utvecklats. I sistnämnda hänseende må anmärkas att det ingalunda torde vara ovanligt att i mera långfristiga hyreskontrakt angående affärslägenheter hyran avtalas skola utgå med successivt stigande belopp. I den mån förfaranden av antytt slag från hyresvärdens sida falla inom ramen för en lojalt affärsmässig förvaltning av fastigheten föreligger icke ur de synpunkter, som kommittén har att beakta, anledning att föreslå några restriktiva bestämmelser. Saken ställer sig däremot annorlunda, om hyresvärden missbrukar sin ställning genom att framställa krav på en i och för sig icke befogad hyreshöjning, som hyresgästen föranledes gå med på enbart därför att han ej kan bära med en flyttning förbundna förluster beträffande good-will, som genom hans arbete tillförts rörelsen, och kostnader för inredning, vilka av honom

nedlagt å lägenheten. I sådana fall måste i regel ett obehörigt riktande på hyresgästens bekostnad anses föreligga. Och detsamma gäller naturligen i än högre grad i fall då hyresvärden bringar hyresförhållandet till upphörande för att tillgodogöra sig lägenhetens av hyresgästens verksamhet för-
anledda mervärde genom drivande i lägenheten av rörelse utav samma eller liknande slag som hyresgästen drivit eller ock genom uthyrande av lägenheten till annan, som just på grund av berörda mervärde är villig erlägga högre hyra än den avflyttande hyresgästen.

Den offentliga debatten har i vårt land endast i ringa mån sysslat med hithörande spörsmål, säkerligen delvis beroende på att hos oss knappast tidigare i större utsträckning förekommit missförhållanden av beskaffenhet att härvidlag kräva lagstiftningens ingripande. Redan med hänsyn härtill finner kommittén för sin del utslutet att anledning nu kan föreligga att förbereda lagstiftningsåtgärder av tillnärmelsevis samma omfattning som i Frankrike, England eller Danmark. Å andra sidan ha de från olika organisationer inkomna framställningar, vilka kommittén haft att beakta, och det kompletterande material, som från samma håll tillställts kommittén, synts böra föranleda övervägande av möjligheterna att genom mindre omfattande åtgärder motverka sådant missbruk av ekonomisk övermakt som enligt vad ovan sagts stundom kan förekomma.

En utväg därtill har kommittén trott sig finna genom det föreslagna stadgandet i 37 §, vilket, efter förebild närmast i belgisk rätt, föreskriver skyldighet för hyresvärden att under vissa betingelser till avflyttande hyresgäst utgiva ersättning för good-will. För att sådan skyldighet skall inträda förutsättes, att hyresgästen fem år i följd i lägenheten drivit rörelse av beskaffenhet som i stadgandet närmare angives, att hyresförhållandet efter denna tids förlopp upphör — i anledning av uppsägning från hyresvärdens sida, utan att hyresrätten förverkats, eller på grund av att bestämd hyrestid går till ända — trots att hyresgästen i viss ordning givit hyresvärden tillkänna sin önskan att kvarstanna i lägenheten, samt att efter avflyttningen hyresvärden eller annan i lägenheten driver rörelse av samma eller liknande slag som den avflyttade hyresgästen där drivit. Ersättning skall utgå endast för sådan good-will, som hyresgästen genom drivandet av sin rörelse åstadkommit, och endast i den mån denna good-will är knuten till lägenheten, för framtiden ökar dess värde på hyresmarknaden. I överensstämmelse med den ståndpunkt som intagits i engelsk och belgisk rätt är det alltså hyresvärdens berikande och icke hyresgästens förlust, som blir avgörande för uppkomsten och omfånget av ersättningsskyldighet. Har drivandet av hyresgästens rörelse innefattat åtgöranden från hans sida, varigenom lokalen på sätt som för framtiden höjer dess hyresvärde blivit för rörelsens ändamål särskilt inredd, bör även detta kunna komma att influera på ersättningens belopp. Med stadgandets innebörd är väl förenligt att hyresgästen blir berättigad till ersättning även om någon förlust för honom icke uppkommit. I sakens natur ligger emellertid att sådant förhållande endast mera undantagsvis kommer att inträffa.

Att ersättning ej skall ifrågakomma förrän efter det hyresgästen fem år i följd innehåft lägenheten torde vara tillräckligt motiverat av att en goodwill, för vilken skydd är påkallat, ej rimligen kan anses vara för handen med mindre rörelsen drivits i samma lägenhet under en något längre tid. Genom den uppräknings av olika slag av affärsrörelse som skett i stadgandet har avsetts att uttömmande angiva de branscher, inom vilka en till ersättning berättigande — till lägenheten knuten — goodwill kan tänkas uppkomma. En sådan uppräknings har ansetts vara att föredraga framför användande av ett mera obestämt — och alltför vidsträckt — uttryckssätt som »affärs-, hantverks- eller industriell rörelse». Troligt är att stadgandet kommer att få betydelse främst beträffande detaljhandelsrörelse, men det torde innebära en alltför stark begränsning att i överensstämmelse med belgisk rätt låta stadgandet avse allenast rörelse av sådant slag. Fastställandet av ersättningen, vilken kommittén efter belgiskt mönster ansett icke i något fall böra utgå med högre belopp än den å sista hyresåret belöpande hyran, torde icke behöva bereda domstolarna alltför stora svårigheter; med tillämpning av lagen om bevisning genom sakkunnig samt anlitan av de sakkunniga nämnder, vilkas inrättande kommittén i annat sammanhang föreslår, torde domstolarna kunna bereda sig tillgång till all för ändamålet erforderlig särskild sakkunskap.

Det är enligt kommitténs mening sannolikt, att det föreslagna stadgandet ofta nog i praktiken kan leda till samma resultat som en mera omfattande lagstiftning, medgivande hyresgästen rätt att under vissa förutsättningar framtvunga förlängning av hyresförhållandet, i det att nämligen risken för ersättningskyldighet torde komma att motverka obefogade hyreshöjningar och uppsägningar. I vart fall lära skäl föreligga att avvakta verkningarna av stadgandets genomförande och tillämpning innan ytterligare mått och steg i lagstiftningsväg företagas till skydd för affärsdrivande hyresgäster.

Om jämkning av kontraktsvillkor.

(39 §.)

I 39 § av kommitténs förslag har upptagits bestämmelse om att i hyresavtal ingående villkor må — givetvis på talan av hyresvärden eller hyresgästen — jämkas eller lämnas utan avseende, om dess tillämpning uppenbarligen skulle vara stridande mot god sed på hyresmarknaden eller eljest otillbörlig.

Det föreslagna stadgandet motsvarar 8 § i 1936 års skuldebrevslag. Till motivering av detta anförde lagberedningen:

Enligt äldre åskådning gällde inom det förmögenhetsrättsliga området så gott som undantagslöst, att en i laga form och utan viljefel tillkommen utfästelse var bindande för den som iklätt sig förpliktelsen. Ett enda undantag från denna princip påträffas i 1734 års lag: det i 9 kap. 6 § handelsbalken stadgade förbudet mot betingande av högre ränta än sex för hundra.¹ I nittonde århundradets lagstiftning förekomma, vid sidan av nämnda förbud, några spridda bestämmelser om avtalsvilkors ogiltighet, exempelvis det genom förordningen den 11 augusti 1815 införda stadgandet om ogiltighet av förbehåll om vite vid försträckning. Men i det hela rådde under förra seklet synnerlig betänksamhet mot tvingande bestämmelser på förmögenhetsrättens område.

Under de senaste årtiondena har emellertid rättsåskådningen, hos oss såväl som annorstädes, härutinnan undergått avsevärd förändring. Satsen att avtal skola hållas — den grundläggande principen för allt rättsliv — kvarstår naturligtvis i det hela oberörd; men man har nödgats erkänna, att på samhällslivets nuvarande stadium fall kunna förekomma där ett undantagslöst upprätthållande av principen om avtals bindande verkan skulle kunna befordra syften som ej böra vinna rättsordningens stöd.

Från en dylik utgångspunkt har man funnit sig föranlåten att i de lagar som i senaste tid stiftats rörande åtskilliga särskilda avtalsförhållanden förläna tvingande karaktär åt vissa av de givna bestämmelserna, med andra ord förklarat utfästelser som stå i strid med dessa bestämmelser sakna laga verkan. Så är fallet med viktiga stadganden i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom samt i flere senare lagar om arrende- och hyresförhållanden. Bestämmelser av enahanda natur påträffas i lagen den 11 juni 1915 om avbetalningsköp och, i stor omfattning, i lagen den 8 april 1927 om försäkringsavtal.

Vid sidan av dessa bestämmelser, vilka hava avseende å ett eller annat särskilt moment i det slags avtal som regleras av de nu nämnda lagarna, förekomma emellertid i den nyare lagstiftningen liknande stadganden av mera allmän natur.

Sålunda fann man sig föranlåten att genom den s. k. ockerlagen av den 14 juni 1901 inskrida mot personer som vid penningeförsträckning begagnade sig av annans trångmål, oförstånd eller lättsinne till att betinga sig obehöriga förmåner. Jämte det ett dylikt missbruk av ekonomisk övermakt nu belades med straff, blev, såsom en följd härav, den till ockraren gjorda utfästelsen förklarad verkningslös i vad

¹ Utan stöd av uttrycklig lag ansåg man sig ock kunna underkänna verkan av utfästelser som funnos strida mot god sed, vartill hänfördes sådana som härrörde av spel eller vad.

den översteg beloppet av den bekomna försträckningen. Med de av gammalt såsom viljefel erkända omständigheterna — villfarelse, tvång och svek — likställdes alltså ett av en övermäktig medkontrahent utnyttjat nödläge.

I vidgad omfattning — med tillämpning ej allenast å försträckning utan å rättshandlingar i allmänhet — upptogs denna princip i 31 § av 1915 års avtalslag.

I denna lag infördes därjämte flere ytterligare bestämmelser med syfte, bland annat, att i avtalsförhållanden skydda en uppenbart underlägsen kontrahent mot missbruk av medkontrahentens övermakt.

Hit hör — förutom de i lagens 36—38 §§ upptagna bestämmelserna om ogiltighet eller jämkning av vite eller vissa andra påföljder av kontraktsbrott — den i lagens 33 § givna föreskriften att rättshandling ej må göras gällande när den tillkommit under sådana, av medkontrahenten kända omständigheter, att det skulle strida mot tro och heder att återopa rättshandlingen. Detta stadgande måste, trots yppad skiljaktighet om dess räckvidd, anses ått domstolarna inrymma en tämligen vidsträckt möjlighet att underkänna avtal som stå i strid med den allmänna uppfattningen om vad som hör till redlighet i handel ochandel.

En än mera vittgående bestämmelse i liknande syfte upptogs i 1927 års lag om försäkringsavtal. Enligt dess 34 § kan, i fall då ett från lagen avvikande försäkringsvillkor finnes leda till uppenbar obillighet, villkoret jämkas eller lämnas utan avseende, där sådant kan anses överensstämma med god försäkringspraxis. I motiven till detta stadgande framhölls omöjligheten att genom detaljerade lagbud av tvingande art träffa varje fall där missbruk av avtalsfriheten kunde tänkas förekomma, och avvisades farhågorna för att domstolarna skulle i oträngt mål göra bruk av den rätt man tillade dem, eller för att stadgandet skulle uppmuntra till anställande av obefogade rättegångar.

De nu omnämnda lagstiftningsåtgärderna häntyda på en utbredd uppfattning om nödvändigheten att i vissa ytterlighetsfall jämkas på principen om utfästelsers bindande verkan. De betänkligheter, som från vissa håll framförts mot stadganden sådana som de i 33 § avtalslagen och 34 § försäkringsavtalslagen givna, hava ej vunnit större anslutning. Ej heller har den erfarenhet som står till buds rörande hittillsvarande tillämpning av dessa stadganden bekräftat yppade farhågor för godtycklighet och för osäkerhet i rättslivet. Snarare torde kunna påstås att uppfattningen om domstolarnas befogenhet att åsidosätta otillbörliga avtalsvillkor i viss mån går längre än den skrivna lagen. Sannolikt skulle i våra dagar en domstol, utan att råka i strid med allmän uppfattning, anse sig berättigad att, även utanför den skrivna lagens område, underkänna eller jämkas ett villkor, när dess återopande skulle stå i skarp strid med gott affärsskick eller eljest vara uppenbart otillbörligt.¹

Under sådana förhållanden synes man svårligen kunna undgå att, vid den successiva omarbetning av handelsbalken vari den nu föreslagna lagstiftningen utgör ett led, låta i den lag varom nu är fråga inflyta ett stadgande motsvarande det i försäkringsavtalslagens 34 § upptagna. Att i skuldebrevslagen förbigå denna fråga kan desto mindre tillstyrkas, som just på skuldebrevsområdet ej alltför sällan inträffar att den ene kontrahenten befinner sig i en övermäktig ställning, som möjliggör ensidigt dikterande av avtalsvillkor. Sådant kan inträffa vare sig långivaren är en enskild person — till äventyrs någon som driver yrkesmässig utlåning — eller en bank eller annan penninginrättning. Särskilt gentemot bankerna, vilka i sin utlåningsrörelse pläga följa vissa av dem under inbördes samråd uppgjorda skuldebrevsformulär, saknar allmänheten och i all synnerhet den enskilde lånesökanden varje möjlighet att genomdriva uteslutande av klausuler som i tillämpningen skulle kunna leda till missbruk. I själva verket saknas ej hos oss exempel på sådana vittgående klausuler. Hit hör det i formulären för bankers och andra

¹ Jfr lagrådets utlåtande över förslaget till lag om försäkringsavtal, N. J. A. II 1927 s. 413.

inrättningsars låneförbindelser vanliga förbehållet att lämnad pant skall utgöra säkerhet icke blott för alla de förbindelser gäldenären ingått eller kan komma att ingå i förhållande till långivaren, utan ock för fordringar som denne kan komma att förvärva genom uppgörelse med någon annan av hans fordringsägare. Om än ett hänsynslöst tillämpande av detta slags förbehåll endast undantagsvis kunnat påvisas så vitt rörer bankerna och med dem jämförliga företag, torde man vid utarbetande av en ny lag om skuldebrev svårligen kunna bortse från möjligheten av dylika missbruk från borgenärs sida. Att till exempel en klausul om »generalhypotek» skulle kunna så tillämpas, att borgenären ur panten uttog en fordran som han efter pantsättningen fått å sig överlåten och som i överlåtarens hand skulle varit helt värdelös, måste anses i högsta grad stötande.

Vad nu framhållits innebär emellertid icke att ett stadgande i ämnet borde begränsas till fall där det är från borgenärens sida som tillämpning av ett otillbörligt villkor påyrkas, eller det berott av hans övermäktiga ställning att villkoret influerar i skuldebrevet. Fall kunna utan tvivel tänkas, där det varit gäldenären som genomdrivit upptagande av ett villkor som kan finnas otillbörligt, eller där det överhuvud ej berott av den ene eller andre kontrahentens övermakt utan av förbiseende, tanklöshet eller liknande orsak, att villkoret influerar, liksom det lätt nog kan tänkas att vad som får anses otillbörligt är, icke villkoret i och för sig, utan dess åberopande i ett särskilt, föreliggande fall.

De skäl som lagberedningen sålunda anfört till stöd för upptagande i skuldebrevslagen av ett stadgande av förevarande slag äga sin fulla motsvarighet då fråga är om hyresavtal. Av redogörelsen i bil. 1 här nedan framgår att i brukliga kontraktblanketter ofta nog inryckas villkor, som äro ägnade att i alltför hög grad tillgodose hyresvärdens intressen. Väl intager i regel ej en hyresgäst gentemot hyresvärden en lika underlägsen ställning som en lånesökande gentemot en bank, men i allmänhet är dock hyresvärden den starkare parten och även där så ej kan anses vara fallet förekommer ej sällan, att hyreskontrakt innehållande uppenbart obilliga kontraktsvillkor underskrivas av hyresgästen antingen därför att hyresgästen ej från början vill äventyra det goda förhållandet till hyresvärden genom reservationer mot de kontraktsvillkor denne föreslår eller därför att hyresgästen — där han ej underlåter att taga del av det kontrakt han underskriver — räknar med att tillämpning av sådana kontraktsvillkor icke skall komma i fråga. Och även om en hänsynslös tillämpning från hyresvärdens sida av sådana i en tryckt kontraktblankett upptagna villkor, som måste anses otillbörliga, väl endast undantagsvis förekommer, försvagas dock hyresgästens ställning gentemot hyresvärden på ett icke tillbörligt sätt redan genom vetskapen om att dylika villkor kunna komma att från hyresvärdens sida åberopas.

Vad hittills anförts har tagit sikte på det fall, att ett villkor, om vars otillbörliga karaktär från början tvekan ej kan råda, influerar i ett hyresavtal. Men bestämmelsen kan givetvis komma till användning även då tillämpning av det ifrågakommande villkoret endast på grund av sedermera ändrade förhållanden kan vara att anse som otillbörlig.

Liksom stadgandet i 8 § av skuldebrevslagen kan det av kommittén föreslagna stadgandet komma att åberopas av båda parterna i rättsförhållandet. Det måste visserligen höra till undantagen att ett hyresavtal innehåller villkor vilkas tillämpning måste redan vid avtalets tillkomst anses till den grad till-

godose hyresgästens intressen, att jämkning till hyresvärdens förmån framstår såsom tillbörlig. Men däremot är det väl tänkbart, att ändrade förhållanden under hyrestiden kunna anses böra föranleda sådan jämkning. Som exempel härpå må anföras att ett hyresavtal mot en redan från början mycket låg hyra slutits för lång tid, varunder på grund av fallande penningvärde den avtalade hyran måste anses orimligt låg, eller att, vid förhyrning på lång tid mot en hyra som innefattar gottgörelse även för centralvärme och varmvatten, bränslekostnaderna stegras på onormalt sätt.

Att den föreslagna bestämmelsen är att anse som tvingande ligger i sakens natur och torde ej behöva uttalas i lagtexten.

Den *danska* hyreslagen och det *norska* förslaget upptaga — sinsemellan överensstämmande — stadganden (respektive § 30 och § 29) som motsvara den av kommittén föreslagna bestämmelsen. De angivna stadgandena upptaga som förutsättning för jämkning av en kontraktsbestämmelse att denna finnes vara uppenbart obillig för en av parterna. För avgörandet av om så kan anses vara fallet lämnas den anvisning att rätten har att taga hänsyn såväl till den olägenhet som bestämmelsen tillskyndar den ena parten som till andra partens intresse av att bestämmelsen länder till efter rättelse. Att dylika synpunkter bliva att anlägga vid prövning av en talan om jämkning har kommittén trots vara klart utan att uttrycklig erinran därom sker.

Förslagets innehåll i övrigt.

Kapitlets tillämplighetsområde.

1 § innehåller i sak intet nytt. Att nyttjanderätten för att hyresavtal skall föreligga skall vara upplåten mot vederlag (lega) uttalas även i nuvarande 1 §; andra och tredje styckena i den föreslagna 1 § motsvara nuvarande respektive 31 och 32 §.

Om hyresavtalets ingående och tiden för avtalets bestånd samt om uppsägning.

Innehållet i första punkten av förslagets 2 § äger sin motsvarighet i nuvarande 1 §, i vars regler om hyresavtalets ingående någon ändring alltså icke föreslås. — I fråga om den bindande karaktären av ett vid sidan av upprättat kontrakt muntligen avtalat villkor eller av en i samma ordning överenskommen jämkning i de ursprungliga kontraktsvillkoren har lagen icke direkt uttalat sig, men det torde icke vara tvivel underkastat att spørsmålet härom bör bedömas efter samma grunder som gälla beträffande själva hyresavtalet, så att följaktligen villkoret eller jämkningen blir bindande, om parterna varit överens att skriftlig avfattning ej skulle tarvas. Muntliga överenskommelser vid sidan av skriftligt kontrakt ingås också, som känt är, i mycket stor utsträckning. Att lagen skulle fränkänna sådana överenskommelser rättslig verkan synes icke kunna ifrågasättas, men då det för vinnande av klarhet och reda i rättsförhållandet och till undvikande av bevissvårigheter är önskvärt att desamma efteråt bliva skriftligen avfattade, har kommittén ansett sig böra till stadgandet foga en andra punkt, innebärande att vardera parten skall ha rätt att, sedan ett muntligt tilläggsavtal slutits, av den andre fordra dess anmärkande å bådådas kontraktsexemplar.

Kommittén har icke i förslaget upptagit någon bestämmelse motsvarande § 5 i *danska* hyreslagen och § 5 i det *norska* förslaget. Dessa stadganden innefatta föreskrift om att i hyresavtalet skall tydligt angivas på vilka punkter dess innehåll i fråga om parternas rättigheter och skyldigheter avviker från lagens regler. Enligt den danska bestämmelsen och den norska kommittéminoritetens alternativa förslag gäller detta dock endast då vid avtalets ingående användes tryckt eller på annat mekaniskt sätt framställd blankett. En sådan bestämmelse kan enligt kommitténs mening med hänsyn till det stora antalet tvingande regler som förslaget innefattar knappast vara av något verkligt behov påkallad, och dess behöriga iakttagande skulle dess-

utom i betraktande av de växlande förhållandena säkerligen mången gång i praktiken visa sig förenat med betydande svårigheter.

3 § i förslaget är, bortsett från en ändrad paragrafhänvisning, helt likalydande med nuvarande 2 §, och förslagets 4 § upptager med smärre redaktionella jämkningar innehållet av nuvarande 3 §. Angående vissa särskilda spörsmål rörande fardagsfrågan hänvisas till särskild framställning här nedan (s. 165 ff.).

5 § i förslaget innefattar jämfört med nuvarande 4 § skiljaktigheter endast därutinnan, att uttrycket »fjärdedels år» utbyttis mot »kvartal» samt att i stadgandets första stycke tillagts en subsidiär regel av innehåll att där dagen för lägenhetens avträdande ej kan fastställas med ledning av vad första stycket i övrigt — i överensstämmelse med gällande rätt — stadgar, lägenheten skall avträdas fjorton dagar från uppsägningen. Detta tillägg synes företrädesvis kunna bliva av betydelse för fall då — vid ett rent hyresförhållande — vederlaget är satt att utgå i arbete eller annan tjänstbarhet samt då — vid arbetsavtal — tjänstebostad ingår i arbetstagarens löneförmåner och särskilt hyresavtal slutits angående denna.

Erinras må i anslutning till det föreslagna tillägget att i ett av särskilda sakkunniga 1935 avgivet betänkande med förslag till lag om arbetsavtal (Statens offentliga utredningar 1935: 18) i huvudsaklig överensstämmelse med vad som föreslagits i de propositioner med förslag till lag om vissa arbetsavtal, vilka avlätos till riksdagarna 1910 och 1911, upptagits ett stadgande (17 § 2 mom.), som till förhindrande av att en rätt till tjänstebostad, upplåten genom särskilt hyresavtal, skulle bliva beroende av arbetsavtalets bestånd meddelade tvingande regler om att, därest särskilt hyresavtal vore slutet och hyrestiden ej vore bestämd, kortaste uppsägningstid skulle vara fjorton dagar, samt att i hyresavtalet hyrestiden ej skulle få bestämmas med hänsyn till arbetsavtalets bestånd.

6 § i förslaget upptager regler angående förfarandet vid uppsägning av hyresavtal. Enligt nuvarande 26 § gäller härom vad i 2 kap. 38 § är stadgat beträffande uppsägning av arrendeavtal, dock att, där hyrestiden ej är bestämd och hyran beräknas för tid understigande ett fjärdedels år, uppsägning är gill, ändå att den ej skett skriftligen eller med vittnen.

2 kap. 38 § lyder:

Uppsägning av arrendeavtal skall ske skriftligen eller med vittnen, där ej skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.

Vad i 11 kap. 11—19 §§ rättegångsbalken stadgas angående stämning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Är någon satt att å jordägarens vägnar uppbära arrende, vare uppsägning, som hos honom sker, lika gill, som hade den skett hos jordägaren själv.

Träffas ej den, vilken för uppsägning sökes, i sitt hemvist, varde uppsägningen i rekommenderat brev under hans vanliga adress avlämnad å posten samt skriftlig underrättelse om uppsägningen meddelad hans husfolk, om sådant finnes, men eljest fäst å hans husdörr; skolande uppsägningen anses hava skett, när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket, och finnes ej heller känt ombud, som äger för honom mottaga uppsägning, må uppsägningen ske genom kungörande i allmänna tidningarna.

Stämning, däri talan föres om arrendes upphörande, så ock ansökan om arrendators vräkande gälle, där delgivning skett i behörig ordning, såsom uppsägning, ändå att vad här ovan är stadgat icke iakttagits.

Enligt huvudregeln i första stycket bindes uppsägningen vid viss form, som enligt lagberedningens motiv ansetts ägnad att konstatera såväl *att* som *när* uppsägning skett. Angående anledningen till att viss form ansetts böra stadgas anfördes av lagberedningen att det för både jordägaren och arrendatorn vore av vikt att veta huruvida och när en uppsägning skulle anses ha skett. Åt ett löst yttrande i sådant syfte borde icke tillmätas verkan av laglig uppsägning. I hastigt mod kunde stundom dylika yttranden fällas, vilka vid lugnare besinning icke skulle ha framkommit, men vilka det fölle sig motbjudande att återtaga och som därför kunde giva anledning till osäkerhet och tvister.

I praktiken torde, i de fall där skriftligt erkännande ej kan eller beräknas ej kunna erhållas, uppsägning av hyresavtal nästan alltid ske genom två stämmingsmän. Härtill har sannolikt medverkat att enligt 11 kap. 38 § rättegångsbalken till 1935 års utgång gällt att intyg av två ojäviga stämmingsmän varit att anse som fullt bevis om behörig delgivning av stämning. Att den skriftliga uppsägningsformen ej kommit till mera vidsträckt användning har troligen berott på svårigheten att i händelse av bestridande från motparten styrka att det skriftliga meddelandet kommit denne till handa i behörig tid.

Ehuru det efter den 1935 verkställda ändringen i 11 kap. 38 § rättegångsbalken, innebärande ett intyg av *en* ojävig stämmingsman skall äga vitsord som fullt bevis om delgivning av stämning, torde vara klart att överbringande av skriftlig uppsägning genom en stämmingsman utgör en ur bevisnings-synpunkt fullt betryggande form för uppsägning, har kommittén ansett sig böra överväga möjligheterna till förenkling av uppsägningsförfarandet.

Enligt *dansk* rätt kan uppsägning ske formlost (den danska hyreslagen innehåller intet stadgande om uppsägningsförfarande) och ej heller den *finska* hyreslagen har bundit uppsägningen vid viss form, ehuru i § 24 vissa bestämmelser lämnats om det förfarande som bör iakttagas av den uppsägande. Det *norska* förslaget däremot har i § 7 tvingande regler om att uppsägning av hyresgäst skall ske skriftligen och att uppsägningen utom beträffande vissa slag av lägenheter skall innehålla meddelande om att hyresgästen på därom skriftligen framställd begäran kan skriftligen erhålla besked om grunden för åtgärden, varjämte föreskrives att uppsägningen ej är giltig om hyresvärden ej inom tre dagar efterkommer dylik begäran av hyresgästen. Vad härutinnan föreslås står emellertid i närmaste samband med det provningsförfarande beträffande en uppsägnings giltighet, vartill förslagets § 30 bereder möjlighet (jfr härom ovan s. 109).

Kommittén har väl funnit med båda parternas intresse bäst förenligt att lagen bibehåller kravet på iakttagande av viss form för uppsägning i fall då skriftligt erkännande därom ej lämnas, men då enligt kommitténs mening formkravet beträffande skriftlig uppsägning utan olägenhet kan anses uppfyllt genom att meddelande om uppsägningen försändes i rekommenderat

brev till hyresvärd eller hyresgäst under dennes vanliga adress, har kommittén i 6 § av förslaget infört en i enlighet härmed avfattad föreskrift, som icke skall kunna sättas ur kraft genom förbehåll i hyresavtalet eller eljest. I analogi med vad hittills (enligt 8 § i 1923 års lag) gällt och alltjämt (enligt 21 § näst sista stycket i förslaget) avses skola gälla beträffande betalning av hyra genom postanvisning eller över postgiro har kommittén ansett tillräckligt för behörig uppsägning att det rekommenderade brevet avlämnats för postbefordran till postanstalt inom riket innan uppsägningstiden börjar löpa. I följd härav kan stundom en uppsägning få godtagas av den, till vilken den riktats, fastän redan en eller annan dag av uppsägningstiden förflutit, men någon nämnvärd olägenhet kan knappast anses förenad därmed. Med hänsyn till den generella rätt att för uppsägningsändamål anlita utvägen med rekommenderad försändelse som sålunda föreslagits har hänvisningen till 2 kap. 38 § tredje stycket kunnat utelämnas, vilket måste anses innebära en fördel så till vida, att tillämpningen av den i detta stycke meddelade föreskriften om fästande av uppsägning å vederbörandes husdörr ej sällan synes ha framkallat irritation.

7 § i förslaget återgiver innehållet i andra stycket av nuvarande 27 § med de redaktionella jämkningar som föranledas dels av stadgandets ändrade placering i kapitlet och dels av att kommittén ansett fördelaktigt att icke såsom nu på ett enda ställe i slutet av kapitlet (27 § första stycket) angivas samtliga de fall, då i anledning av skedd uppsägning hyresavtalet skall omedelbart upphöra att gälla, utan att i stället sådana fall finna särskilt omnämmande i respektive lagrum (13, 20 och 32 §§ i förslaget).

Förslagets 8 § är helt likalydande med nuvarande 5 §.

Om upplåtelse i andra hand.

9 § första stycket i förslaget upptager i oförändrat skick — om man bortser från en mindre jämkning av formell beskaffenhet — de regler om hyresgästens rätt till sublokation, vilka nu meddelas i 7 §.

Uti ett nytt andra stycke av 9 § har kommittén ansett lämpligt bringa till uttryck grundsatsen att partiell sublokation — »inrymmande i lägenheten av främmande personer» — är i princip tillåten, vilket nu icke positivt utsäges i lagen utan endast indirekt framgår av att i 23 § 3. såsom förverkandeskäl upptages att hyresgästen i lägenheten »inrymmer främmande personer» under sådana omständigheter, att därav kan uppkomma men för hyresvärdens, jämte det i 25 § föreskrives att andra förverkandeskäl än de i lagen angivna ej kunna med laga verkan uppställas.

Med hänsyn till erfarenheterna under världskriget ifrågasattes i samband med den provisoriska kristidslagstiftningens upphävande (jfr ovan s. 30 ff.) vissa inskränkningar i fråga om hyresgästs rätt att i sin tur uthyra förhyrd lägenhet eller del därav, men då yrkanden härom sedermera icke från något håll framkommit, har kommittén icke funnit skäl överväga lagändring i sådant syfte.

Om verkan av hyresgästens död.

16 kap. 11 § jordabalken i 1734 års lag medgav hyresgästen rätt att vid »laga förfall» frigöra sig från hyresavtalet: »Gitter han för domaren visa laga förfall; betale då hyran till nästa fardag, och vare sedan fri.» Såsom »laga förfall» betraktades enligt avgöranden i rättspraxis hyresgästs död (N. J. A. 1895: 104), konkurs (N. J. A. 1886: 224) samt officers av befordran föranledda flyttning till annan ort (N. J. A. 1906: 294). I 1907 års lag upptogs icke häremot svarande bestämmelser enär, såsom lagberedningen framhöll, oavsett svårigheten att på ett uttömmande sätt angiva, vilka omständigheter verkan av laga förfall rätteligen borde tilläggas, det knappast kunde anses förenligt med rättvisa eller billighet att de ekonomiskt menliga följderna av en inträffad händelse skulle kunna av den, vilken den träffat, överflyttas å annan, som eljest icke hade därmed att skaffa.

Även om man i överensstämmelse med den ståndpunkt lagberedningen sålunda intagit anser »laga förfall» i allmänhet icke böra medföra rubbning i det genom hyresavtalet grundade rättsförhållandet, är dock hyresgästens frånfälle en händelse av så djupt ingripande art, att det synts berättigat införa bestämmelse i första stycket av den mot nuvarande 8 § svarande 10 § i förslaget om att dödsbo vid sidan av den substitutionsrätt, som 8 § medgiver, skall ha rätt att uppsäga avtalet inom viss kortare tid (en månad) efter dödsfallet.

Såväl den *finska* hyreslagen (§ 14, jfr även §§ 17 och 23) som ock den *danska* hyreslagen (§ 65) och det *norska* förslaget (§ 35) tillerkänna dödsboet uppsägningsrätt, ändå att annat förbehåll skett.

Genom ett nytt tredje stycke i 10 § förklaras förbehåll i hyresavtal, varigenom dödsbodelägarna enligt 10 § första stycket tillkommande rätt upphäves eller inskränkes, vara utan verkan. Denna bestämmelse innebär — på motsvarande sätt som den tvingande bestämmelsen i 9 § av förslaget (nuvarande 7 §) — även att hinder möter att i hyresavtalet med bindande verkan överenskomma om förlängning av den legala uppsägningstiden (bestämd enligt reglerna i 7 och 5 §§ i förslaget) för det fall att dödsboet gör bruk av uppsägningsrätten. Medgåves möjlighet till sådan överenskommelse, skulle uppenbarligen den avsedda verkan av bestämmelsen kunna omintetgöras.

I 10 § andra stycket av förslaget ha, utan ändring i övrigt, sammanförts andra stycket i nuvarande 8 § och tredje stycket i nuvarande 27 §, vilka båda bestämmelser äga nära samhörighet.

Om verkan av fastighetens överlåtelse.

28 § i förslaget är helt likalydande med nuvarande 19 §.

Om verkan av utmätning, konkurs m. m.

29 § i förslaget företer ej annan olikhet mot nuvarande 20 § än att satserna »eller i fråga om densamma förordnande meddelat, som i 28 § utsökningsla-

gen sägs» blivit utelämnade. Med intecknad fordrans fastställande till betalning ur fast egendom enligt 15 § lagsökningslagen skall ej, såsom tidigare enligt 28 § utsökningslagen, förknippas uttryckligt förordnande att fastigheten må utan föregående utmätning säljas i den ordning, som om fast egendom stadgas, utan i och med sådant fastställande skall jämlikt den i samband med lagsökningslagens antagande i utsökningslagen införda 77 a § vara »så ansett som hade egendomen blivit utmätt».

30 och 31 §§ i förslaget överensstämma till sin lydelse helt med nuvarande respektive 21 och 22 §.

Om hyresrättens förverkande.

Olikheterna mellan 32 § i förslaget och nuvarande 23 § inskränka sig till att, såsom ovan under 7 § blivit omnämnt, föreskriften om att vid uppsägning enligt förevarande paragraf avtalet omedelbart upphör att gälla blivit införd i lagtexten från nuvarande 27 § första stycket samt att smärre, rent redaktionella jämkningar skett, huvudsakligen beträffande paragrafhänvisningar.

33 § i förslaget återgiver, med en formell jämkning samt ändringar i fråga om paragrafhänvisningarna, nuvarande 24 §.

För det föreslagna innehållet i 34 §, som med vissa modifikationer upptager de nuvarande stadgandena i 7 § av 1923 års lag, har redogjorts ovan s. 76 ff.

35 § i förslaget motsvarar nuvarande 25 § men giver kraft av tvingande lagbud ej blott åt de mot nuvarande 23 och 24 §§ svarande 32 och 33 §§ i förslaget utan även åt den föreslagna 34 §.

Om preskription.

Det nuvarande särskilda preskriptionsstadgandet i 29 § återfinnes oförändrat i första stycket av förslagets 38 §.

Uti ett andra stycke av samma paragraf i förslaget har kommittén ansett böra lagfästas den inskränkning i hyresgästens rätt att göra på brist i lägenheten grundat fordringsanspråk gällande, vilken i praxis blivit allmänt genomförd med stöd huvudsakligen av de i N. J. A. 1916: 148, 1917: 331 och 1928: 70 refererade avgörandena av Högsta domstolen.¹ I det förstnämnda rättsfallet förklarades hyresgäst, som erlagt förfallet hyresbelopp utan att därvid framställa anspråk på nedsättning i hyran till följd av lägenhetens beskaffenhet eller på ersättning för det han avhjälp brister, icke äga därefter göra gällande dylikt anspråk beträffande tiden före förfalldagen. I rättsfallet 1917: 331 godkändes anspråk på hyresnedsättning till följd av brister, som under hyrestiden uppkommit, endast för tid efter det reparationer påkallats eller hyresnedsättning påfordrats, och i rättsfallet 1928: 70 slutligen blev för tid innan hyresgäst tillsagt hyresvärden att avhjälpa brist i den för-

¹ Jfr även N. J. A. 1936: 431 och Sv. J. T. 1927 rättsfall s. 53.

hyrda lägenheten gottgörelse icke tillerkänd hyresgästen vare sig genom ned-sättning i hyran eller genom ersättande av hyresgästens kostnader för åtgärder till bristens avhjälpande eller för hans skada i följd av densamma.

Särskilda bestämmelser.

För den nya 39 § har redogjorts ovan s. 135 ff.

40 och 41 §§ i förslaget äro likalydande med nuvarande respektive 28 och 30 §, under det att 42 § i förslaget, bortsett från en redaktionell detalj, överensstämmer med 11 § i 1923 års lag.

Övergångsbestämmelsen.

Den nya lagen föreslås skola träda i kraft den 1 juli 1939. Utan att där-om särskilt stadgas i detta sammanhang torde vara klart att bestämmelserna i promulgationslagen till nyttjanderättslagen till sina grunder komma att er-hålla tillämpning även med avseende å de ändrade bestämmelser, vilka nu föreslås. Detta innebär, att nya lagen ej skall tillämpas beträffande hyres-avtal som ingåtts före den 1 juli 1939, dock att om hyresavtal, som därför-innan slutits, ingåtts för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet, nya lagen skall äga till-lämpning å avtalet från den tidpunkt efter nya lagens ikraftträdande, då på grund av uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas. På grund av önsk-världheten av att nya lagens bestämmelser så snart ske kan skola erhålla tillämpning på så stort antal hyresavtal som möjligt har emellertid kommittén ansett sig böra föreslå den avvikelse från vad enligt det ovan anförda utan sär-skilt stadgande skulle gälla, att nya lagen skall omedelbart tillämpas å hyresav-tal ingångna under april, maj eller juni 1939, såvida den avtalade tillträdestiden infaller den 1 juli 1939 eller därefter. Såsom lagrådet framhöll vid gransk-ningen av det för riksdagen 1927 framlagda förslaget till lag om ändring i vissa delar av nyttjanderättslagen, huvudsakligen dess andra kapitel, lär det icke innebära något vådligt avsteg från vedertagna regler angående nya pri-vaträttsliga stadgandens tillämplighet, om nya lagen får gälla avtal tillkomna visserligen före dess ikraftträdande men efter en viss dag, infallande någon kort tid efter förslagets framläggande för riksdagen. (Se prop. nr 182 till riksdagen 1927 s. 90).

Enligt andra stycket i övergångsbestämmelsen föreslås lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra skola i sin helhet upphöra att gälla.

1—5 §§ i 1923 års lag, utgörande övergångsbestämmelser vid kristidslag-stiftningens upphörande, ha sedan länge saknat tillämpning i praktiken, och giltighetstiden för 10 § upphörde, såsom vid lagens antagande blivit bestämt, med den 30 september 1926. Bestämmelser svarande mot 6 och 8 §§ ha intagits i 21 § av förslaget, en mot 7 § svarande bestämmelse återfinnes i för-slagets 34 §, och 11 § slutligen har i förslaget införts som 42 §.

Återstående stadganden i 1923 års lag, vilka enligt övergångsbestämmelsens andra stycke skulle upphöra att gälla, äro 9 § »om kommunal bostadsförmedling» och 12 § »om åtals anställande m. m.».

9 § är av följande lydelse:

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

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

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

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

I 12 § stadgas i fråga om förseelse, som avses i 9 § 2 mom., att densamma skall åtalas av allmän åklagare vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol, att böter, vilka ådömas enligt 9 § 2 mom., skola tillfalla vederbörande kommun samt att böterna, därest tillgång till deras fulla gäldande saknas, skola förvandlas enligt allmänna strafflagen.

Vid 1923 års ingång översteg den mantalsskrivna folkmängden 30 000 i städerna Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Hälsingborg, Gävle, Örebro, Västerås och Eskilstuna. I samtliga dessa städer utom Malmö och Eskilstuna har den kommunala bostadsförmedlingen i vart fall de facto upphört. Medgivande till förmedlingens upphörande har av Kungl. Maj:t lämnats beträffande Västerås 1924, Stockholm 1927, Norrköping 1929 samt Göteborg och Hälsingborg 1934. Malmö stads bostadsförmedling, som inrättats redan innan kristidslagstiftningen därom meddelade föreskrift, bedriver alltjämt en synnerligen omfattande verksamhet, under det att den kommunala bostadsförmedlingen i Eskilstuna, vilken vice värden för stadens fastigheter har att ombesörja, är av ringa omfattning.

Anmälningsskyldighet jämlikt 9 § 2 mom. har icke i någon stad varit föreskriven efter den 1 oktober 1926.

Som bestämmelserna i 9 och 12 §§ med hänsyn till vad sålunda anförts uppenbarligen icke längre fylla något praktiskt behov, har kommittén ansett desamma utan olägenhet kunna upphävas. Framhållas må, att det givetvis även framdeles står de kommunala myndigheterna fritt att utan särskilt medgivande i lag anordna kommunal bostadsförmedling, därest så finnes önskvärt.

Förslag till lag om ändrad lydelse av 5 kap. 12 § giftermålsbalken.

Jämlikt nya giftermålsbalken äger vardera maken förvaltningsrätt till sin egendom. Rättshandling, som ena maken ingår, är i regel bindande endast för honom. För därigenom uppkommen förpliktelse svarar i allmänhet maken ensam. Ett väsentligt undantag härifrån stadgas i 5 kap. 12 §. Enligt detta lagrums första stycke äger en var av makarna att för den dagliga hushållningen eller barnens uppfostran med förpliktande verkan jämväl för den andra maken ingå sådana rättshandlingar, som sedvanligen företagas för dessa ändamål. Rättshandlingen skall anses vara ingången i syfte att förpliktade jämväl andra maken, såvida ej annat framgår av omständigheterna. Make, som är omyndig på grund av sin ålder, äger utan hinder därav ingå rättshandling, varom nyss är sagt.

I andra stycket av lagrummet stadgas att rättshandling, varom här är fråga, ej är förpliktande för andra maken, om den, med vilken rättshandlingen slöts, insåg eller bort inse, att det som anskaffades genom rättshandlingen ej var erforderligt. Om i sådant fall make som ingick rättshandlingen var omyndig, är den ej heller för honom bindande.

Lagrummets tredje stycke slutligen upptager föreskrift om att reglerna i första och andra styckena ej skola äga tillämpning, om makarna på grund av söndring leva åtskilda.

Erinras må vidare, att om ena maken gjort gäld, för vilken enligt 5 kap. 12 § jämväl andra maken svarar, äro de jämlikt 7 kap. 2 § giftermålsbalken ansvariga för denna gäld en för bägge och bägge för en, såvida ej annat avtalats; dock att, jämlikt 7 kap. 3 §, för talan gentemot hustrun gäller en preskriptionstid av två år.

Med avseende å innebörden av regeln i 5 kap. 12 § första punkten anfördes i lagberedningens förslag till giftermålsbalk bl. a. följande:

Då det säges, att rättshandlingen skall avse den dagliga hushållningen, är meningen naturligtvis icke, att regeln skall omfatta blott rättshandlingar, som dagligen förekomma. Men därunder skola falla allenast sådana rättshandlingar, som äro av löpande natur, såsom kreditköp av matvaror, husgeråd och kläder eller anskaffande av arbetsbiträde i hemmet. Utanför regeln skola däremot komma rättshandlingar, som endast mera sällan förekomma och äro av större betydelse, såsom förhyrande av bostad, inköp av möbler i större omfattning och dylikt.

Enligt kommitténs mening bör det med avseende å makarnas konsumtionsgemenskap i 5 kap. 12 § första punkten stadgade undantaget utsträckas till att gälla även slutande av hyresavtal angående bostad för familjen. En

sådan rättshandling företages lika mycket i den ena som den andra makens intresse, och särskilt nutilldags då ett hems ekonomi ofta nog uppbygges med stöd av båda makarnas av förvärvsarbete härflytande inkomster förefaller föga rationellt att ansvaret för hyrans erläggande och övriga av hyresavtalet följande förpliktelser skola åvila endast den make som undertecknat hyreskontraktet. Härtill kommer att en på angivet sätt utsträckt ansvarighet är ägnad att på skäligt sätt tillgodose hyresvärdens intresse av att den överenskomna hyran blir i behörig ordning erlagd.

Motsvarande stadganden i våra nordiska grannländers äktenskapslagstiftning synas uti ifrågavarande avseende överensstämma med den svenska giftermålsbalkens ståndpunkt (*Danmark*: Lov om Ægteskabets Retsvirkninger den 18 mars 1925 § 11; *Norge*: Lov om ektefellers formuesforhold den 20 maj 1927 § 7; *Finland*: Äktenskapslag den 13 juni 1929 § 47).

Anmärkas må emellertid, att den norska husleielovkomitéen i sitt den 4 december 1937 avlämnade betänkande (Innstilling III) med utkast till hyreslag föreslagit att till ovannämnda norska lagstadgande skall fogas ett tillägg av innehåll att båda makarna äro solidariskt ansvariga för hyra för lägenhet, som tjänar till gemensam bostad.

Förslag till lag om ändrad lydelse av 14 § lagsökningslagen.

För fordran, som är till betalning förfallen och grundar sig å skuldebrev eller annat skriftligt fordringsbevis, må gäldenären lagsökas hos lagsökningsdomaren i den ort, där gäldenären skulle inför domstol svara å kravet (1, 2 och 31 §§ lagsökningslagen).

Nekar gäldenären »sin hand och förskrivning» eller invänder han att den handling varå kravet grundas icke är gällande mot honom ity att han blivit tvungen eller förledd att utgiva densamma, skall målet under vissa förutsättningar av lagsökningsdomaren hänskjutas till rätten (12 och 13 §§). För att invändning av det senare slaget skall föranleda målets hänskjutande till rätten förutsättes att gäldenären visar sannolika skäl för invändningen samt att han inom viss tid efter det tvånget upphörde eller förledandet skedde anmänt och kungjort tvånget eller förledandet på sätt i 13 § närmare föreskrives.

Gör gäldenären mot kravet annat jäv än nu är sagt och vill det styrka, då skall han genast förete sina bevis, och må ej andra än skriftliga bevis gälla. Finner lagsökningsdomaren att gäldenären har skäl till jävet, skall målet hänskjutas till rätten (14 §).

Äro ej sådana skäl för handen att målet bör hänskjutas till rätten, har lagsökningsdomaren att ålägg gäldenären betalningsskyldighet (15 §).

Vill gäldenären kvitta sin skuld mot fordran hos borgenären, och är denna fordran sådan att den kan genom lagsökning utkrävas, kan lagsökningsdomaren förordna om kvittning, varvid emellertid skall iakttagas att klar och förfallen fordran ej får uppehållas för det som är stridigt eller icke förfallet (16 §).

Har borgenärens talan bifallits, äger gäldenären söka återvinning genom stämning till rätten inom tre månader efter det lagsökningsdomarens utslag vann laga kraft eller, om besvär över utslaget blivit anförda, inom lika tid från det utslag över besvären föll (20 §).

I lagsökningsmål kan lagsökningsdomaren giva handräckning varom sägs i 192 § utsökningslagen, sålunda bl. a. förordna om hyresgästs vräkande (18 §).

För utbekommande av hyresfordran är lagsökning utan tvivel den mest anlitate processformen, vilket givetvis har sin grund däri att den möjliggör för hyresvärden att snabbare och billigare än genom domstolsprocess erhålla betalningsåläggande för hyresgästen.

Trygger har i sin kommentar till utsökningslagen¹ givit uttryck åt den mening, att en av gäldenären i mål angående lagsökning på grund av s. k. ömsesidiga avtal (bl. a. hyreskontrakt) framställd invändning om att han ej fått komma i åtnjutande av den överenskomna valutan bör i allmänhet — om invändningen ej i vederbörlig ordning vederlägges — föranleda att borgenärens ansökning förklaras icke kunna till vidare prövning upptagas. I avslutning härtill har framhållits att emot riktigheten av den anförda meningen icke kunde åberopas att stadgandet i 27 § utsökningslagen (nuvarande 14 § lagsökningslagen) förutsatte styrkande av gjort jäv med skriftliga bevis och att således lagstiftaren, med undantag av frågan om fordringsbevisets äkthet, ansett ett blott bestridande från gäldenärens sida ej kunna hindra betalningskyldighetens åläggande, ty i 27 § vore endast fråga om jäv, som kunde föranleda, att målet förklarades tvistigt, men däremot icke om jäv, varigenom en förutsättning för tillträdet till lagsökningsprocessen sattes i fråga.

Enligt praxis, sådan denna på grund av upplysningar från olika håll får antagas för närvarande i allmänhet gestalta sig (jfr även Sv. J. T. 1933 rättsfall s. 40), förfares emellertid icke i överensstämmelse med den av *Trygger* hävdade meningen uti de synnerligen vanliga fall, då hyresvärdens lagsökningsvis framställda krav mötes med invändning av hyresgästen om att denne på grund av brist i lägenheten är berättigad till nedsättning i hyran, utan en sådan invändning behandlas såsom jäv enligt 14 § lagsökningslagen (företvarande 27 § utsökningslagen).

Sistnämnda lagrum lär (jfr *Tryggers* ovannämnda kommentar s. 89 ff.) få anses innefatta krav på att gäldenären för att ernå målets hänskjutande till rätten förebringa skriftlig bevisning av sådan beskaffenhet att den, bedömd i och för sig, utgör fullt bevis för den såsom jäv åberopade och till jäv dugliga omständigheten. Detta krav uppfylles icke av de skriftliga intyg angående brister i lägenheten, som gäldenären plägar förebringa till fullgörande av honom åvilande bevisningskyldighet, men enligt praxis på många håll förordnas dock redan på grundval av sådana intyg, därest de synas trovärdiga, om målets hänskjutande till rätten.

Vidkommande åter de fall, då hyresgästen gentemot hyresvärdens krav invänder att han äger på hyresförhållandet grundad genfordran hos hyresvärdens avseende skadestånd eller ersättning för avhjälpande av brist i förhyrda lägenheten, gälla reglerna i 16 § lagsökningslagen. Enligt dessa måste en dylik genfordran för att vinna beaktande vara sådan, att den kan genom lagsökning utkrävas, alltså bl. a. vara grundad å skuldebrev eller annat skriftligt fordringsbevis, vilket naturligen endast undantagsvis kan vara fallet.

Uti en inom justitiedepartementet utarbetad promemoria (Justitiedepartementets promemorior 1935: 5), vilken låg till grund för det sedermera för riksdagen 1937 framlagda och av denna antagna förslaget till lagsökningslag, anfördes under 1 § i fråga om hithörande förhållanden:

¹ 2 uppl. s. 47 ff.

För närvarande råder åtskillig osäkerhet och vacklan i fråga om lagsökning på grund av fordringsbevis, vari gäldenären betingat sig vederlag för den utfästa betalningen, framför allt hyreskontrakt. Enligt den mening som hävdats av utskökningslagens kommentator Trygger möter ej hinder att upptaga dylik lagsökning, men en av gäldenären framställd invändning bör i allmänhet utan vidare föranleda att ansökningen förklaras ej kunna till vidare prövning upptagas. En invändning av denna art anses alltså ej vara att hänföra till dem som enligt UL 27 § behöva för att komma i betraktande styrkas med skriftliga bevis. Denna mening har såtillvida vunnit anslutning i praxis, som det numera näppeligen förekommer att lagsökning på grund av kontrakt utan vidare avvisas. Däremot synes man på många håll anse, att invändning om brist i vederlaget hör till dem som kunna och böra styrkas i lagsökningsmålet. Hos många överexekutorer och även i hovrättspraxis möter man den uppfattningen, att skriftliga intyg härvid kunna godkännas såsom bevis, och man synes tilltro sig att ägna dylika bevismedel en av omständigheterna beroende värdering. En sådan mening står ej i god överensstämmelse med UL 27 §. Obeedigade intyg kunna icke hänföras till de skriftliga bevis som enligt nämnda paragraf äro av nöden för att gäldenären skall kunna »styrka» sin invändning och alltså hava »skäl» för denna (i motsats till vad som enligt den i 25 § samma lag¹ givna undantagsbestämmelsen gäller om de »sannolika skäl» som äro till fyllest för beaktande av där avsedd invändning).

Det kan ifrågasättas, huruvida icke vid den nu tillämnade omläggningen av lagsökningsförfarandet bestämmelserna om lagsöknings upptagande borde undergå en saklig revision i syfte att i nu nämnda hänseenden åstadkomma en mera enhetlig praxis och undanröja den fara för ojämnhet i lagskipningen som måste bli följden av att obeedigade intyg av personer, vilkas tillförlitlighet esomoftast måste vara överexekutor eller hovrätten obekant, komma i betraktande såsom fullt bevis.

Ur denna synpunkt har under utredningsarbetet varit ifrågasatt att åt förevarande paragraf giva sådan avfattning, att lagsökning på grund av kontrakt endast i vissa angivna undantagsfall skulle kunna ifrågakomma, vilket skulle medföra, att krav av denna art i stället finge läggas till grund för ansökning om handräckning.

Man har emellertid funnit spörsmålet härom stå i sådant samband med andra frågor om rättsförhållandena mellan hyresvärd och hyresgäst, att det icke lämpligen kan lösas i nu förevarande sammanhang. Bland annat har kommit i betraktande att hyreskravens överflyttande från lagsökningsprocessen till handräckningsförfarandet skulle medföra, att den möjlighet som för närvarande föreligger att med lagsökning å hyresfordran förknippa ansökning om försunlig hyresgästs vräkande enligt UL 192 § skulle försvinna.

Under sådana förhållanden har spörsmålet om förutsättningarna för lagsökning på grund av kontrakt och invändningar i dylikt lagsökningsmål ansetts böra anstå i avvaktan på den revision av hyreslagstiftningen som torde komma till stånd inom en närmare framtid.

Med erinran om vad sålunda under förarbetena till lagsökningslagen förekommit har chefen för justitiedepartementet i kommitténs direktiv uttalat, att av kommittén borde »prövas frågan om en inskränkning av lagsökningsförfarandets tillämpning å hyresfordringar, detta närmast för att hyresgäst i större utsträckning än hittills må kunna göra motfordringar gällande».

Vid övervägande av de synpunkter, som i ovannämnda promemoria anförts, har kommittén ansett avgörande skäl tala mot ett överflyttande av hyreskraven från lagsöknings- till handräckningsförfarandet. Förutom den redan i promemorian anmärkta omständigheten att överflyttandet skulle

¹ 13 § lagsökningslagen.

medföra, att möjligheten att med lagsökning förknippa ansökning om hyresgästs vräkande enligt 192 § utsökningslagen skulle försvinna, har kommittén tagit i betraktande att hyreskravens hänvisande till handräckningsförfarandet skulle bereda försumlig hyresgäst möjlighet att genom ett fullständigt ogrundat bestridande framkalla domstolsbehandling av hyresvärdens krav med den tidsutdräkt och ökade kostnad, som därav måste följa.

Den ovan omförmälda praxis, som utbildat sig med avseende å behandlingen av invändning från hyresgästens sida att han på grund av brist i lägenheten är berättigad till nedsättning i hyran, måste ur hyresgästsynpunkt anses tillfredsställande. Därest blott kraven på den från hyresgästens sida förebragta bevisningen — såsom fallet synes vara — sättas tillräckligt högt, kan denna praxis ej heller innebära nämnvärd olägenhet för hyresvärden, särskilt som efter lagsökningslagens ikraftträdande förfarandet inför lagsökningsdomaren omedelbart övergår i en domstolsprocess, om lagsökningsdomaren finner att gäldenären har skäl för sin invändning. Någon lagändring åsyftande att stadfästa ifrågavarande praxis synes icke erforderlig ur de synpunkter kommittén företrädesvis har att beakta.

Däremot har anledning ansetts föreligga att söka tillförsäkra ökat beaktande i lagsökningsprocessen åt sådana invändningar, som grundas på att gäldenären hos borgenären-hyresvärden äger genfordran, avseende skadestånd eller ersättning för avhjälpande av brist i förhyrda lägenheten. Det synes föga rationellt att invändningar av ifrågavarande slag, såsom innefattande yrkande om kvittning, i följd av de stränga reglerna i 16 § lagsökningslagen endast undantagsvis — då genfordringen är lagsökningsgill — skola kunna vinna beaktande inför lagsökningsdomaren, under det att enligt förutnämnda, efter kommitténs mening lämpliga praxis en invändning, som går ut på rätt till nedsättning i hyran, städse därest den är tillräckligt styrkt skall kunna föranleda målets hänskjutande till rätten. De olika invändningarna äga dock sin grund i ett och samma rättsförhållande, och det kan ofta nog bero mera av en tillfällighet, om gäldenärens av viss brist i lägenheten föranledda invändning har formen av ett yrkande på nedsättning i hyran eller av ett (kvittnings-)yrkande på ersättning för bristens avhjälpande eller på skadestånd i anledning av bristen.

Kommittén har därför funnit sig böra föreslå tillägg av ett andra stycke till 14 § lagsökningslagen, enligt vilket mål angående hyresfordran jämlikt 3 kap. i 1907 års lag skall hänskjutas till rätten där gäldenären gör sannolikt att han hos borgenären äger på hyresförhållandet grundad, till betalning förfallen motfordran. Mot en sådan särbestämmelse, avseende endast hyresfordringsmål, torde visserligen betänkligheter av teoretisk art kunna anföras, men med hänsyn till hyresfordringsmålens dominerande roll inom lagsökningens område lärer bestämmelsen väl försvara sin plats. Givetvis avses icke med bestämmelsen att hänskjutande till rätten av hyresfordringsmål skall ske där en *lagsökningsgill* kvittningsinvändning reses, utan i sådant fall skall naturligen lagsökningsdomaren vara oförhindrad att med tillämpning av 16 § lagsökningslagen omedelbart förordna om kvittning.

Åtgärder för befrämjande av fred å hyresmarknaden.

Förslag till lag om medling i hyrestvister.

Uppkomsten av organisationer utav hyresvärdar och hyresgäster (jfr här om framställningen i bil. 2) har haft till följd att tvister mellan enskilda hyresvärdar och hyresgäster i allt större utsträckning blivit föremål för underhandlingar mellan deras organisationer. En viss praxis i fråga om dylika frågor behandling av organisationerna har utbildats, men denna kan ännu ej anses ha nått större stadga. Inom organisationerna ha emellertid önskemål försports om fastare utformning av förhandlingsväsendet. Sålunda gjordes på sin tid i Göteborg på initiativ från fastighetsägarehåll ett försök att skapa vissa normer genom antagandet av en förhandlingsordning mellan organisationerna, vilken dock tillämpades endast några år (jfr bil. 3). Och Hyresgästernas riksförbunds kongress år 1935 uttalade sig för att de lokala hyresgästföreningarna skulle för framtiden söka få till stånd överenskommelser om viss förhandlingsordning mellan dem och respektive fastighetsägareföreningar.

Ehuru otvivelaktigt organisationsväsendets utveckling skapat ökade förutsättningar för biläggande av hyrestvister genom fredliga förhandlingar, har densamma å andra sidan kommit att i vissa fall leda till skärpning och utvidgning av förefintliga motsättningar. Från hyresgästorganisationernas sida ha nämligen börjat komma till användning ekonomiska stridsåtgärder i form av blockad, kollektiv uppsägning av hyresavtal samt — i mindre omfattning — s. k. hyresstrejk, vilka åtgärder i sin tur föranlett vissa motåtgärder från fastighetsägareorganisationerna. I Göteborg ha till följd av organisationernas åtgöranden vid upprepade tillfällen svåra och mycket omfattande konflikter förekommit, för vilka närmare redogöres i bil. 3. På andra håll i landet har det aldrig varit fråga om stridsåtgärder annat än mot enskilda parter, och även där stridsåtgärder förekommit har uppgörelse, ofta nog under organisationernas medverkan, utan alltför stora svårigheter kommit till stånd. I detta sammanhang bör anmärkas att i intet av våra nordiska grannländer förekommit strider på hyresmarknaden av tillnärmelsevis samma omfattning som i Göteborg.

I fråga om tillåtligheten enligt gällande svensk rätt av ekonomiska stridsåtgärder av ovan angiven art må nämnas allenast följande. S. k. *hyresstrejk* utgör avtalsbrott från den enskilde hyresgästens sida samt föranleder för-

verkande av hyresrätten ävensom skadeståndsskyldighet. På ledande håll bland hyresgästernas organisationer erkännes allmänt, att vägran av hyresbetalning under kvarboende i fastigheten icke är en lovlig stridsåtgärd. — Vidtagande av *blockad* — den vanligast förekommande stridsåtgärden — eller hot om företagande av blockadåtgärder har i ett flertal avgöranden av Högsta domstolen ansetts icke innebära hot av det slag, varom förmåles i 15 kap. 22 § strafflagen, och alltså icke kunna föranleda straff enligt nämnda lagrum. Det blotta vidtagandet av en blockadåtgärd eller hot därom kan heller aldrig anses som ärekränkning, men då ett blockadmeddelande eller en direkt uppmaning till någon att ansluta sig till en blockadåtgärd förses med sådan motivering, att häri ligger ett utsättande eller fortspridande av rykte om gärning eller last, som är menlig för någons ära, goda namn och medborgerliga anseende, yrke, näring eller fortkomst, kan meddelandet eller uppmaningen medföra straff enligt 16 kap. 8 § strafflagen, vanligen — med hänsyn till att gärningen ofta utgör tryckfrihetsbrott — jämförd med § 3 11:o tryckfrihetsförordningen. En blockadåtgärd giver ej heller i och för sig upphov till utomobligatorisk skadeståndsskyldighet, men har blockaden igångsatts i rättsstridigt syfte eller genomförts på rättsstridigt sätt, torde sådan skadeståndsskyldighet icke kunna anses utesluten. — *Kollektiv uppsägning* av hyresavtal slutligen kan uppenbarligen icke föranleda vare sig straff- eller skadeståndspåföljd.

De under åren 1933—1935 framlagda lagförslagen angående ekonomiska stridsåtgärder hade avseende jämväl å sådana åtgärders vidtagande i samband med tvister å hyresmarknaden.

Enligt det utkast till lag med vissa bestämmelser mot ekonomiska stridsåtgärder, som bifogades professorn Ragnar Bergendals den 30 november 1933 avlämnade utredning angående tredje mans rätt till neutralitet i arbetskonflikter och därmed sammanhängande spörsmål (Statens offentliga utredningar 1933: 36), straffbelades uppmaning till eller hot om stridsåtgärd mot tredje man samt verkställandet av stridsåtgärd mot tredje man, om det skedde genom uppsägning av skriftligt avtal. Till stridsåtgärder hänfördes blockad, bojkott, arbetsinställelse, uppsägning av avtal eller annat avbrytande av ekonomisk förbindelse, och såsom stridsåtgärd mot tredje man skulle enligt förslaget, såvitt anginge hyrestvister, vara att anse stridsåtgärd, som i anledning av pågående tvist vidtoges mot någon, som ej vore part i tvisten, ävensom stridsåtgärd vidtagen efter upphörande av tvisten i syfte att öva vedergällning mot någon, som varit part i tvisten eller som eljest därunder vidtagit stridsåtgärd eller underlåtit att efterkomma uppmaning där- om. Till stridsåtgärd mot tredje man skulle dock ej vara att hänföra uppsägning av avtal, vartill någon ägde rätt på grund av att avtalet brutits.

Över Bergendals utredning avgavs utlåtande av bl. a. Sveriges fastighetsägareförbund.¹ Utav en i utlåtandet lämnad översikt av »*Konflikter med hyresgästföreningar*» må här återgivas följande:

a. Hyresgästorganisationen påfordrar att å sina medlemmars vägnar få under-

¹ Utlåtandena tryckta i Statens offentliga utredningar 1934: 10.

handla med hyresvärden angående storleken av hyran eller andra hyresvillkor. Om hyresvärden vägrar underhandla eller om, trots bedrivna underhandlingar, överenskommelse icke kan uppnås, tillgriper hyresgästorganisationen blockad mot fastigheten i syfte att förmå hyressökande att icke träffa hyresavtal med den angripne hyresvärden.

b. Hyresgästorganisationen påfordrar, att viss eller vissa hyresgäster skola uppsägas till avflyttning. Det har exempelvis inträffat, att en organisation av hyresgäster påfordrat, att någon som uppträtt såsom arbetsvillig icke skulle tillåtas kvarbo i huset.

Det inträffar vidare, att hyresgästorganisationen förklarar en fastighet i blockad därför att en hyresvärd vid uthyrningen icke ger förtursrätt åt medlemmar av hyresgästorganisationen.

Ävenså inträffar det, att blockad tillgripes i anledning av att fastighetsägaren vägrar att entlediga en person, som på något sätt är sysselsatt med fastigheten, exempelvis en portvakt eller vice värd, som ådragit sig organisationens misshag.

c. Hyresgästorganisationen påfordrar, att till densamma skall av fastighetsägaren utgivas ersättning, vartill organisationen icke är juridiskt berättigad. Ett typiskt fall var det, där hyresgästorganisationen, sedan en dess funktionär blivit ådömd böter för anstiftan av skadegörelse å en fastighet, fordrade, att fastighetsägaren skulle betala böterna och ersätta funktionärens rättegångskostnader. Hyresgästorganisationen tillgrep blockad för att genomdriva detta krav och gjorde sig sålunda skyldig till ett rent utpressningsförsök.

d. Hyresgästorganisationen förmår sina medlemmar att såsom en påtryckning på hyresvärden för uppnående av önskemål av olika slag underlåta att fullgöra åtagna förpliktelser, t. ex. att icke erlägga förfallen hyra.

e. Under hyreskonflikten i Göteborg föregående höst inträffade ett fall av utvidgning av vidtagna stridsåtgärder, som torde böra ägnas alldeles särskild uppmärksamhet. I anledning av tvist rörande hyressättningen i vissa fastigheter hade hyresgästorganisationen förklarat dessa fastigheter i blockad. För att framtvunga en uppgörelse utvidgade hyresgästorganisationen striden på det sättet, att avsättningsblockad vidtogs mot vissa handelsaffärer, vilka innehades av andra medlemmar av fastighetsägareorganisationen än dem, som voro indragna i primärkonflikten. Utvidgningen ägde sålunda rum i tvenne hänseenden dels så att i striden indrogos andra medlemmar av organisationen än de ursprungligen angripna och dels så att stridsåtgärden kom att rikta sig emot de senare indragna i dessas egenskap av handelsidkare och icke i deras egenskap av fastighetsägare.

I anslutning till denna översikt samt en översikt jämväl rörande konflikter med fackföreningar anförde fastighetsägareförbundet, att den föreslagna lagen hade en relativt ringa betydelse för fastighetsägarna, enär dessa i allmänhet vore parter i uppkommande konflikter och mera sällan intoge ställning av tredje man i lagens mening samt därför icke omfattades av det med lagen avsedda skyddet.

Sedan chefen för socialdepartementet enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande tillkallat en kommission för ytterligare prövning av ifrågavarande lagstiftningsproblem, framlade denna (den s. k. trettonmannakommissionen) i betänkande den 4 maj 1934 (Statens offentliga utredningar 1934: 16) förslag till lag angående vissa ekonomiska stridsåtgärder. Enligt detta förslag skulle till stridsåtgärd hänföras dels blockad, bojkott och arbetsinställelse (»massåtgärder»), dels uppsägning av arbets- eller hyresavtal dels ock annat avbrytande av ekonomisk förbindelse, när det skedde av två eller flera i samverkan. Att rättslig påföljd av avtalsbrott gjordes gällande skulle ej anses som

stridsåtgärd. Massåtgärd skulle i regel ej få igångsättas av annan än förening, i vars verksamhet inginge att företaga sådan åtgärd. Där förening med sådan verksamhet utgjorde huvudorganisation till andra dylika föreningar, skulle ej dessa utan endast huvudorganisationen få företaga massåtgärd. Förening, som ville förbehålla sig att få igångsätta massåtgärd, skulle hos länsstyrelsen ställa viss säkerhet för skadestånd, som föreningen enligt den föreslagna lagen kunde bli förpliktad utgiva. Skriftlig underrättelse om tillämnad massåtgärd skulle tillställas motparten viss tid i förväg. Uti särskilda avdelningar av förslaget förbjödos stridsåtgärder dels, i vissa fall, då de riktades mot andra parten i en tvist och dels, mera generellt, när de riktades mot en neutral tredje man. Förslaget innehöll vidare bestämmelser om påföljd utav överträdelse av den föreslagna lagen samt vissa bestämmelser om rättegången.

Utlåtanden över trettonmannakommissionens förslag avgåvos av bl. a. Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund.¹

Ur Sveriges fastighetsägareförbunds utlåtande må återgivas följande:

Förbundet finner det synnerligen betänkligt, att hinder i lag alltjämt icke skall föreligga för igångsättande av massåtgärder mot fastighetsägare, som äro parter, i syfte exempelvis att nedpressa hyrorna under den nivå, som det allmänna ekonomiska läget betingar, eller att i övrigt framtvinga hyresvillkor, som icke äro betingade av sakens natur eller de allmänna förhållandena på marknaden. Det torde vara uppenbart, att organisationsrörelsen bland hyresgästerna, som lånar sina kampmetoder från striderna på arbetsmarknaden, städse innebär en latent fara för sådana övergrepp och sådan irritation, som på ett synnerligen ogynnsamt sätt inverkar icke blott på byggnadsföretagarnas benägenhet att deltaga i byggnadsproduktionen utan även på fastigheternas värde såsom kreditobjekt. Väl är det sant, att fastighetsägareorganisationerna på de senaste åren börjat övergå till att även bli skydds- och försvarsorganisationer från att förut ha varit allenast ideellt betonade sammanslutningar och att denna tendens inom den svenska fastighetsägare-rörelsen visserligen i någon mån motverkar de tendenser till övergrepp, som konstaterats hos hyresgäströrelsen, men det synes icke förbundet såsom något önskvärt, att bostadsförsörjningens lugna utveckling i sista hand skall vara beroende på styrkan hos organisationerna på hyresområdet. Ett så utomordentligt viktigt område som bostadsproduktionen och förvaltningen av de befintliga stadsfastigheterna, vilka senare för närvarande utgöra säkerhet för fordringar till det oerhörda beloppet av mellan 6 och 7 milliarder kronor, torde icke i längden kunna lämnas utan det skydd, som innefattas i en lagstiftning till befrämjande av ordning och lugn på hyresområdet.

Med vad sålunda anförts har förbundet velat giva uttryck åt sin förvissning om nödvändigheten av att lagstiftarens arbete skyndsamt inriktas på att även bereda skydd åt *parter* i sådana konfliktförhållanden, som här antytts.

Hyresgästernas riksförbund anförde bl. a.:

Förbundet vore principiellt anhängare av lagstiftning för socialt hyresskydd och av statens ingripande för arrangerandet av en förlikningsinstitution å hyresområdet, varigenom en reglering av förhållandet mellan hyresgäster och fastighetsägare och deras organisationer skulle komma till stånd. För förbundet skulle lagförslaget, om det antoges i förslaget skick, betyda ett både olämpligt och onödigt ingripande i förbundets och dess föreningars verksamhet. Förbundet kunde icke finna, att vad som dittills förekommit på hyresmarknaden i fråga om tvister mellan

¹ Utlåtandena tryckta i Statens offentliga utredningar 1934: 30.

fastighetsägare och hyresgäster eller deras respektive organisationer kunde giva någon som helst anledning till ingripande från lagstiftarnas sida på detta område i den form, som här vore föreslagen. De påtryckningsmedel, som de till förbundet anslutna föreningarna ägde i form av blockader eller bojkotter, hade icke använts på det sättet, att man kunde säga, att tredje man därav i någon utsträckning, som fordrade lagens ingripande, tagit skada. Tvärtom hade det ju vid sådana konflikter, under vilka hyresgäströrelsen varit beroende av det allmännas sympatier, varit rörelsen angeläget att i största möjliga utsträckning skydda tredje man från skada.

Genom proposition nr 31 förelades riksdagen 1935 förslag till lag om vissa ekonomiska stridsåtgärder, vilket förslag utgjorde en inom socialdepartementet verkställd överarbetning av trettonmannakommissionens förslag, i åtskilliga betydelsefulla punkter dock avvikande från detta.

Propositionen blev av riksdagen avslagen.

Såsom ovan (s. 39 f.) blivit omnämnt, ingav Hyresgästernas riksförbund den 7 maj 1934 till Kungl. Maj:t en framställning, däri uttalades önskvärdeheten av att de frågor, som hade sammanhang med hyreslagstiftningen, upptoges till snabb behandling genom sakkunniga. I denna skrivelse hemställdes bl. a., att åtgärder måtte vidtagas, vilka kunde leda till att en statlig förlikningsinstitution inrättades med sådan auktoritet, sammansättning, sakkunskap och opartiskhet att den kunde inom hyresområdet fylla i huvudsak samma uppgifter som förlikningsinstitutionen inom arbetskonflikternas område. Till motivering av framställningen i denna del anfördes bl. a. följande:

Inom vissa samhällen — exempelvis i Stockholm — hade genom förhandlingar och överenskommelser frivilliga uppgörelser om nedsättning av bostadshyrorna kunnat åstadkommas på fredlig väg. På andra ställen — bl. a. Göteborg — hade i mer eller mindre grad ansatser till tillspetsningar av hyresstriderna kommit till synes. Det funnes mycket som också talade för, att den stora nedpressning av hyrorna, som *måste* ske under loppet av en lämplig tidsperiod genom årliga nedsättningar, komme att ske med ganska mycket gnissel och komme att motivera, att staten ställde till förfogande ett eller flera med lämplig sakkunskap för detta speciella ändamål utrustade förhandlingsorgan, som stode färdiga att erbjuda sina tjänster, då det påkallades — det vore möjligt att under de kommande åren behov av sådana anordningar ofta yppade sig. Det vore också antagligt, att startande från statens sida av en sådan verksamhet skulle kunna i någon mån dämpa stridslusten, undvika förlust för hela samhället samt medverka till att onödiga stridsåtgärder kunde förhindras.

Ovan (s. 40) har jämväl omnämnts att landshövdingen Malte Jacobsson i november 1935 — efter det medlingsarbetet i nämnda års hyreskonflikt i Göteborg avslutats (jfr bil. 3) — till Kungl. Maj:t ingivit en skrivelse med hemställan om inrättande av skiljedomstol, som skulle äga att fastställa hyrespriser där förhandlingar mellan hyresgäster och fastighetsägare icke lett till resultat. Till stöd för den i skrivelsen gjorda hemställan anfördes däri bl. a. följande:

Det hade visat sig under de förhandlingar, som förts mellan hyresgästernas organisation, å ena, samt fastighetsägarnas organisation, å andra sidan, att en förlikningskommission hade mycket svårt att få parterna till någon uppgörelse. Det var först sedan flera medlingsförslag avslagits av endera parten som det i sista stund och under lycklig medverkan av pressen lyckades att finna en formel, som

ingen vågade avslå. Den gick ut på att hänskjuta vissa tvister, som icke kunnat lösas vid förhandlingsbordet, till olika förlikningsnämnder. Hade parterna vägrat att gå med på detta förslag, hade striden mellan hyresgäster och fastighetsägare sannolikt kommit att pågå i månader med vräkningar av tusental hyresgäster och blockader av alla organiserade husägares lägenheter. Man kunde räkna med att striderna på hyresmarknaden komme att ytterligare skärpas. De fordringar, som ställdes från hyresgästhall, vore ofta rätt godtyckliga, och ställde vederbörande en hänsynslös organisations makt bakom dessa fordringar, så kunde en strid från hyresgästhall bli fullständigt förödande för bostadsmarknaden. Fastighetsägarna å sin sida hade uppsagt den förhandlingsordning, som år 1933 efter många mödor och besvärligheter fastställdes för reglering utav tvister mellan hyresgäster och fastighetsägare. I denna situation torde icke finnas någon annan utväg att skapa samhällsfred på detta område än genom en lagstiftning, varigenom tvister av ifrågavarande art hänskötes till skiljedomstol, som ägde att fastställa hyrespriser, där förhandlingar mellan hyresgäster och fastighetsägare icke lett till något resultat. En sådan domstol, som bestode av sakkunnigt folk, kunde givetvis arbeta med helt annan auktoritet än en förlikningskommission, som icke ägde tillgång till produktionskostnader eller räntabilitetskalkyler, vilka måste ligga till grund för en »objektiv» hyressättning. Alla försök att bojkotta eller på annat sätt kollektivt hindra en på sådan domstols utslag grundad ordning skulle givetvis kriminaliseras och sannolikt skulle allmänna rättsmedvetandet finna detta både naturligt och nödvändigt. Svårigheterna att åstadkomma en förlikning på arbetsmarknaden mellan där stridande organisationer kunde vara stora nog, men i värsta fall kunde en strid fortgå under en längre tid utan att rättsordningen äventyrades och utan att striderna finge allt för förödande verkningar in i det samhälleliga livet. Strider om bostaden måste bli på ett alldeles särskilt sätt samhällsvådliga och staten måste därför ha möjlighet att reglerande ingripa här med särskilda maktmedel.

Uti en uppsats i Svenska stadsförbundets tidskrift 1936 »Anarki eller ordning på hyresmarknaden. Ett praeterea censeo med anledning av hyreskonflikten i Göteborg» har landshövding Jacobsson vidare anfört bl. a.:

Såvitt jag kan se är det orimligt att låta prissättningen på en sådan livsfrönödenhet som bostad skötas allsmäktigt av vare sig en fastighetsägareorganisation eller en hyresgästorganisation. Äro parterna resonabla och kunna de enas om en reglering av hyresförhållandena, så är det naturligtvis det bästa, men visar det sig, att endera av parterna är oresonlig och maktlysten, så måste en samhällelig maktfaktor bestämma om hyresförhållandena efter bästa möjliga objektiva grunder. Man invänder givetvis häremot, att det är allt annat än lyckligt, att statsmyndigheterna skola reglera hyresförhållandena, och det är ingalunda någon lätt sak att nå fram till objektiva normer, men då den enskilda företagsamheten visat sig oförmögen att utan mycket svåra samhälleliga kriser reda upp förhållandena, ser jag ingen annan utväg än att statsmakten ingriper. Om ett obligatoriskt förlikningsförfarande och i sista hand även ett obligatoriskt skiljedomsförfarande införes i hyreslagstiftningen, så är därmed ingalunda sagt, att sådan förlikning eller skiljedom skulle behöva tillgripas alltför ofta. Det torde föreligga intresse från såväl hyresgäster som fastighetsägare att i vanliga fall komma överens utan ingripande utifrån. Men när en överenskommelse i undantagsfall icke kan åstadkommas, då och endast då behöver en statlig förmedling tillgripas. Jag tror, att allmänna rättsmedvetandet kräver en sådan. Nuvarande förhållanden leda till en anarki, som allmänheten icke vill finna sig i. Även bland de i hyreskonflikten i Göteborg inblandade — både hyresgäster och husägare — finnas många, som äro missnöjda med att ha blivit inblandade i dessa strider. God demokrati är icke godtycke; där ordning icke genom fria överenskommelser kan träffas, må statliga organ under offentlig kritik i sista hand ansvara för en utjämning av intressekonflikterna.

Delvis med anledning av landshövding Jacobssons ovannämnda skrivelse behandlade Hyresgästernas riksförbunds kongress den 1 december 1935 förbundets ställning till kollektivavtal på hyresmarknaden och obligatorisk skiljedom i hyrestvister. Kongressen beslöt att avstyrka upprättandet av skiljedomstol på grunder som anförts i ett av ombudsmannen Oskar Bengtsson vid kongressen hållet föredrag i ämnet.

I detta föredrag framhölls bl. a. att förslagets genomförande på hyresmarknadens begränsade område skulle innebära statligt ingripande i organisationsfriheten uti en utsträckning som icke hade motsvarighet på något annat område. Den föreslagna skiljedomstolens kompetens skulle sträcka sig längre än arbetsdomstolens, enär skiljedomstolen skulle bestämma jämväl hyrornas höjd. Förslaget grundade sig på den förutsättning att det skulle vara möjligt fastställa någon slags objektiv skälig hyra. Skulle domstolen taga hänsyn till en fastighets räntabilitet, syntes domstolen komma att bli nödsakad fastställa spekulationsvinsterna och därigenom binda hyresnivån. Bland de obestriddiga förtjänsterna i nuvarande system vore just att det funnes möjlighet att bryta spekulationer. Det torde vara odiskutabelt att, icke blott ur hyresgästernas utan ur hela samhällets synpunkt, det kunde vara betydelsefullt att hyrorna genom hyresgästernas aktioner pressades så att uppspekulerade värden icke förräntades.

Å Sveriges fastighetsägareförbunds kongress i juli 1936 behandlades en motion från Göteborgs fastighetsägares garantiförening u. p. a., däri bl. a. framhölls, att om förhandlingar mellan parterna i ett hyresavtal eller deras organisationer icke ledde till resultat utan öppen strid hotade, med blockader, hyresstrejk och massvräkningar, det syntes ostridigt att samhället som sådant hade synnerligen stort intresse av att på fredlig väg avveckla en dylik konflikt, vilket knappast kunde ske på annat sätt än genom obligatorisk skiljedom. För anordnandet av ett sådant skiljedomsförfarande angåvos i motionen vissa riktlinjer.

Kongressen beslöt i anledning av motionen uppdraga åt styrelsen att undersöka, huruvida det bland fastighetsägarna i riket förefunnes intresse för och önskan om ett lagstadgat skiljedomsförfarande beträffande hyrestvister samt att med anledning av inkomna upplysningar vidtaga de åtgärder, styrelsen kunde finna lämpliga. — Frågan är fortfarande föremål för styrelsens övervägande.

Det är först i och med att kollektiva stridsåtgärder börjat tillgripas i tvister mellan hyresgäster och hyresvärdar som frågan om bevarande av freden å hyresmarknaden blivit ett problem att räkna med. De förslag till åtgärder för hyresmarknadens pacificering som framkommit ha också företrädesvis tagit sikte på fall då ett större antal hyresgäster och hyresvärdar äro inblandade i en konflikt. Då det gäller att avgöra vilka åtgärder som kunna vidtagas i fredsbefrämjande syfte kan man emellertid icke inskränka sig till fall, där en tvist utvecklat sig till ett mellanhavande mellan två organisationer, utan det synes angeläget att först och främst söka utvägar till förhindrande och fredlig lösning av tvister mellan de enskilda parterna i hyresförhållandet. En konflikt av större omfattning utgör dock väsentligen summan av ett stort antal konflikter i särskilda hyresförhållanden.

Många av de tvister som uppkomma mellan en hyresvärd och hans hyresgäst hänföra sig till parternas skiljaktiga tolkning av hyresavtalets innehåll i vissa detaljer, exempelvis i fråga om hyresvärdens skyldighet att hålla lägenheten i visst skick, hyresgästens skyldighet att lämna hyresvärden tillträde för reparationer o. s. v. En viss garanti mot uppkomsten av dylika tolkningstvister måste anses föreligga, om hyreslagens regler äro utformade på ett sätt som lämnar minsta möjliga rum för meningsskiljaktighet och — framför allt — om dessa regler erhålla tvingande natur i den utsträckning förhållandena det medgiva. Vid avfattningen av förslaget till lag om ändrad lydelse av 3 kap. i 1907 års lag har kommittén städe haft dessa synpunkter för ögonen, och enligt kommitténs mening måste redan genomförandet av detta förslag i ej ringa grad verka i fredsfrämjande riktning. En verkan i samma riktning skulle uppnås, om parterna vid hyresavtals slutande hade möjlighet använda standardblanketter (normkontrakt), tillkomna under medverkan av offentlig myndighet. Till sistnämnda spørsmål återkommer kommittén nedan i annat sammanhang (s. 177 ff.).

Vilka mått och steg som än vidtagas för att skapa klarhet i rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst kan det dock icke undvikas att parterna komma till olika uppfattning om avtalets innebörd och att tvistigheter på sådan grund uppstå dem emellan. Och i fråga om rena intressetvister, exempelvis sådana som hänföra sig till villkoren för ett fortsatt förhyrande av lägenheten och då framför allt hyresbeloppets storlek, måste man räkna med en viss benägenhet att tillgripa kollektiva stridsåtgärder.

Såsom framgår av den ovan lämnade redogörelsen för förslagen till lagstiftning angående ekonomiska stridsåtgärder omfattade dessa förslag i viss utsträckning jämväl sådana stridsåtgärders användande å hyresområdet. Sedan lagstiftningsfrågan fallit vid 1935 års riksdag samt riksdagen påföljande år vid behandling av väckta motioner i ämnet funnit densamma böra lösas i samband med en allmän normering av föreningsväsendet som sådant och fördenskull i skrivelse till Kungl. Maj:t (nr 418) anhållit om utredning dels av frågan om föreningsväsendets normering genom lagstiftning och dels av frågan angående lagstiftning om vissa ekonomiska stridsåtgärder, har inom justitiedepartementet innevarande år såsom ett första led i den begärda utredningen utarbetats en promemoria om grunderna för en lagstiftning angående ideella föreningar (Justitiedepartementets promemorior 1938: 1). Det måste anses uteslutet att kommittén i det läge, vari detta lagstiftningsspörsmål sålunda befinner sig¹, skulle framlägga förslag till laglig reglering av ekonomiska stridsåtgärder enbart å hyresområdet.

Landshövding Jacobssons ovan refererade förslag om att tvister å hyresmarknaden skulle kunna hänskjutas till en skiljedomstol med befogenhet att fastställa hyrespriser har kommittén ej ansett sig kunna upptaga. Detta förslag har mött bestämd opposition från hyresgästhall, och även på fastighetsägarehall lär man i allmänhet ställa sig tveksam mot förslaget. Större

¹ Jfr härom ytterligare chefens för justitiedepartementet svar den 24 maj 1938 å interpellation i andra kammaren av herr Andersson i Rasjön.

strider ha dock förekommit endast i Göteborg, där deras uppkomst synes ha möjliggjorts utav psykologiska och andra faktorer, som annorstädes ej i lika mån äro för handen, och man torde därför ej böra överskatta betydelsen av dessa visserligen beklagliga strider. Det läser finnas grundad anledning till förhoppning att i den mån fastare former utbildas för förbindelsen mellan parternas organisationer en avspänning motsvarande den som ägt rum i förhållandet mellan arbetsgivare- och arbetarorganisationerna skall komma till stånd. Att vid sådant förhållande tillgripa en tvångslagstiftning långt mera vittgående än de lagstiftningsåtgärder som haft avseende å arbetsmarknaden synes icke välbetänkt. En särskild invändning mot sådan lagstiftning — vars genomförande dessutom med hänsyn bl. a. till uppkommande föreningsrättsliga spörsmål skulle vara förenat med betydande lagtekniska svårigheter — grundas därå, att densamma kan befaras leda till mera allmän tvångsreglering av hyrorna och därmed övergivande av den fria hyresprisbildning, som under nuvarande förhållanden med hänsyn särskilt till bostadsproduktionen måste anses önskvärd.

Vid nu angivna omständigheter har kommittén ansett sig böra stanna vid att föreslå sådana åtgärder för främjande av hyresfreden, vilka äro ägnade att underlätta biläggande av tvister genom fredlig förhandling, vare sig dessa tvister röra endast parterna i ett särskilt hyresförhållande eller ha utvecklats till strid mellan deras organisationer. Vid utformningen av hithörande stadganden, vilka innefattas i kommitténs *förslag till lag om medling i hyres-tvister*, ha i visst avseende bestämmelserna i lagen om medling i arbetstvister tjänat såsom förebild.

Syftet med den föreslagna lagen är främst att till förfogande å tvistande parter i ett hyresförhållande ställa en nämnd med uppgift att utgöra ett offentligt förlikningsorgan. Med hänsyn till att hyresstriderna — även då de förts av parternas organisationer — städse hittills varit lokalt begränsade föreslås att detta organs verksamhetsområde skall utgöras av en kommun. Obligatoriskt inrättande av ett förlikningsorgan i varje kommun där uthyrning av lägenheter i nämnvärd utsträckning förekommer har icke ansetts kunna komma i fråga, utan enligt förslaget skall Konungen äga förordna om inrättande av en sådan nämnd endast på därom av en kommun gjord framställning.

I fråga om nämndens sammansättning har syns angeläget iakttaga att vederbörlig sakkunskap blir företrädd inom nämnden men att antalet ledamöter icke sättes så högt att svårigheter av rent praktisk art kunna uppstå vid nämndens verksamhet. Kommittén har ansett sig böra förordna, att nämnden skall bestå av ordförande och två ledamöter jämte suppleanter. Med hänsyn till de spörsmål av rent juridisk art som måste uppkomma har föreslagits att nämndens ordförande och hans suppleant skola vara lagfarna. Av ledamöterna skall den ene äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet¹ samt den andre, vilken ej må äga eller förvalta sådan fastighet, äga

¹ Genom denna formulering avses att från behörighet såsom ledamot utesluta bl. a. den som förvaltar en bostadsrättsförenings fastighet.

kännedom om ortens hyresförhållanden. Ordföranden och hans suppleant skola enligt förslaget förordnas av länsstyrelsen; ledamöterna och deras suppleanter skola utses av kommunens beslutande myndighet. Kommittén har övervägt föreskrift om att ledamöterna skulle utses inom ett av vederbörande organisationer avgivet förslag men låtit denna tanke falla med hänsyn till att organisationsväsendet på detta område ännu icke nått den utveckling att en dylik föreskrift skulle kunna erhålla generell tillämplighet. Det synes dock naturligt att kommunens beslutande organ före utseende av ledamöter och suppleanter för dem å orter, där organisationer finnas, träder i förbindelse med dessa för erhållande av förslag å lämpliga personer.

Då tvist i anledning av hyresförhållandet uppstått mellan enskilda parter i ett hyresförhållande äger vardera, så länge icke tvisten anhängiggjorts hos judiciell myndighet eller hos skiljemän, hänskjuta saken till nämnden. Viss form härför är icke föreskriven, utan nämndens ingripande kan påkallas t. ex. genom en personlig hänvändelse till dess ordförande. Den part som önskar nämndens ingripande skall vid sin hänvändelse meddela vari tvisten består samt förete hyreskontrakt och andra för honom tillgängliga handlingar vilka kunna tjäna till upplysning i saken. Då ett ärende hänskjutits till nämnden skall dess ordförande kalla parterna att inställa sig inför densamma. Någon skyldighet för part att efterkomma denna kallelse har icke ansetts kunna stipuleras, enär nämndens anlitande principiellt är en rent frivillig sak. Att ärendet icke bör föranleda vidare åtgärd då part som påkallat medling icke inställer sig inför nämnden torde vara uppenbart; vanskligare är att avgöra huru lämpligen bör förfaras då motparten icke inställer sig. Enligt förslaget skall motpartens uteblivande första gången medföra att ärendets handläggning uppskjutes högst en vecka, varjämte ny kallelse avlåtes till den uteblivne. Kommer motparten ändock icke tillstådes, måste antagas att denne icke är villig medverka till någon förlikning och nämnden får avskryva ärendet.

Där parterna, personligen eller genom ombud, inställa sig inför nämnden har denna att allsidigt undersöka möjligheterna till förlikning. Härför erfordras naturligen att utredning av tvistefrågan kommer till stånd inför nämnden. Ett mycket viktigt led i utredningsarbetet blir synnerligen ofta den besiktning av lägenheten, som nämnden skall företaga så snart anledning därtill föreligger. Det är just med avseende å lägenhetens skick som tvister företrädesvis uppstå mellan hyresgäst och hyresvärd, och det är uppenbart att mycket ofta först efter besiktning av lägenheten ett förlikningsförslag med utsikt till framgång kan framställas från nämndens sida.

Om framlagt förlikningsförslag accepteras av båda parterna, skall förlikningen avfattas i skrift och underskrivas av parterna. Kan åter enighet icke uppnås mellan parterna, måste ärendet avskryvas.

Vad hittills anförts har haft avseende å det fall att en vid domstol icke anhängig tvist av endera parten hänskjutits till nämnden. Kommittén har emellertid ansett att nämnden med fördel bör kunna i viss utsträckning anlitas även i tvister som äro anhängiga vid domstol. I främsta rummet kan

anledning att anlita nämnden föreligga då domstolen finner förlikning böra komma till stånd men ej själv lyckas åvägabringa sådan. Under de mindre formbundna förhandlingarna inför en nämnd av särskilt sakkunniga personer bör ett nytt förlikningsförsök ej sällan kunna krönas med framgång. Vidare måste det anses angeläget att domstolen, ändå att förlikning måhända får antagas ej kunna komma till stånd, får tillfälle att vid målets prövning tillgodogöra sig nämndens sakkunskap genom att höra nämndens mening i den föreliggande tvisten eller del därav. Även för sådant syfte bör hänskjutande från domstolen till nämnden kunna ske. Som förutsättning för att domstolen skall få hänskjuta tvist till nämnden skall gälla att tvisten ej förut varit föremål för nämndens behandling samt att hänskjutande begärts av endera parten, men i övrigt skall domstolen äga fri prövningsrätt.

Då en tvist av domstol hänskjutits till nämnden har nämnden att taga enahanda befattning med tvisten som om ingripande påkallats av enskild part, och nämnden skall alltså i första hand söka åstadkomma förlikning. Därutöver föreskrives emellertid för dessa fall, då nämnden alternativt anlitas som ett slags sakkunniginstitution, att nämnden skall dels då förlikning ej kunnat åstadkommas och dels då motparten underlåter att efter tvenne kallelser inställa sig inför nämnden avgiva utlåtande till domstolen angående befogenheten av de yrkanden, som i de delar varom inför nämnden varit fråga framställt av part. Kommittén har icke förbisett att denna ordning kan anses innebära en dualism i fråga om nämndens uppgifter som kan tänkas förenad med viss olägenhet, i det att nämligen nämndens utlåtande i en tvist kan befaras bli influerat av det förlikningsförslag, som nämnden under ärendets handläggning må ha framställt och vars innehåll ju kan vara beroende mera av en skälighetsavvägning än av ett strikt juridiskt bedömande. De farhågor som kunna hysas i dessa eller liknande avseenden få emellertid enligt kommitténs mening icke överdrivas och synas i vart fall ej väga tungt gentemot de betydande fördelar som måste anses förbundna med att nämndens sakkunskap kan utnyttjas av domstolen utan att detta, såsom bevisning genom sakkunniga, medför någon kostnad för parterna.

I det föregående har behandlats nämndens funktion vid tvister mellan enskilda parter i visst hyresförhållande. Enligt förslaget har nämnden emellertid betydelsefulla uppgifter jämväl då en hyrestvist av större omfattning, som kan sägas »äventyra freden på hyresmarknaden», uppkommit eller hotar att uppkomma. Nämndens (eller dess ordförandes) uppgifter för dylika fall överensstämma i allt väsentligt med vad enligt 3 § i lagen om medling i arbetstvister åligger förlikningsman. Då nämndens ordförande erhåller kännedom om att inom kommunen uppkommit eller hotar att uppkomma hyrestvist av angivet slag skall han sålunda söka förbindelse med de tvistande, göra sig noga underrättad om vari tvisten består, hemställa till de tvistande att i avbidan på tvistens lösning icke vidtaga, vidhålla eller skärpa kollektiva stridsåtgärder samt kalla de tvistande att, själva eller genom utsedda

ombud, jämte representanter för de fastighetsägare- eller hyresgästorganisationer som de tvistande må tillhöra, sammanträda inför nämnden.

Om tvisten ej kan biläggas genom nämndens förmedling skall nämnden enligt förslaget anmäla förhållandet till socialstyrelsen, som äger förordna antingen särskild förlikningsman (förlikningsman i arbetstvister eller annan lämplig person) eller ock, där tvisten är av större omfattning och mera svårartad natur, en kommission av tre personer att övertaga och fullfölja medlingsarbetet. Härigenom har kommittén anknutit till den praxis som uppstått vid större tvister på hyresområdet, med den skiljaktigheten dock att särskild förlikningsman eller förlikningskommission skall förordnas av socialstyrelsen och ej av Kungl. Maj:t.

De synnerliga svårigheter som mött de i Göteborgskonflikterna utsedda medlarna torde till väsentlig del ha sin grund däri, att dessa kunnat ingripa först på ett relativt sent stadium, då fasta positioner intagits av de stridande samt striden redan framkallat mycken bitterhet. De nu refererade reglerna i förslagets 12 § avse bl. a. att säkerställa ett så snabbt medlingsingripande som möjligt. Betydelsen av att de utav socialstyrelsen i medlingssyfte utsedda personerna genom ordföranden i nämnden kunna erhålla förstahandskännedom om tvisten och dess upprinnelse samt kunna direkt anknyta till dennes eller nämndens tidigare medlingsförsök bör även framhållas.

Slutligen må anmärkas att enligt förslaget utgifterna för nämnden skola bestridas av kommunen. Ordföranden skall erhålla arvode med belopp som fastställas av länsstyrelsen; i vad mån och till vilket belopp arvode skall utgå till ledamöterna avgöres av kommunens beslutande organ.

Vissa frågor som icke föranlett förslag.

Fardagsfrågan.

I 16 kap. 10 § jordabalken i 1734 års lag stadgades i fråga om hyra i stad två allmänna fardagar, nämligen den 31 mars och den 30 september, vilka emellertid i verkligheten framflyttades till den 1 april och den 1 oktober.

I enlighet med vad lagberedningen föreslagit upptogos i 3 kap. 3 § av 1907 års lag såsom fardagar de allmänneligen vedertagna den 1 april och den 1 oktober.

I lagberedningens motiv berördes bl. a. frågan om icke möjligen inskränkning till en fardag borde ske. Till stöd härför hade anförts att särskilt i Stockholm flyttning i normala fall så gott som alltid förekomme endast den 1 oktober, under det att fardagen den 1 april nästan uteslutande komme till användning, när hyresgästen vid laga förfall eller ock, vid ombyte av ägare, den nye ägaren gjorde bruk av den för dessa fall medgivna rätten att uppsäga avtalet till upphörande före den avtalade hyrestidens utgång. Från flera andra orter hade det emellertid blivit upplyst, att flyttning där ägde rum den 1 april i föga mindre utsträckning än den 1 oktober. Vid sådant förhållande och då flyttning ej sällan förekomme från en stad till en annan, syntes det lagberedningen icke vara utan vikt att två fardagar bibehölles. Den hyresgäst, som måhända omedelbart efter ett hyresårs början nödgades flytta från orten, hade därigenom större utsikt att åtminstone för senare hälften av hyresåret han kunde få lägenheten övertagen av annan, likasom också att inom en ej alltför lång tid han kunde själv skaffa sig lämplig bostad å den ort, dit han flyttade. Även vid behov att ombyta bostad inom samma stad erbjöde tillgången till två flyttningsdagar bestämda fördelar i angivna hänseende. — Någon allmänna mening kunde icke sägas påkalla en förändring i fråga om fardagarnas förläggning, exempelvis till den 1 juni då för flyttningen kunde användas en arbetsdag, som dels vore längre och dels kunde antagas erbjuda lämpligare väderleksförhållanden.

I motion II: 76 vid 1920 års riksdag yrkade herrar Andersson i Igelboda och Hagman att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om utredning i syfte att möjliggöra införandet av ett större antal laga fardagar samt för riksdagen framlägga det förslag, som en dylik utredning kunde föranleda. Motionärerna funno önskligt att den första i varje månad skulle betraktas som laga fardag eller att fardagarnas antal åtminstone måtte ökas till fyra, en vid varje kvartalsskifte, vilket skulle avhjälpa en del missförhållanden på bostadsfrågans område. Bostadsbyggandet inriktades städse på att ny-

byggnaderna skulle kunna tagas i bruk antingen den 1 april eller den 1 oktober, vilket hade till följd, att bostadsproduktionen koncentrerades till allenast några få månader av året; detta innebure för arbetarna inom byggnadsindustrien en avsevärd olägenhet. Infördes däremot ett större antal fardagar, skulle en jämnare bostadsproduktion åstadkommas, de regelmässigt förekommande arbetslöshetsperioderna för nämnda arbetare undvikas och flyttningarna mera likformigt fördelas på hela året.

Första lagutskottet fann i utlåtande (nr 3) över motionen väl vissa olägenheter vara förenade med den nuvarande förläggningen av fardagarna men ansåg icke någon anledning förefinnas att företaga en ändring därvidlag. Vad särskilt anginge en ökning av antalet fardagar skulle en sådan tvärtom i åtskilliga hänseenden medföra betydande nackdelar för dem, vilkas intressen den nya hyreslagen avsett att reglera, nämligen hyresvärdar och hyresgäster. Det vore sålunda för hyresmarknadens reglering uppenbarligen av ett stort intresse att utbud och efterfrågan av lediga lägenheter kunde koncentreras till så få tillfällen som möjligt på året; möjligheten till val ökades därigenom i hög grad. En ökning av fardagarnas antal skulle dessutom för hyresgästerna medföra en ökad risk av uppsägning av hyresavtalen från hyresvärdarnas sida. Också i andra hänseenden skulle en ökning av antalet fardagar medföra ogynnsamma verkningar. Sålunda skulle därmed följa en förkortning, i genomsnitt taget, av det rådrum, som särskilda lagbestämmelser beredde en förutvarande ägare eller uppsagd hyresgäst, t. ex. efter exekutiv försäljning, vid expropriation för vissa ändamål o. s. v., genom den medgivna rätten att kvarsitta till nästa fardag. — Utskottet hemställde förty att motionen icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda, vilket även blev riksdagens beslut.

De av chefen för socialdepartementet år 1934 tillkallade sakkunniga för utredning angående förhållandena inom byggnadsindustrien (1934 års byggnadsindustrisakkunniga), vilka enligt sina direktiv haft att i främsta rummet uppmärksamma byggnadsverksamhetens karaktär av säsongarbete och därvid verkställa omprövning av bl. a. gällande bestämmelser rörande fardag, ha i sin innevarande år fullbordade utredning »Byggnadsindustrien i Sverige» del I (Statens offentliga utredningar 1938: 10) verkställt en ingående undersökning av fardagsfrågan (Kap. XIII s. 287—327) och därvid med stöd av ett rikhaltigt material fastslagit att flyttningarna alltmera, särskilt i Stockholm, koncentreras till den 1 oktober.

Sammanfattande anförde de sakkunniga angående fardagsfrågan följande (s. 686 f.):

Flyttningarnas koncentring till den första oktober och nya bostadsbyggens färdigställande till nämnda dag bilda i städerna ett hinder mot mera kontinuerlig drift inom byggnadsindustrien. Kunde detta hinder undanröjas genom flyttningarnas spridning över flera terminer, skulle det viktigaste steget vara taget fram mot en jämnare fördelning av byggnadsverksamheten över årets olika delar.

För en effektiv lösning av frågan om hyresterminernas spridning förutsattes enligt de sakkunnigas mening, att parterna i hyreskontrakt inom vissa gränser medgivas laglig rätt att bringa kontraktet till upphörande, oavsett vad kontraktet härom

bestämmer. En utjämning av arbetstillgången inom byggnadsfacket och angränsande verksamhetsområden kan enligt de sakkunnigas mening vinnas med en jämnare fördelning av bostadslägenheternas uthyrning på de nuvarande två fardagarna, den första oktober och första april och därigenom ävenledes av bostadsbyggenas fullbordande under året. En sådan anordning medgiver en uppdelning av byggnadsarbetet på vinter- och sommarsäsong och är därigenom ägnad att undanröja den förnämsta orsaken till den säsongbetoning, som präglar byggnadsindustrien och därmed mer eller mindre direkt sammanhängande näringsgrenar. Risken av större löslighet i hyresförhållandet och ökad flyttningsfrekvens kan, enligt vad de sakkunniga anse, icke väga tungt gentemot de obestridliga fördelarna med i lag medgiven uppsägningsrätt till nämnda två fardagar. De sakkunniga föreslå därför i sådant syfte en ändring av gällande lagbestämmelser om hyra.

Undantag föreslås för lägenheter upplåtna för andra än bostadsändamål eller i samband med delägarskap i bostadsförening, för av arbetsgivare i samband med arbetsavtal upplåtna eller uthyrda lägenheter samt lägenheter, vid vilkas uthyrning ett understödsmoment varit förknippat, exempelvis lägenheter i av vissa stiftelser ägda fastigheter.

I fråga om de skäl som kunde anföras för och emot en omläggning av fardagssystemet anförde de sakkunniga bl. a. följande (s. 315 ff.):

Från fastighetsägarhåll har anförts, att genom koncentrerung av flyttningarna till en enda fardag större enkelhet och reda skapas i hyresförhållandet och att fastighetens ekonomi bättre kan planläggas för så lång tid framåt, som den enhetliga hyrestiden varar. Den fasthet, som härigenom kommer att prägla hyresmarknaden, har uppgivits spela en viss roll för belåning av fastigheter, i det att låne marknaden i viss mån konsolideras. Särskilt för belåning av nybyggda fastigheter, och indirekt för byggnadsverksamheten, får det antagas vara av betydelse, att till färdigställandet den 1 oktober kan räknas med samtidig uthyrning av hela lägenhetsbeståndet i en fastighet. Skulle som följd av fardagarnas spridning över året uppstå ökad risk för att lägenheter finge stå lediga till en kommande fardag, hade man givetvis att räkna med ökade kostnader och risker för produktionen samt en viss återhållsamhet bland försiktiga företagare.

Från fastighetsägarhåll framhålles vidare, att administrationen av en fastighet kräver mindre besvär och kostnader, om uthyrningarna äro koncentrerade till viss tid av året. Genom hyresterminernas koncentrerung vinnes ock en mer samlad och tillförlitlig överblick över hyresmarknaden. Detta betyder att fastighetsägaren mer rationellt kan planlägga fastighetens ekonomi samt med mindre risk för misstag anpassa sig efter förändringarna i läget på hyresmarknaden.

Enligt de sakkunnigas mening äga de nu anförda skälen för flyttningarnas koncentrerung till en enda fardag givetvis sin betydelse såväl för fastighetsägarna som för hyresgästerna, framför allt på grund av den därmed möjligen förenade besparingen i låne- och administrationskostnader för fastigheten. Någon större och mer avgörande betydelse synes dock icke kunna tillmätas dessa skäl. I stort sett blir ju läget på hyresmarknaden, varmed avses förhållandet mellan den årliga tillgången och efterfrågan på lägenheter, detsamma, om lägenheterna uthyras till en enda fardag, som om uthyrningarna spridas över året, och någon ökad risk för hyresledigheter kan på den grund icke uppstå. För själva låneräntans höjd bliva givetvis helt andra faktorer bestämmande, framför allt läget på penningmarknaden och byggnadsföretagarens ekonomiska vederhäftighet.

En besparing i administrationskostnader, som kan vara förenad med en koncentrerung av fardagarna, torde i vissa fall kunna beräknas, men kan knappast spela någon större roll, eftersom administrationskostnaderna endast utgöra ett ringa procenttal av de löpande kostnaderna för en fastighet.

Särskilt från fastighetsägarhåll har vidare anförts fördelen för hyresgästerna av

att, genom en koncentrerings av flyttningarna, ett större urval av lägenheter står till buds. Detta må enligt sakkunnigas mening äga sin riktighet å de orter, där ett mer begränsat antal lägenheter samtidigt utbudas i marknaden. I de större och största städerna torde emellertid utbudet vara så pass rikligt, att, även med den begränsning därav, som skulle vållas av hyresterminernas spridning på flera fardagar, möjligheten att träffa lämpligt val icke i någon kännbar mån beskäres.

Såsom ett skäl för bibehållande av gällande fardagssystem har även från fastighetsägarhåll uttalats farhågor för att med en spridning av fardagarna skulle följa ökade flyttningar och som följd därav större reparationskostnader, vilka måste läggas till fastighetens förvaltningskonto och indirekt påverka hyrans storlek.

Gentemot detta resonemang vilja de sakkunniga erinra, att med en jämnare fördelning av fardagarna icke åsyftas att uppluckra hyresförhållandena, utan att bereda ökad möjlighet för de hyresgäster, som så behöva eller önska, att få annan fardag än den 1 oktober, något som i verkligheten icke behöver medföra kortare hyrestid annat än möjligen i viss utsträckning under själva övergångsperioden till den ändrade fardagen. Flyttningar med åtföljande kostnader och besvär företagas i regel icke i onödan och behovet därav torde få anses existera oberoende av fardagarnas förläggning.

Om en spridning av fardagarna genomföres på det sättet, att tvingande bestämmelse införes om rätt till uppsägning till ett flertal fardagar under året, kunde det befaras, att kontraktperioden, som i regel torde utgöra ett år i vårt land, förkortades. Såväl på fastighetsägarhåll som på vissa hyresgästhåll torde det anses vara en fördel, att en viss stabilitet vinnes i hyresförhållandet, genom att hyresavtalet uppgöres för en tid av ett eller flera år.

Även om fastighetsägarna i regel torde få anses vara intresserade av hyresförhållandenas stabilisering, kan dock läget på hyresmarknaden eller i övrigt vara sådant, att de icke önska binda sig för längre tid. Råder bostadsbrist eller väntas sådan, vilja de givetvis ha friare händer än då god tillgång finnes på bostäder. Som emellertid i Sverige den ettåriga kontraktstiden synes vara det regelmässiga och denna får anses lämna tillräckligt rum för anpassning av hyrorna efter förändringarna på hyresmarknaden, torde fastighetsägarnas ställning till frågan om kontraktstidens längd icke i någon mer avsevärd mån kunna påverkas av förskjutningarna i marknadsläget.

Såsom framgår av en genom Sveriges fastighetsägareförbund verkställd enquête äro hyreskontrakt ställda på längre tid än ett år i vårt land ganska sparsamt förekommande, vilket minskar faran för att, genom obligatorisk uppsägningsrätt till flera fardagar under året, kontraktstiderna i någon större utsträckning skulle förkortas och därigenom hyresmarknaden uppluckras. Då det från fastighetsägarhåll gjorts gällande, att strävandena inom hyresgäströrelsen för ökat »hemskydd» skulle motverkas genom medgiven uppsägningsrätt till ett flertal fardagar under året, må här erinras, att hyresgästernas riksförbund i skrivelse till sakkunniga av den 1 december 1935 förklarar, att införandet av sådan uppsägningsrätt icke äger något samband med frågan om avtals- och uppsägningstidens längd.

Den trängsel och brådska, som uppstår vid flyttningarnas koncentrerings till en enda fardag, medför å andra sidan avsevärda olägenheter för såväl fastighetsägarna som hyresgästerna.

Ur fastighetsägarsynpunkt måste det sålunda betecknas såsom en avgjord olägenhet, att i trappor och portgångar anhopas möbler och husgeråd, varigenom dessa delar av fastigheten lätt utsättas för skador.

För allmänheten göra sig olägenheterna av en enda fardag särskilt kända i form av svårigheter att erhålla hjälp med transport av bohag och att i god tid få utförda installationer av telefon, mätare för gas, elektricitet m. m. i den nya lägenheten. De med transporten förenade extra kostnaderna spela en ganska avsevärd roll, så mycket hellre som expressbyråer o. dyl. betinga sig förhöjd taxa vid flytt-

ningar i anslutning till oktoberfardagen. Härtill komma de förluster, som förorsakas av att bohaget i trängseln och brådskan utsättes för skada och ofta nog far illa av att stå ute under bar himmel.

Nödiga reparationer måste ofta utföras i samband med flyttningarna, vanligen sedan den nya hyresgästen inflyttat, men även dessförinnan. Då flyttningarna huvudsakligen förläggas till 1 oktober, förorsakas en anhopning av reparationsarbetet till sensommaren och hösten. Genom tävlan med de till samma tidpunkt forcerade nybyggnadsarbetena uppstå svårigheter med anskaffning av fullgod arbetskraft, vilket kan verka försämrande på arbetets kvalitet.

I samband härmed må ock framhållas, att det vid förestående ombyggnadsarbeten är för fastighetsägaren fördelaktigt att kunna verkställa uppsägning till en av flera fardagar på året och utrymma fastigheten till fardag, infallande efter förhållandena vid lämpligare tidpunkt än 1 oktober. Med en enda fardag om året skulle fastigheten dessutom i regel icke på nytt kunna uthyras förrän efter ett år.

Under rubriken »Fördelar och nackdelar av två effektiva fardagar» anförde de sakkunniga härefter (s. 323 ff.):

Att döma av de av de sakkunniga anställda undersökningarna äro hyreskontrakt ställda på längre tid än ett år ganska ovanliga för mindre lägenheter, medan de i viss utsträckning brukas i fråga om större lägenheter. Den regelmässiga hyres-tiden för bostadslägenheter av olika storlek uppgår till ett år. En lagstadgad rätt att uppsäga hyresavtal till såväl den 1 april som den 1 oktober skulle innebära, att hyresgästen icke med visshet kunde räkna på att få kvarbo mer än ett halvt år, liksom också hyresvärden finge kalkylera med uppsägning till endera av de två fardagarna. Verkningarna av en sålunda medgiven större rörelsefrihet ställa sig emellertid i de enskilda fallen helt olika, allt efter som de ses ur hyresvärdens eller hyresgästens synpunkt. Det får ju alltid antagas, att den part, som tager initiativet till en upplösning av hyresförhållandet anser sig bäst betjänt därmed och handlar i sitt eget välförstådda intresse. För den andra parten ter sig saken ofta mindre önskvärd, bl. a. av det skäl, att vissa besvär och kostnader därmed äro förenade. Från vilkendera sidan initiativet utgår är i vanliga fall beroende av läget på hyresmarknaden. Skriker hyresvärden till uppsägning, åsyftar han oftast att betinga sig ökad hyra, utan att ombyta av hyresgäst behöver ske. Är tillgången på lägenheter knapp eller läget i övrigt gynnsamt för en hyresförhöjning, bliva uppsägningarna av sådan anledning vanligare. Uppsägningar från hyresvärdens sida av annan anledning, exempelvis för att bliva kvitt en icke önskvärd hyresgäst, torde vara mindre vanligt förekommande. Utgår uppsägningen från hyresgästens sida, sker detta också ofta i det syftet att få till stånd ändring av hyresbeloppet, men minst lika vanligt torde vara, att hyresgästen av annan orsak vill upplösa avtalsförhållandet. På grund härav äro ock uppsägningar från hyresgästens sida mindre beroende av konjunkturerna, så att de under normala förhållanden äro vida mer vanliga än uppsägningar från hyresvärdens sida.

De nu beskrivna, s. a. s. normalt förekommande fallen av uppsägningar synas icke i någon större utsträckning behöva påverkas av laglig uppsägningsrätt till två fardagar om året, annat än i så måtto, att uppsägning i vissa fall kan verkställas till ett halvt år tidigare eller senare än eljest skulle ha varit möjligt. I regel torde uppsägningen vara framgången ur ett moget beslut att åvägabrunga ändring i hyresförhållandet och verkställas oberoende av om avtalet kan fås att upphöra ett halvt år tidigare eller ej. Att välja fardag står för den uppsägande parten i varje fall fritt. Härvid får man dock ej såsom en allmän förutsättning utgå från att uppsägningen sker ett halvt år tidigare än som skulle vara möjligt med helårskontrakt. I många fall kan det för en hyresgäst eller en hyresvärd t. o. m. vara fördelaktigt att skjuta på uppsägningen ett halvt år längre än som kan ske vid ett-årig kontraktstid. I dylika fall, vilkas blivande omfattning under nu rådande för-

hållanden icke låter sig bedöma, skulle sålunda den verkliga kontraktstiden bliva något längre än för närvarande.

Det ligger nära till hands att antaga, att hyresgäster komma att begagna sig av den nyvunna uppsägningsrätten för att på grund av inträffade förändringar i deras personliga förhållanden bringa avtalet till upphörande tidigare än som eljest skulle vara möjligt. I normala fall torde härvid ett verkligt skäl föreligga för uppsägningen, exempelvis förflyttning i tjänsten till annan ort, försämrad ekonomisk ställning, dödsfall m. m. Att i fall, sådana som de här åsyftade, mången gång existerar ett verkligt behov av att upplösa hyresförhållandet är uppenbart, liksom ock att nu gällande lagbestämmelser endast i mycket otillfredsställande mån tillgodose detta behov.

Det kunde tyckas, att de bestämmelser, som i gällande lag meddelas om hyresrättens förverkande under vissa förutsättningar (dröjsmål med hyrans erläggande, lägenhetens nyttjande till annat än förutsatt ändamål, överlåtelse eller inlogering under omständigheter, som kunna förorsaka men för hyresvärden, vanvård av lägenheten, vägrat tillträde utan giltig ursäkt m. m.), vore tillfyllest för att täcka de fall, då hyresvärden av någon befogad anledning kan vilja skilja en hyresgäst från lägenheten. Hyresvärden tvekar dock ofta nog att tillgripa avhysning på grund av därmed förenade kostnader och besvär samt inför den ovissa utsikten att i förekommande fall erhålla täckning för sin hyresfordran. Mången gång föredrager han att se tiden an i väntan på att rättelse efterhand skall vidtagas. Under sådana förhållanden är en lagstadgad rätt att uppsäga till någon av de två fardagarna till fördel för hyresvärden och erbjuder ett lämpligare medel att öva påtryckning än vartill gällande lag ger anvisning.

Till en annan kategori höra de fall, då uppsägningen är förhastad och möjligen företagen i överilning, på grund av oriktig uppfattning om hyresmarknadens verkliga läge m. m. Risken av förhastade uppsägningar skulle möjligen kunna ökas genom uppsägningsrätt till två fardagar om året. Den minimiuppsägningstid, som i varje fall är stipulerad, lämnar dock tid till eftertanke och öppnar viss möjlighet att återtaga det förhastade beslutet. Den ökade risken för flyttningar av här ifrågasvarande anledning torde följaktligen vara ringa.

Enligt de sakkunnigas mening kan risken av större löslighet i hyresförhållandet och ökad flyttningsfrekvens icke väga tungt gentemot de obestridda fördelar, vilka äro förenade med i lag medgiven uppsägningsrätt till två fardagar om året, den 1 oktober och den 1 april.

Kommittén har icke kunnat finna att skäl föreligga till vare sig utökning av antalet lagstadgade fardagar eller ändrad förläggning av fardagarna. Något mer allmänt önskemål om ökning av antalet fardagar utöver två har icke försports, och värdet av att i lag fastställa fardagar, som icke vunnit allmän hävd, torde vara ringa. Det bör ock uppmärksammas att något hinder att överenskomma annan tid för ett hyresavtals utlöpande än någondera av de båda fardagarna icke förefinnes. Självständig betydelse beträffande tiden för flyttningarnas företagande äga fardagarna i huvudsak endast i den mån de enligt lagen skola vara slutpunkter för hyresförhållandet i fall då hyrestiden ej är bestämd och viss uppsägningstid ej avtalats eller hyresavtal ingåtts för bestämd tid med förbehåll om uppsägning utan att viss uppsägningstid blivit avtalad (jfr 3 kap. 4 §) ävensom då avtalet kan bringas till upphörande före den avtalade hyrestidens slut (jfr 3 kap. 2 och 7 §§, 8 § andra stycket samt 19—22 §§), varjämte må anmärkas att då lägenheten är upplåten för hyresgästens livstid och avtalet på grund av dennes

eller hans änkas död upphör att gälla, lägenheten enligt 3 kap. 27 § tredje stycket skall avträdas å den fardag, som infaller näst efter en månad från dödsfallet. De angivna lagreglerna ha uppenbarligen icke haft någon betydelse för flyttningarnas koncentrerung till fardagen den 1 oktober; de äro i stället ägnade att i sin mån fördela flyttningarna på båda fardagarna.

1934 års byggnadsindustrisakkunniga ha ej heller påyrkat någon ändring i fråga om hyreskapitlets fardagsregler utan deras ovan återgivna förslag avser införande av en tvingande bestämmelse som beträffande bostadslägenheter medgiver båda parterna i hyresförhållandet rätt utom i vissa undantagsfall att utan avseende å vad hyresavtalet innefattar i fråga om hyres tidens längd uppsäga detsamma till upphörande den 1 april eller den 1 oktober.

Det är naturligtvis möjligt att genom en bestämmelse av antydd art en ytterligare fördelning av flyttningarna skulle åstadkommas, men det förefaller synnerligen tveksamt, om denna kan bliva så betydande att därigenom ernås den inverkan i fråga om byggnadsproduktionens villkor, som de sakkunniga åsyfta. De sakkunniga ha härutinnan ej heller gjort några mera bestämda uttalanden.

Emellertid vill det synas som om genomförandet av de sakkunnigas förslag skulle vara förenat med bestämda olägenheter ur synpunkter vilka kommittén särskilt har att beakta. Vid utverkande av Kungl. Maj:ts tillstånd till kommitténs tillkallande uttalade chefen för justitiedepartementet (jfr ovan s. 43) att en förutsättning för skapande av en verklig hemkänsla vore att hyresgästens besittningsrätt till den av honom förhyrda lägenheten tryggades samt att fördenskull på kommittén borde ankomma att till förutsättningslöst övervägande upptaga frågan om ökade möjligheter för hyresgäst att kvarbo i lägenheten.

Då kommittén övervägt hithörande förhållanden såvitt rör bostadslägenheter har kommittén väl (jfr ovan s. 111 f.) funnit det ej kunna med säkerhet fastställas huruvida från hyresvärdarnas sida ofta förekommit uppsägning under sådana förhållanden, att därigenom ett hyresgästens berättigade intresse att kvarstanna i lägenheten blivit eftersatt. Redan den omständigheten att över huvud sådana uppsägningar kunna förekomma och faktiskt förekomma samt — framför allt — att medvetandet om uppsägningsrisken är ägnat att förringa den känsla av trygghet och trivsel, som utgör ett rimligt anspråk från en oförvitlig hyresgästs sida, har emellertid syntts kommitténs majoritet utgöra fullgiltig grund för uppställande av ett stadgande (36 § i förslaget till lag om ändrad lydelse av 3 kap. i 1907 års lag), som bl. a. principiellt berättigar hyresgästen till skadestånd, om han efter att viss tid ha bott i en lägenhet och därunder fullgjort sina åligganden såsom hyresgäst förvägras rätt att kvarbo. Och två av kommitténs ledamöter ha på enahanda grunder, som majoriteten åberopat, ansett skäl föreligga till betydligt mera vittgående bestämmelser till skydd för hyresgästerna.

Då kommittén sålunda funnit särskilda lagregler under nuvarande förhållanden motiverade redan till eliminerande av en osäkerhetskänsla, som

kanske övervägande av psykologiska skäl må vidlåda innehavet av en bostadslägenhet, är det tydligt att kommittén ej kan finna härmed väl förenligt att i hyreskapitlet införes den utav de sakkunniga förordade regeln, enligt vilken genomsnittligt sett — enär bostadslägenheter, såsom också de sakkunniga framhålla, för närvarande regelmässigt uthyras för år — uppsägningsrisken för hyresgästerna skulle fördubblas.

Ett särskilt skäl som trots vad ovan anförts skulle kunna föranleda avslutning till de sakkunnigas linje vore att densamma med någon högre grad av säkerhet kunde antagas leda till i sådan grad minskade produktionskostnader att en sänkning av hyresnivån vore att påräkna. Att döma av vad de sakkunniga anförts synes så emellertid ej vara fallet. De sakkunniga uttala sålunda i fråga om »tekniska, ekonomiska m. fl. förhållanden vid bedrivandet av olika byggnadsarbeten året runt» att ekonomiska nackdelar och fördelar vid en mer kontinuerlig drift av byggnadsföretagen utan hänsyn till årstiden i stort sett taga ut varandra (s. 283). Och i fråga om arbetslönerna anför de sakkunniga (s. 485), att om en jämnare fördelning av arbetet kunde åstadkommas i byggnadsfacket, så att säsong- och i viss mån även konjunkturväxlingarnas inverkan på arbetstillfällena i största möjliga omfattning eliminerades och följaktligen en säkrare ställning och jämnare årsinkomst bereddades arbetarna, skulle kravet på jämkningar i timlöner och ackordspriser icke vara oberättigat; om sålunda de av de sakkunniga föreslagna åtgärderna till nedbringande av särskilt den säsongmässiga arbetslösheten ledde till åsyftat resultat, kunde med hänsyn därtill en reglering av lönerna bliva befogad. — Enligt kommitténs mening synas i stället farhågorna för att den vidgade uppsägningsrätten skulle kunna föranleda stegring av hyresnivån ej utan vidare kunna avvisas. Kommittén har härvidlag ej kunnat undgå att fästa avseende vid uttalanden, som från fastighetsägarehåll gjorts därom, att vid större rörlighet och löslighet på bostadsmarknaden kreditmöjligheterna skulle försvåras såväl för byggnadsproducenter som för fastighetsägare samt fastighetsägarna beräknas komma att såväl på grund härav som till följd av den ökade risken för uppsägning under kontraktperioderna söka kompensation genom viss höjning av hyresbeloppen.

Givetvis skall ej förnekas att den starka koncentreringsen av flyttningarna till den ena av fardagarna måste anses förenad med vissa olägenheter för parterna i hyresförhållandet, i huvudsak kanske för hyresgästerna, och att det därför även ur de synpunkter, kommittén företrädesvis har att ägna beaktande, vore att hälsa med tillfredsställelse om flyttningarna mera jämnt fördelades på de båda fardagarna. De sakkunnigas förslag kan kommittén emellertid med hänsyn till de därmed förbundna olägenheter som ovan antytts icke biträda. För sin del håller kommittén för troligt att frågans lösning bör sökas icke på lagstiftningens väg utan genom att i ökad utsträckning hyreshus färdigställas för inflyttning den 1 april. Erfarenheterna från orter där en på nämnda fardag inriktad bostadsproduktion förekommer lära icke giva vid handen att svårigheter möta i fråga om uthyrning av

lägenheter till denna tid. Uteslutet är väl ej heller att genom överenskommelser mellan vederbörande arbetare- och arbetsgivareorganisationer skulle kunna uppnås enighet om sådana villkor för en på den 1 april inriktad byggnadsproduktion, som skulle kunna leda till en särskilt för byggnadsarbetarna önskvärd jämnare fördelning av byggnadsverksamheten.

Hyresocker.

I 1 § lagen den 14 juni 1901 angående ocker straffbelägges s. k. kreditocker, d. v. s. sådant ocker som äger rum vid lämnande av försträckning eller eljest vid beviljande eller förlängning av kredit. Den som i sådant sammanhang begagnar sig av någons trångmål, oförstånd eller lättsinne till att taga eller för sig eller annan betinga förmögenhetsförmåner, vilka märkligen överstiga vad som efter omständigheterna kunde anses utgöra skäliga ränta, straffas, ändå att överenskommelsen har sken av avtal om annat än försträckning eller anstånd med betalning, med fängelse eller dagsböter och må, där omständigheterna äro synnerligen försvårande, dömas till straffarbete i högst två år. Samma straff drabbar den som efter att ha förvärvat fordran, som han visste vara tillkommen genom ocker, uppbär eller ut söker eller till annan överlåter större del av fordringen än efter lag skall utgå (s. k. efterocker).

Ocker, som förövas i samband med hyresavtal, kan däremot för närvarande icke föranleda straff, under det att väl möjlighet förefinnes att jämlikt 31 § avtalslagen ernå ogiltigförklaring av ett under ockerartade omständigheter tillkommet hyresavtal.

Enligt den fr. o. m. 1919 gällande kristidslagstiftningen belades med straff att hyresvärden för lägenhet, som icke i övrigt var underkastad ifrågasvarande lagstiftning, fordrade eller mottog vederlag, vilket enligt vad han insett eller bort inse var uppenbart oskäligt. En dylik kriminalisering av hyresocker skedde även genom 10 § i 1923 års lag med vissa bestämmelser rörande hyra, vilket lagrums giltighetstid emellertid i enlighet med beslut vid lagens tillkomst utlöpte med den 30 september 1926.

Av den redogörelse för hyreslagstiftning och reformsträvanden under de senaste trettio åren, vilken kommittén ovan lämnat, framgår att krav om fortsatt kriminalisering av hyresocker vid upprepade tillfällen framförts genom såväl motioner i riksdagen som framställningar till Kungl. Maj:t från Hyresgästernas riksförbund.

I uttalande till statsrådsprotokollet i samband med beslutet om kommitténs tillkallande anförde chefen för justitiedepartementet (jfr ovan s. 43) att det med hänsyn till tidigare erfarenhet kunde sättas i fråga, huruvida oskäliga hyrespriser i någon större utsträckning kunde förekommas genom straffbestämmelser mot hyresocker, men att i den mån en sådan utväg för lösning av förevarande spörsmål befundes framkomlig densamma borde av kommittén upptagas till skärskådande.

I anledning av väckta motioner (II: 358 och 359) beslöt riksdagen 1937

att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utredning angående åvägbringande av en effektivare lagstiftning mot ocker, i samband varmed uttalades, att utredningen syntes böra omfatta även vissa former av ocker, vilka för närvarande icke äro föremål för straffrättslig reaktion (riksdagens skrivelse nr 278).

Genom beslut den 18 juni 1937 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för justitiedepartementet att tillkalla sakkunniga för verkställande av utredning beträffande ändrad lagstiftning om förmögenhetsbrotten. Vid utverkande av Kungl. Maj:ts bemyndigande erinrade departementschefen bl. a. om förberörda riksdagsskrivelse angående omarbetning av straffbestämmelserna för ocker. — De sakkunniga, vilka antagit benämningen straffrättskommittén, ha icke slutfört sitt utredningsuppdrag.

Varken den *danska* hyreslagen, det *norska* förslaget till hyreslag eller den *finska* hyreslagen innehåller något stadgande om straff för hyresocker. Att märka är emellertid, att strafflagens ockerbestämmelse i grannländerna är mycket mera omfattande än hos oss och kan drabba även hyresocker. I *Danmark* straffas sålunda enligt § 282 i strafflagen (av år 1930) för ocker den som utnyttjar någons nödställda läge, enfald, oerfarenhet eller beroende ställning i förhållande till honom till att i en rättshandling uppnå eller betinga sig en prestation, som står i uppenbart missförhållande till motprestationen, ävensom den som efter att med vetskap om rättshandlingens beskaffenhet ha förvärvat en därå grundad fordran gör denna gällande eller överlåter den å annan person. — *Norska* strafflagen (av 1902) stadgar i § 295 straff för den, som vid en rättshandling utnyttjar någons nödställda läge, lättsinne, förståndssvaghet eller oerfarenhet till att uppnå eller betinga sig ett vederlag, som med hänsyn till föreliggande omständigheter står i uppenbart och starkt missförhållande till vad som presteras, eller som medverkar härtill. S. k. efterocker är i lika mån straffbart, liksom i *Danmark*. — Även *finska* strafflagen har ett ockerstadgande, 38 kap. 10 §, av nyare datum (1931). För ocker straffas enligt detta lagrum den som vid avtal rörande förmögenhet eller i samband därmed, med begagnande av annans trångmål, oförstånd, lättsinne eller beroende ställning i förhållande till honom, tagit eller för sig eller annan betingat fördel i egendom, som står i uppenbart missförhållande till vad av honom givits eller beviljats.

Kommittén, som icke anser troligt att genom specialbestämmelser om hyresocker någon nämnvärd inverkan till förekommande av oskäligen hyrespriser kan ernås, finner naturligt att ocker i hyresförhållanden skall — såsom i våra nordiska grannländer — kunna drabbas av straff enligt ett stadgande av allmän räckvidd. Som emellertid det av straffrättskommittén bedrivna utredningsarbetet med visshet kan beräknas utmynna i förslag i sådant syfte, torde anledning saknas att i förevarande sammanhang närmare ingå på spørsmålet.

Förmånsrätt för hyresfordran.

Kommittén har jämlikt sina direktiv även haft att undersöka, huruvida gällande regler om förmånsrätt för hyresfordran vore i behov av ändring.

Enligt 17 kap. 5 § handelsbalken gäller i förevarande hänseende, att hyresvärdens äger förmånsrätt i de hyresgästen tillhöriga lösören, som finnas inom fastigheten, för hyresfordran, som förfallit till betalning inom ett år före utmätning eller, vid konkurs, före konkursansökningens ingivande, samt för kost under de sista tre månaderna, så ock för ersättning, där sådan skall utgå, för skada å den förhyrda lägenheten.

Sveriges köpmannaförbund har i underdånig skrivelse den 3 november 1925 hemställt om sådan ändring av 17 kap. 5 § handelsbalken, att hyresvärdens förmånsrätt i vad det gäller hyra för affärslokal må begränsas från nu gällande ett år till fyra månader före konkursens början.

Till stöd för denna hemställan anförde förbundet bl. a. följande:

Bland en stor majoritet av landets näringsidkare förefunnes en bestämd åsikt om nödvändigheten av viss inskränkning i förmånsrätten. Antalet affärer i vårt land vore alltför stort och hotade att alltjämt stiga i oroväckande grad. En orsak härtill vore att fastighetsägare i stor utsträckning inredde affärslokaler i sina fastigheter för att därigenom ernå högre hyresavkastning. Förmånsrätten medförde att risken för affärslokals uthyrande vore ringa eller ingen — alltid funnes, även om affären vore helt överflödigt, så mycket i inventarier och ineliggande lager att hyresfordran kunde täckas. Detta förhållande medverkade till att en ansvarslös nyetablering av affärer skedde. Minuthandelns intressen skadades därav, men även leverantörernas, ty dessa finge tack vare hyresvärdens förmånsrätt sällan eller aldrig någon utdelning för sina fordringar vid eventuellt obestånd. En inskränkning av förmånsrätten skulle medföra större försiktighet vid uthyrandet och därmed ett bättre tillgodoseende av övriga borgenärs intressen. Att helt slopa förmånsrätten, som dock utgjorde ett värdefullt underlag för det i vårt land tämligen välordnade kreditväsendet på fastighetsmarknadens område, vore icke rådligt, men en begränsning till fyra månader torde vara fullt befogad i fråga om affärslokaler. Beträffande bostadslägenheter vore förhållandena väsentligt annorlunda och någon inskränkning därvidlag ifrågasattes ej. Vid bifall till förbundets förslag torde en viss förskjutning komma att ske i sådan riktning, att större intresse skapades för bibehållande och byggande av bostadslägenheter — en god verkan ur allmän social synpunkt. Förbundet hänvisade till att i Norge hyresvärdens förmånsrätt genom lag den 31 maj 1912 begränsats.

Förbundet förnyade sin framställning i underdånig skrivelse den 21 oktober 1930.

Den 27 januari 1933 avskrevs emellertid framställningen från vidare behandling såsom för närvarande icke föranledande någon ytterligare Kungl. Maj:ts åtgärd.

I en den 21 juni 1937 dagtecknad, till kommittén ställd skrivelse har förbundet under erinran om skrivelsen av den 3 november 1925 upprepat sin däri gjorda hemställan.

I underdånig skrivelse den 4 september 1931 har vidare *Sko- och läderbranschens fabrikant- och grossistförening* hemställt att utredning måtte

verkställas i syfte att utröna huruvida icke förmånsrätten för hyra för affärslokaler kunde helt borttagas eller i allt fall den tid, för vilken förmånsrätten gällde, lämpligen borde begränsas till förslagsvis högst tre månader ävensom att för riksdagen måtte framläggas det förslag, vartill utredningen kunde föranleda.

I sin skrivelse anförde föreningen ungefärligen samma synpunkter som köpmanaförbundet. Avtalet mellan hyresvärd och innehavare av affärslokal borde betraktas såsom ett vanligt affärsavtal och likställas med ett sådant. Ofta inträffade att, då hyresvärden lämnat affärsinnehavaren kredit på hela årshyran men denne ändock måste likvidera, tillgångarna utom till förvaltningsarvoden praktiskt taget försloge endast till hyresfordringen, under det att övriga fordringsägare bleve utan andel i tillgångarna. Detta medförde stor osäkerhet för hela näringslivet.

Skrivelsen bemöttes av *Sveriges fastighetsägareförbund* uti en den 20 februari 1932 inkommen underdånig skrivelse, däri anfördes bl. a.:

Förmånsrätten hade en synnerligen viktig social uppgift: att till alla parter bättnad befämja uppkomsten och fortbeståndet av stabila hyresförhållanden. Detta syntes läderföreningen förbise. Att fabrikanter och grossister inom skobranschen på senare tider gjort förluster på leveranser till minuthandlare berodde ej på hyresvärdens förmånsrätt utan på de kritiska ekonomiska förhållandena inom branschen (världsomfattande depression sedan ungefär 1927). Överproduktionen på skodon i Sverige hade medfört en synnerligen lättsinnig kreditgivning, som uppammat ett stort antal icke bärkraftiga minutförsäljningsföretag. Borttoges förmånsrätten, torde följden bli en ännu lättsinnigare kreditgivning.

Även läderföreningens skrivelse har den 27 januari 1933 avskrivits från vidare behandling.

Motsvarande *finska* stadgande, 5 § i förmånsrättsförordningen av 1868, omredigerat 1925 i sammanhang med den nya hyreslagens tillkomst, lyder:

»Därnäst äge hyresvärd förmånsrätt i hyresgästs gods, som i huset finnes, för hyra, som förfallit till betalning under det närmaste året före konkursens början eller som förfaller under de närmaste sex månaderna därefter, sammanlagt dock icke för längre tid än ett år, så ock för sista tre månaders kost. Är hyresgästs gods annorstädes, njute ej hyresvärden därtill bättre rätt än § 18 medgiver» (d. v. s. som prioriterad fordran).

I *Norge* gäller enligt lov om fortrinsrett for visse fordringer den 31 maj 1912 att hyresvärdens fordran på hyra för bostadslägenheter och enkelrum har förmånsrätt («av 2 klass») för de fyra sista månaderna före början av konkurs, eller — för dödsbos vidkommande — före gäldenärens död, samt intill två månader därefter. Hyra för affärslokaler var tidigare likställd med annan hyra, men genom lag den 24 maj 1935 har ändring skett därhän, att den tid, för vilken förmånsrätt åtnjutes för hyra av affärslokaler samt bostadslägenheter och enkelrum förhyrda i sammanhang med affärslokaler, utgör endast en månad före och efter respektive konkursens början och (vid urarvskonkurs) gäldenärens frånfälle. Lagändringen föreslogs i skrivelse den 1 december 1931 av Norges Kjøbmannsforbund.

I *danska* konkurslagen § 33 stadgas förmånsrätt för hyra för högst ett år tillbaka från den sista fardagen före konkursens början.

Till ledning för sitt bedömande av ifrågavarande spörsmål har kommittén låtit verkställa en undersökning angående hyresbevakningar i konkurser, handlagda enligt 19 § konkurslagen, vilka blivit anhängiga vid Stockholms rådhusrätt under åren 1931—1935, samt från konkursdomaren vid rådhusrätten i Göteborg inhämtat motsvarande uppgifter rörande därstädes handlagda konkurser under år 1931.

Ehuru exakta upplysningar beträffande den tid, som bevakat hyresbelopp avsett, ej beträffande samtliga konkurser stått att få, har emellertid av erhållna uppgifter framgått, att i fråga om affärslägenheter ej synnerligen ofta och beträffande bostadslägenheter endast i undantagsfall förekommit att hyra bevakats som förfallit till betalning mer än sex månader före konkursens början. Med avseende å båda kategorierna av lägenheter är det vanligast att den bevakade hyrans förfallodag ligger inom tre månader före konkursens början. Där hyra för affärslägenheter bevakats för längre tid än sex månader synes endast sällan utdelning ha förekommit med hela det belopp som yrkats; i många av dessa fall har icke någon utdelning alls förekommit.

Den verkställda utredningen torde få anses giva vid handen, att den relativt långa förmånsrättstiden endast sällan utnyttjas till fullo, och vid sådant förhållande föreligger knappast grund för antagande att de i ovan nämnda organisationers framställningar påtalade missförhållanden till någon väsentlig del äro beroende på gällande regler om förmånsrätt för hyresfordran. Det torde med visshet kunna antagas, att en inskränkning av förmånsrättstiden icke skulle få någon avgörande betydelse för undanröjande av förefintliga olägenheter utan endast innebära ett övervältrande av ansvaret från en grupp företagare till en annan. Å andra sidan kan det icke förnekas, att redan medvetandet om att förmånsrätten för hyra avser tämligen lång tid är ägnat att skapa en viss trygghet å fastighetsmarknaden och att förty gällande regler utgöra en viktig grundval för en ordnad fastighetskredit. Det hör ej heller förbises att en inskränkning av förmånsrättstiden lätt kan framkalla en strävan hos fastighetsägarna att söka kompenstation för den minskade säkerheten genom ökning av hyrans storlek och därigenom medföra en allmän höjning av hyresnivån, en konsekvens som ingalunda torde vara till båtad för affärslivet. Med hänsyn till de anförda synpunkterna har kommittén icke funnit anledning föreslå någon ändring i 17 kap. 5 § handelsbalken.

Normalkontrakt.

I sitt utlåtande den 2 december 1922 med förslag till lag angående hyresregleringens avveckling m. m. (jfr ovan s. 30) berörde socialstyrelsen även frågan om fastställande av formulär för hyresavtal. Härutinnan anförde styrelsen bl. a. följande:

Hyresavtal upprättas som bekant i allmänhet enligt vissa tryckta formulär, som hittills merendels utarbetats genom hyresvärdarnas eller deras organisationers för-

sorg. Det lär ej kunna förnekas, att man i dessa formulär sökt att på ett väl ensidigt sätt tillgodose hyresvärdarnas intressen. De å formulären tryckta »allmänna bestämmelserna» angiva sålunda praktiskt taget endast skyldigheter för hyresgästen och rättigheter för hyresvärden. Det har därför framställts krav på att opartiskt avfattade kontraktformulär skulle tillhandahållas genom det allmännas försorg eller till och med fastställas i lag.

Att i lag fastställa visst formulär för hyresavtal vore givetvis förenat med betydande svårigheter på grund av den mångfald förhållanden — ersättning för värme och varmvattensberedning o. s. v. — till vilka hänsyn därvid måste tagas. Även om sådana svårigheter torde kunna övervinnas och man sålunda skulle kunna avfatta ett formulär så, att det kunde tillämpas åtminstone vid hyresförhållanden i allmänhet, synes det högst tveklaktigt, om man därmed skulle bereda hyresgästerna någon fördel. Man finge nämligen antingen medgiva eller förbjuda införandet av ytterligare bestämmelser i sådana formulär. I förra fallet stode det vederbörande part öppet att vid användande av det fastställda formuläret tillika avtrycka alla de »allmänna bestämmelser», som nu pläga återfinnas i formulären. Om man åter förbjöde införandet av särskilda tillägg, skulle hyresgästen betagas möjligheten att få i kontraktet infört anteckning om sådana prestationer, som hyresvärden till hans förmån kunde hava åtagit sig. Om man då i hyresgästens intresse medgäve införandet av anteckningar om förmåner för hyresgästen, må erinras, att tvekan i många fall kan råda, huruvida ömsesidiga åtaganden äro till övervägande fördel för hyresgästen eller ej. Hyresvärden kan exempelvis förbinda sig att utföra vissa förbättringar å en lägenhet, mot det att hyresgästen förbinder sig att till honom erlægga visst belopp utöver den avtalade hyran. Det låter sig i sådana fall lika väl tänkas, att värdet av förbättringarna vida överstiger det avtalade ersättningsbeloppet och att hyresgästen därför finner överenskommelsen vara för honom synnerligen fördelaktig som motsatsen, nämligen att han i densamma allenast ser ett nödtvunget åtagande att bekosta lägenhetens reparation. Gränserna mellan dylika varandra motsatta fall måste ofta bli så flytande och så beroende av subjektiv uppfattning, att de icke låta sig fastställa genom allmänna regler.

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

Under erinran om vad socialstyrelsen sålunda anfört uttalade andra lagutskottet vid 1930 års riksdag i utlåtande nr 29, såsom ovan (s. 38) omnämnts, att det kunde ifrågasättas, huruvida icke lämpliga, opartiskt hållna avtalsformulär åtminstone försöksvis kunde utarbetas genom det allmännas försorg att ställas till allmänhetens fria disposition.

Andra lagutskottet vid 1931 års riksdag anförde i utlåtande nr 8 (jfr ovan s. 38), att det icke kunde förnekas, att förekomsten i hyreskontrakt av en mängd bestämmelser, som ålade hyresgästen förpliktelser i olika hänseenden, kunde för denne medföra en känsla av osäkerhet, samt att det, för

undanröjande av de olägenheter, som föreläge på ifrågavarande område, möjligen skulle vara till gagn att genom offentlig myndighets försorg, lämpligen genom socialstyrelsen, i vägledande syfte utarbetades vissa, för ett antal vanligen förekommande fall avsedda normalkontrakt.

I Hyresgästernas riksförbunds år 1934 gjorda framställning till Kungl. Maj:t i hyreslagstiftningsfrågor återkom yrkandet att genom statsmakernas försorg normalkontrakt skulle åstadkommas (jfr ovan s. 39 f.).

Under åren 1935 och 1936 ägde ock, såsom ovan s. 44 blivit omnämnt, visst samarbete rum mellan Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund för upprättande av ett normalkontrakt att användas då parterna i hyresavtalet tillhörde respektive hyresgäst- och fastighetsägareorganisation.

Enligt § 74 i den *danska* hyreslagen bemyndigas Indenrigsministeren att auktorisera tryckta blanketter för hyresavtal, och enligt § 5 tredje stycket i det *norska* förslaget till hyreslag skall vederbörande regjeringsdepartement utfärda tryckta blanketter till normalkontrakt och jämväl kunna godkänna andra formulär.

Inom kommittén har rätt enighet om önskvärdheten av att formulär till normalkontrakt bliva utarbetade och — givetvis utan särskilda tvångsföreskrifter om deras användande — ställas till allmänhetens disposition. Kommittén har dock icke ansett sig på förevarande stadium av reformarbetet kunna framlägga förslag härutinnan. Vidare åtgärder i angivna syfte torde böra vidtagas sedan det visat sig om och i vilken utsträckning den av kommittén föreslagna lagstiftningen varder genomförd. Det synes lämpligt att då genom det allmännas försorg under medverkan av fastighetsägare- och hyresgästorganisationerna utarbetas ett antal olika typer av normalkontrakt, avsedda för vanligen förekommande fall.

SÄRSKILDA YTTRANDEN

SÄRSKILDA YTTRENDEN

Herr Ahlmark.

Ur synpunkten av de intressen, som jag inom kommittén närmast haft att företräda, hyser jag i fråga om åtskilliga delar av kommitténs förslag en från majoriteten avvikande mening. Jag har emellertid icke funnit påkallat att i en formlig reservation utveckla min särskilda syn på samtliga de frågor, som enligt min uppfattning böra lösas på annat sätt än kommittén föreslår, och skall därför här uppehålla mig allenast vid några ämnen av avgörande betydelse, där kommitténs förslag innebär nyskapelser och där meningsskiljaktigheterna framträda särskilt starkt, nämligen frågorna om skadeståndsskyldighet för hyresvärd vid uppsägning av avtal angående bostadslägenhet, om rättsföljder av ohyreförekomst samt om medling i hyres tvister. Att jag sålunda förbigår eller underlåter att uttryckligen tillkännagiva avvikande mening i fråga om andra delar av kommitténs förslag innebär således icke, att jag i sådana delar alltid är ense med majoriteten.

Hyresvärds skadeståndsskyldighet vid uppsägning av bostadslägenhet.

Majoriteten utgår ifrån, att hyresvärden i förhållandet mellan parterna alltid är den starkare och att därav följer en fara för maktmissbruk från hans sida. Ur denna uppfattning härröra kraven på optionsrätt för hyresgästerna och skydd för hemmet i andra former.

Tanken att hyresvärden städse skulle vara den starkare saknar emellertid stöd av erfarenheten och är enligt min mening till stor del allenast en frukt av den lika vilseledande som målmedvetna agitation, som under lång tid bedrivits från hyresgästhall. Vad man därvid opponerat emot är i grund och botten ingenting annat än det naturliga ekonomiska förhållandet att knapphet på lägenheter kan verka i hyresstegrande riktning. I agitationen har man emellertid underlåtit att framhålla, att god tillgång på lägenheter kommit att verka i motsatt riktning och att hyresgästen då intar den starkare ställningen. Ett gott exempel på en sådan situation uppvisade förhållandena i Stockholm under åren 1932—1933. Ledighetsprocenten var då hög, hyrorna sjönko och Hyresgästföreningen ådagalade större aggressivitet än någonsin tidigare. Den, som under denna tid var verksam inom praktisk fastighetsförvaltning och deltog i lösningen av de organisationsmässiga konflikterna, kunde icke undgå att få klart för sig, att styrkeförhållandet mellan parterna även på hyresområdet snabbt kan växla och att den starkare ställningen intages än av hyresgästerna, än av hyresvärdarna.

När man gör gällande, att hyresgästen är den svagare i förhållandet mellan parterna, förbiser man också det ytterst betydelsefulla förhållandet att en

hyresgäst, som är skötsam och fullgör sina förpliktelser, redan därigenom intar en utomordentligt stark ställning. Hyresvärdens, vilken såsom sådan är en näringsidkare, måste ju lägga ekonomiska synpunkter på sin förvaltning och betraktar alltså hyresgästerna såsom kunder, av vilka han för sitt företags framgång är beroende, och de önskvärda kunderna ha därför här liksom på andra områden möjlighet att kunna väsentligt påverka avtalsvillkoren till sin förmån. Liksom en affärsman vilken som helst icke vill förlora en god kund, så vill icke heller hyresvärdens mista en skötsam hyresgäst, så mycket mindre som ombyte av hyresgäster oftast medför betydande utgifter för hyresvärdens. De hyresgäster, som majoriteten genom lagstiftning vill bereda ett särskilt skydd, nämligen de skötsamma, intaga därför i själva verket därförutan en mycket stark ställning i förhållande till hyresvärdens.

Om sålunda redan det ekonomiska livets egen natur mäktigt motverkar maktmissbruk från hyresvärdens sida, har emellertid senare tidens utveckling även frambragt ett annat medel med samma effekt, nämligen den verksamhet, som utövas av de båda parternas organisationer.

Även de, som känt sig som mest övertygade om nödvändigheten att genom lagstiftning bereda hyresgästerna skydd mot maktmissbruk, ha nödgats medgiva, att hyresgästernas organisationer icke blott kunna utgöra ett synnerligen verksamt medel mot maktmissbruk, utan även förmå sträcka sitt inflytande vida därutöver. Mot bakgrunden exempelvis av de kända hyresstriderna i Göteborg torde ingen på allvar kunna påstå, att icke hyresgästerna förmå att med sina organisatoriska resurser sätta en betydande makt bakom sina krav. Hyresgästernas förmåga i dylikt hänseende är ju i själva verket så stor, att det på allt flera orter blivit ofrånkomligt för fastighetsägarna att å sin sida sammansluta sig till skydd och försvar mot — maktmissbruk från hyresgästernas sida.

Vad beträffar organisationsrörelsen bland fastighetsägarna, så utgör denna så mycket mindre något stöd för maktmissbruk från sina medlemmars sida, som den tvärtom ser såsom sin självfallna uppgift att positivt medverka till väckande av insikt om de sociala förpliktelser, som åtfölja ställningen såsom fastighetsägare och hyresvärd, samt att därigenom skapa och vidmakthålla god sed på hyresområdet. I denna inställning hos den ansvariga fastighetsägarrörelsen ha hyresgästerna, när allt kommer omkring, ett betydligt bättre skydd för sina lojala intressen än det som består av en mot fastighetsägarna riktad tvångslagstiftning.

I agitationen på hyresgästhall har man som bevis för riktigheten av åsikten att hyresgästen är den svagare parten och därför behöver skydd ofta åberopat, att redan 1907 års nyttjanderättslag avsåg att vara en »skyddslag» för hyresgästerna mot hyresvärdarnas maktmissbruk. Något bevisvärde i berört hänseende torde förhållandet emellertid icke äga. Det är visserligen riktigt, att 1907 års lagstiftare syftade till att bereda hyresgästerna ett skydd mot hyresvärdarna och att vissa tvingande bestämmelser därför infördes i lagen, men om man studerar förarbetena till lagen,

finner man något, som just ur synpunkten av organisationsväsendets betydelse är synnerligen intressant. Lagberedningen anförde nämligen i fråga om avtalsfrihet och tvingande bestämmelser följande:

Står det kontrahenterna fritt att, oavsett vad lagen innehåller, själva genom avtal bestämma vad i förhållandet dem emellan skall gälla, är den faran icke utesluten, att frågan huru detta förhållande kommer att gestaltas i viss mån varder en maktfråga; den stridighet i intressen, som här möter, innebär därtill en given anledning. Förhållandets natur för med sig, att det i allmänhet är husägaren som är den starkare, och styrkan i hans ställning ökas genom lättheten att åstadkomma en sammanslutning, *vilken icke gärna kan få någon motsvarighet å den andra sidan* (kurs. av mig). Med avseende å hyresförhållandets stora betydelse för samhället kan det därför icke anses tillrådligt att på detta område lämna avtalsfriheten alldeles oinskränkt utrymme; det har synts Beredningen nödigt att å några av de bestämmelser, vilka avse att trygga hyresgästens ställning i rättsförhållandet, gives kraft av tvingande lagbud.

När lagberedningen ansåg tvingande bestämmelser till skydd för hyresgästerna nödvändiga utgick den sålunda ifrån att en organisation på hyresgästsidan icke skulle kunna komma till stånd. Lagberedningen grundade alltså lagens karaktär av »skyddslag» på en förutsättning, som numera icke föreligger. Det måste därför betecknas som obefogat att med hänvisning till att sekelskiftets lagstiftare förlänade lagen karaktär av skyddslag numera göra gällande, att denna lagens karaktär bör till hyresgästernas förmån ytterligare utvecklas och befästas. Även av denna anledning anser jag mig kunna hävda, att hela den uppfattning om styrkeförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, åt vilken majoriteten givit uttryck, saknar stöd i de verkliga förhållandena.

Ehuru fastighetsägarrörelsen i princip hävdar att full avtalsfrihet under nuvarande förhållanden bör kunna tillåtas på hyresområdet, godtar den dock tanken att repressioner, även genom lagstiftning, må tillgripas mot hyresvärdar, som till äventyrs uppträda hänsynslöst eller i övrigt illojalt mot sina hyresgäster. Man hade därför bort kunna vinna enighet inom kommittén i fråga om förutsättningarna för de ekonomiska sanktioner, som regleras i 36 § av förslaget. Detta har emellertid omöjliggjorts genom att majoriteten ansett sig böra förutsätta, att varje uppsägning till avflyttning från en bostadslägenhet, som företages av hyresvärden, sker av en illojal anledning.

Denna majoritetens åsikt, som måste betraktas såsom kränkande för en stor och för samhällsekonomin betydelsefull medborgargrupp, kommer till uttryck på det sättet, att i 36 § stadgas skadeståndsskyldighet för hyresvärden, då han uppsagt hyresgästen till avflyttning och ej förmår visa, att det för honom var av väsentlig betydelse att hyresförhållandet upphörde. Detta innebär, att hyresvärden drabbas av skadeståndspåföljd även om han har en lojal anledning till uppsägningen men icke förmår bevisa sitt påstående att det är av väsentlig betydelse att hyresförhållandet upphör. Det borde vara uppenbart, att ett dylikt sätt att konstruera förutsättningen för ett ingripande, som enligt sin natur väl är avsett allenast för hyresvärdar vilka

man verkligen kan lägga till last ett klandervärt uppträdande, på intet sätt svarar mot det levande livets behov och allenast är ägnat att utpeka hyresvärdarna som personer, vilka a priori äro misstänkta och för vilka man därför ansett nödvändigt att införa den särskilda rättsregeln, att de, om de icke vilja bli behandlade såsom illojala, i varje särskilt fall måste bevisa, att påståendena därom äro grundlösa.

Det kunde möjligen haft fog för sig att ingripa i den drakoniska form, som majoriteten avser, därest det verkligen varit ådagalagt, att hyresvärdarna i stor utsträckning begagnat sin uppsägningsrätt på ett hänsynslöst sätt. Att så skulle vara fallet, torde emellertid så mycket mindre kunna påstås, som alla erfarenhetsmässigt kända förhållanden tala i motsatt riktning. Såsom ovan antytts, är det för varje hyresvärd nödvändigt att ha hyresgäster i sin fastighet och det är ju redan av denna anledning klart, att han icke utan bärande skäl uppsäger en hyresgäst till avflyttning. I verkligheten är det också i ytterst få fall, som uppsägning sker från hyresvärdens sida. Den verkligt betydande uppsägningsfrekvensen föreligger på hyresgästsidan. Detta förhållande bestyrkes av en av Sveriges Fastighetsägareförbund på sin tid verkställd enquête angående uppsägningen av hyresavtal under åren 1935 och 1936. Undersökningen i fråga omfattade sammanlagt 68 968 hyresavtal i 40 städer i landet och gav till resultat, att uppsägning från hyresgästsidan verkställdes i 22 471 fall, under det att uppsägning från hyresvärdens sida hade ägt rum allenast i 1 657 fall. Härvid bör anmärkas, att en väsentlig del av uppsägningarna från hyresvärdssidan hade sin grund i kontraktsbrott av hyresgästerna. De sålunda återgivna siffrorna och erfarenheterna i övrigt utvisa, att det i själva verket icke föreligger någon fara för att hyresvärdarna missbruka sin uppsägningsrätt och ännu mindre att faran för sådant missbruk skulle vara så stor, att frågan om uppsägningsrätten måste regleras på det sätt, som majoriteten föreslagit.

Inom ett någorlunda fritt samhällsliv, där man ännu i stort sett värjer sig mot diktaturstaternas ekonomiska och administrativa metoder, betraktas ännu avtalsfriheten såsom något naturligt, som man icke bör förhindra, och avtalsfrihet innebär också rätt att utan angivande av skäl bringa avtal till upphörande. Icke minst ur hyresgästernas synpunkt föreligga i fråga om hyresavtal utomordentligt starka skäl för bibehållande av en fri uppsägningsrätt. Möjligheten att med iakttagande av gällande uppsägningstid bringa hyresavtal till upphörande är nämligen ett betydelsefullt medel att upprätthålla ordning, skick och trevnad inom en fastighet. Varje erfaren fastighetsförvaltare har haft att göra med den kategori av hyresgäster, vilkas skötsamhet är av mera formell natur och som uppträda störande exempelvis genom att visa ofördragsamhet mot andra hyresgäster eller att över huvud icke gå väl in i miljön i den fastighet, där de kommit att erhålla bostad. Det är i sådana fall synnerligen viktigt, att uppsägning av en inom fastigheten icke önskvärd hyresgäst kan äga rum utan att hyresvärden skall behöva inför domstol bevisa, att det för honom är av väsentlig betydelse, att hyresförhållandet upphör, och riskera att misslyckas vid förebringandet

av erforderlig bevisning. Om möjligt oriktigare är det att kräva sådan bevisning i de icke sällan förekommande fall, då hyresgästen inom lägenheten gör sig skyldig till lagstridiga och kanske straffbara eller i övrigt icke tolerabla handlingar men tillräcklig bevisning därom icke kan förebringas. Om hyresvärderna i dylika fall tvingas att uppge den verkliga anledningen till uppsägningen, kan ju detta också ådraga honom ärekränkingsåtal, något som i sin mån visar vilken betänklig väg majoriteten i här ifrågavarande avseende beträtt. De, som i sista hand komma att bli lidande på att sålunda varje hyresvärdens uppsägning, hur tillbörlig och lojal den än må vara, är förknippad med risk för skadeståndspåföljd, äro de ordentliga hyresgästerna, vilkas berättigade anspråk på att hyresvärderna skall ansvara för ordning och trevnad i fastigheten, icke kunna i önskvärd utsträckning tillgodose — under det att de icke önskvärda hyresgästerna till men för de ordentliga komma att profitera av lagens bestämmelser genom att under hot om skadeståndspröfning förmå hyresvärderna att antingen återtaga sin uppsägning eller, för att bli hyresgästen kvitt, utbetala ersättning.

Då icke ens majoriteten med sitt förslag torde ha avsett att sträcka sig längre än att bereda hyresgästerna skydd mot de hyresvärdar, som verkligen uppträda illojalt, borde även majoriteten ha kunnat beträda den väg, som jag inom kommittén tillåtit mig beteckna som den enda riktiga, nämligen att, å ena sidan, betrakta uppsägningar till avflyttning såsom de sakligt grundade förfaranden, som de kunna förutsättas vara, och således under inga förhållanden förknippa den blotta uppsägningen med skadeståndspåföljd, samt att, å andra sidan, införa skadeståndspåföljd för det fall att hyresvärderna, oaktat skedd uppsägning, i själva verket icke önskar, att hyresgästen skall avflytta, men för kvarboende uppställer otillbörliga villkor. En lagstiftning efter dylika linjer — som sålunda utgår ifrån, att en uppsägning till avflyttning alltid är att betrakta såsom sakligt grundad men att ett uppställande av otillbörliga villkor för kvarboende alltid är att brännmärka såsom illojalt — skulle komma att drabba allenast sådana hyresvärdar, som verkligen göra sig skyldiga till maktmissbruk. Av majoritetens förslag drabbas däremot samtliga hyresvärdar, som utan egen skuld föras ut i äventyrliga rättegångar, för vilka hyresvärderna, så snart hyresgästen saknar utmättningsbara tillgångar, något som i stor utsträckning är fallet bl. a. ifråga om innehavare av smärre lägenheter, måste svara för kostnaderna vare sig han vinner eller förlorar rättegången. Förslaget inbjuder därigenom hyresgästerna att taga risken av rättegång och kommer på så sätt att motverka fredliga förhållanden på hyresområdet. Förbises bör slutligen icke att de här ifrågavarande reglerna på grund av sin natur måste få en mycket vag avfattning och sålunda komma att stå i motsats till ett av de syften, som reformeringen av lagen skulle tillgodose, nämligen att skapa klara och otvetydiga regler för förhållandet mellan parterna.

På grund av vad sålunda anförts anser jag, att 36 § i förslaget borde ha erhållit följande lydelse:

Har hyresgäst två år i följd innehaft viss lägenhet, som av honom använts huvudsakligen till bostad, samt under nämnda tid fullgjort sina åligganden såsom hyresgäst; upphör hyresförhållandet i anledning av uppsägning från hyresvärdens sida, utan att hyresrätten förverkats, eller på grund av att bestämd hyrestid går till ända, och uppställer hyresvärden för kvarboende villkor, som med hänsyn till omständigheterna måste anses otillbörligt, vare hyresvärden pliktig att till hyresgästen utgiva ersättning för denne genom avflyttningen tillfogad skada.

Vid bedömandet om och i vad mån — — — vare utan verkan.

Rättsföljder av ohyreförekomst.

Kommittén har i 16, 17, 25 och 26 §§ upptagit bestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst vid fall av ohyreförekomst i lägenhet.

I 25 § bestämmes, att gods, som är eller skäligen kan antagas vara behäftat med ohyra, icke må införas i lägenheten. Denna bestämmelse står i överensstämmelse med vad Bostadssociala utredningen förordade i sitt år 1935 avgivna betänkande, och torde väl redan av denna anledning icke möta gensaga från hyresgästhall; den förhållningsregel, varåt bestämmelsen ger uttryck, är ju också utan tvivel nödvändig för en framgångsrik kamp mot ohyran. Beklagligt är emellertid, att erfarenheten givit vid handen, att det är nödvändigt att i själva lagen införa en så självklar regel som denna. Detta förhållande visar i sin mån, att alltför många hyresgäster ådagalägga en höggradig ansvarslöshet, då det gäller att förhindra spridning av ohyran. Man har också faktiskt från hyresgästhall fått höra exempelvis den meningen på allvar uttalas, att en hyresgäst borde vara berättigad att införa sitt bohag i lägenheten blott han visade intyg om att det vore ohyrefritt, och detta således oavsett om godset vid införningstillfället också i verkligheten vore fritt från ohyra. Det är tillfredsställande, att kommittén genom den föreslagna regeln raserat grunden för en dylik asocial åsikt.

I 26 § har kommittén likaledes knäsat en i kampen mot ohyran nödvändig princip, nämligen att hyresgästen skall vara pliktig tåla de inskränkningar i nyttjanderätten till lägenheten, som föranledas av nödiga åtgärder för utrotande av ohyra i fastigheten. Det synes underligt, men är ju likväl sant, att en hyresvärd för närvarande i allmänhet icke äger, med åberopande av nyttjanderättslagen, påfordra, att hyresgästen skall för desinfektion utrymma sin lägenhet ens om det är nödvändigt att just i hans egen lägenhet företaga dylik åtgärd, än mindre påfordra, att hyresgästen skall utrymma lägenheten för att möjliggöra desinfektion i andra delar av fastigheten. Fastighetsägarnas åtgärd att emellertid i förekommande tryckta blanketter till hyreskontrakt inrycka en dylik skyldighet för hyresgästen har utgjort ett viktigt led i det utnyttjande av den hittillsvarande avtalsfriheten, som ofta blivit betecknat med den agitatoriska frasen »att fastighetsägarna satt lagen

ur kraft». Det är tillfredsställande, att kommittén genom ifrågavarande regel erkänt det berättigade i att hyresvärdarna i här berört hänseende tillvaratagit möjligheten att träffa för hyresgästen bindande avtal angående en vidsträcktare skyldighet för honom än lagen stadgar.

Om de här berörda reglerna sålunda icke i och för sig ge anledning till erinran från min sida, så är förhållandet det motsatta i fråga om de föreslagna bestämmelserna i 16 och 17 §§. Innan jag närmare granskar dessa bestämmelser, skall jag med några ord beröra skiljaktigheten i majoritetens och min grundsyn på här ifrågavarande förhållanden.

Majoriteten anser i enlighet med gällande lag, att förekomst av ohyra är att ur rättslig synpunkt betrakta såsom en brist vilken som helst, som vidlåder lägenheten, jämförbar t. ex. med att ett vattenledningsrör sprungit sönder eller att en spisel icke fungerar tillfredsställande. Detta innebär, att, om hyresgästen är vållande till bristen, han själv blir skyldig att svara för avhjälpande av densamma. Är återigen hyresvärden vållande, så blir hyresgästen, förutom att han äger få bristen avhjälpd, berättigad till ersättning för skada under den tid lägenheten är i bristfälligt skick; och även utan hyresvärdens vållande blir hyresgästen berättigad till skälig nedsättning i hyran för den tid bristen varat.

Även i fråga om ohyreförekomst anser således majoriteten, att rättsföljderna därav äro att reglera ut ifrån att vållande anses ligga den ena eller den andra parten till last. Visserligen inträffar det stundom, att vållande föreligger, och man må för sådana fall lägga ansvaret för missförhållandet helt på den vållande parten, men det torde likväl vara föga rationellt att bygga en lagstiftning på något som processtekniskt visat sig så synnerligen svårbevisligt som att hyresvärden eller hyresgästen är skyldig till ohyreförekomsten. Det enda rationella tillvägagångssättet, och detta skiljer mig från majoriteten, är därför enligt min mening att avskrika det gamla betraktelsesättet att ohyreförekomsten är en lägenheten vidlådande brist och övergå till vad som är mera verklighetsbetonat, nämligen att anse ohyreförekomsten såsom en farsot, till vars bekämpande alla goda krafter skola förenas och där således ingen kan undgå att bringa offer. Att majoriteten icke ansett sig kunna acceptera detta naturliga och i bästa mening sociala betraktelsesätt får sin förklaring därav att majoriteten ansett sig böra i ohyrekampen. — såvitt denna kan omfattas av hyreslagstiftningen — befria hyresgästerna från uppoffringar i så hög grad som varit fallet. Att bördan blir i motsvarande mån tyngre för hyresvärdarna, har kommittén konstaterat, men hänvisat hyresvärdarna till att genom försäkring lätta bördan för sig. Så länge det emellertid faktiskt saknas möjligheter till försäkring i den omfattning majoritetens förslag erfordrar, väger en dylik hänvisning icke tungt. Så mycket tyngre väger hyresvärdarnas börda.

Självklart måste även hyresvärden bära en skälig andel av de kostnader och det obehag, som åtfölja kampen mot ohyran. Inom kommittén har jag antytt såsom en förmedlande ståndpunkt och såsom en väg att något så när rättvist fördela bördorna mellan parterna, att hyresvärden städse påtoge sig

kostnaderna för nödig desinfektion — givetvis med rätt att återtaga dessa av den hyresgäst, som till äventyrs kunde visas vara vållande till ohyreförekomsten — samt att hyresgästen städse skulle vara skyldig att för desinfektionsändamål utrymma lägenheten och detta utan rätt till hyresnedsättning eller skadeersättning, såvida ej hyresvärden visades vara vållande till ohyreförekomsten. En dylik fördelning skulle bättre svara mot det betraktelsesätt, enligt vilket ohyran såsom farsot är något, som kan angripa både den skyldige och den oskyldige, och att den ene som den andre har att bära konsekvenserna därav.

Innebörden av de av majoriteten föreslagna bestämmelserna i 16 och 17 §§ kan, såvitt nu är i fråga, i korthet sägas vara följande:

Även om hyresgästen förbundit sig att själv svara för utrotning av ohyra i lägenheten och även om hyresgästen själv är vållande till ohyrans förekomst, är hyresvärden likväl pliktig att vidtaga tjänliga åtgärder för dess utrotande. I fråga om andra slags brister gäller emellertid, att hyresgästen icke äger påfordra avhjälpande av sådana som han själv vållat. Vidare innebär majoritetens förslag att även om hyresvärden icke är vållande till ohyreförekomsten, så är hyresgästen, såvida han icke själv är vållande, berättigad till nedsättning i hyran och ersättning för skada, som tillskyndas honom genom utrotningsåtgärden. Detta leder till att även den hyresgäst, som har ohyra i sin egen lägenhet, blir berättigad till ersättning för kostnaderna i anledning av lägenhetens utrymmande, åtminstone om han visar, att han själv icke är vållande till ohyrans förekomst. Den princip, som majoriteten anser böra gälla i fråga om andra brister i lägenheten, nämligen att hyresgästen icke är berättigad till skadestånd, om ej något slag av vållande ligger hyresvärden till last, skall således icke gälla här; tvärtom skärpes här hyresvärdens skyldighet.

Det torde vara uppenbart, att dylika regler icke garantera någon rättvis lösning av ersättningsfrågorna.

Erfarenheten visar otvetydigt, att det beror på rena tillfälligheter, om man skall kunna bevisa, vem som dragit in ohyra i en fastighet. När majoriteten nu ansett sig böra förutsätta, att någon av parterna gjort det, så hade denna förutsättning icke bort drabba hyresvärden utan hyresgästen. Åtminstone i alla de fall, där hyresvärden icke själv nyttjar någon del av fastigheten, torde det vara minst sagt verklighetsfrämmande att förutsätta, att hyresvärden likväl är den, som dragit in ohyran. Vad som däremot i enstaka fall kan tänkas ligga honom till last är att han icke vidtagit tjänliga åtgärder för utrotande av ohyran, sedan den inkommit i fastigheten. Till förminskande av denna fastighetsägarens skuld kan emellertid ofta i dylika fall åberopas, att vetenskapen ännu icke kunnat anvisa något verkligt effektivt och samtidigt ofarligt och lätthanterligt utrotningsmedel, samt att hyresvärden ofta har att kämpa mot oförstånd och likgiltighet, ja, rent av ovilja från hyresgästernas sida. I själva verket föreligger det betydligt starkare skäl att förutsätta ett hyresgästens vållande till ohyreförekomsten än ett hyresvärdens. Det är dock hyresgästen, som sitter i lägenheten och har att på sitt ansvar sköta

densamma; det är hyresgästen, som är i stånd att snabbast och med de enklaste medlen angripa ohyran, så snart den visar sig; det är hyresgästen, som det närmast åligger att övervaka, att bohaget eller annat gods i lägenheten icke är eller blir behäftat med ohyra. Hur många gånger har icke erfarenheten visat, att i en fastighet, där ohyran vunnit stor spridning, viss eller vissa lägenheter likväl varit immuna för ohyrans angrepp och att just i dessa lägenheter husmodern varit påfallande skötsam och mån om att upprätthålla god hygien! Dylika förhållanden visa, att ohyran praktiskt sett aldrig förmår forcera ordningsamhetens och renlighetens barrikad, och det torde därför, såsom även kommittén antyder, icke kunna bestridas, att det till slut är den personliga hygienens, som är det effektivaste medlet i kampen mot ohyran. Att skapa och upprätthålla en god personlig hygien hos hyresgästerna är ju emellertid i främsta rummet dessas egen sak och i vart fall icke hyresvärdarnas.

Trots vad sålunda framhållits är jag icke främmande för att även om man i ett visst fall icke kan lägga ohyreförekomsten hyresvärdens till last, därav icke utan vidare följer, att man har rätt att betrakta hyresgästen såsom den skyldige. Tvärtom kan det bero på olyckliga tillfälligheter, över vilka hyresgästen icke kunnat råda, att ohyra uppträder i hans lägenhet. Även detta visar ju emellertid i sin mån, hur föga rationellt det är att på förevarande område bygga vittgående rättsföljder på en presumtion av innebörd, att den ena eller den andra parten är vållande till ohyreförekomsten.

Oavsett detta är, såsom redan antytts, majoritetens metod att avväga parternas skyldigheter i hög grad otillfredsställande.

Vad till en början beträffar de skyldigheter, som majoriteten ålägger hyresgästen, så äro dessa icke att betrakta såsom några uppoffringar. Ingen vill väl nämligen anse såsom en uppoffring det förhållandet, att hyresgästen måste avstå från att i lägenheten införa ohyresmittat gods, och den uppoffring, som består i att utrymma lägenheten för att denna eller fastigheten skall bli ohyrefri, kan med hänsyn till ändamålet i allmänhet icke betraktas såsom särdeles betungande. Mot dessa mer eller mindre skenbara uppoffringar från hyresgästens sida anser majoriteten det vara skäligt att väga hyresvärdens betungande skyldighet att, även om ohyreförekomsten icke kan läggas honom till last, stå kostnaderna för desinfektionsåtgärderna samt dessutom betala en i sin helhet oftast mycket dryg ersättning till hyresgästerna, av vilka i allmänhet de flesta därförutom få en betydande förmån, nämligen att bli kvitt ohyran. Ett system, som sålunda praktiskt taget lägger alla kostnader för ohyrekampen på hyresvärdens, är icke ägnat att främja en målmedveten kamp mot ohyran. Det medför tvärtom, att hyresvärdens kommer att rygga tillbaka för kostnaderna, och att hyresgästens intresse att själv delta i kampen minskas, då han ju oftast har utsikt att utfå ersättning för sitt obehag av ohyran.

Enligt min mening är kampen mot ohyran över huvud icke att betrakta såsom ett hyresrättsligt spörsmål. Bestämmelser som stå i samband med ohyrebekämpandet böra givas plats i en särskild lag, byggd på samma grund-

tankar som den gällande lagstiftningen om bekämpandet av epidemiska sjukdomar. Innan så blir fallet och kampen mot ohyran i full utsträckning övertagits av samhället självt, låt vara att här liksom på andra liknande områden vissa enskilda individer, såväl fastighetsägare som hyresgäster, få finna sig i obehag och uppoffringar, vinner man icke det eftersträvade målet, som är att utrota ohyran men däremot icke att åt hyresgästerna skapa ekonomiska komensationer för obehagen av dess förekomst.

I enlighet härmed anser jag, att bestämmelser angående rättsföljder av ohyreförekomst allenast tills vidare ha en plats att fylla i nyttjanderättslagen. Med utgångspunkt härifrån och med åberopande av vad jag ovan i sak anfört anser jag, att 17 § i förslaget borde ha erhållit följande eller därmed likvärdigt innehåll:

17 §.

Timar under hyrestiden å lägenheten skada, för vilken hyresgästen ej är ansvarig, eller uppstår av annan anledning, utan hyresgästens vållande, för honom hinder eller men i nyttjanderätten, skall vad i 12 och 13 §§ stadgas äga motsvarande tillämpning; dock att hyresgästen icke skall vara berättigad till nedsättning i hyran eller skadeersättning i anledning av hinder eller men i nyttjanderätten, som uppstått genom förekomst av ohyra i fastigheten eller åtgärder för dess utrotande, där ej sådana omständigheter föreligga som enligt 13 § andra stycket medföra rätt till skadeersättning.

Medling i hyrestvister.

Kommittén har i princip intagit ståndpunkten, att det skall ankomma på de allmänna domstolarna att slita de rättsliga tvister som på hyresområdet kunna uppkomma. Tanken på inrättande av speciella hyresdomstolar har sålunda avvisats. Trots de övertygande skäl, som härför kunnat åberopas, har majoriteten likväl genom vissa bestämmelser i den föreslagna lagen om medling i hyrestvister åstadkommit en förskjutning i riktning mot en speciell hyresjurisdiktion genom en särskild nämnd vid sidan av de allmänna domstolarna.

Majoritetens förslag innebär att hyrestvist må, såframt den ej redan dragits inför domstol, lagsökningsdomare, överexekutor eller skiljemän, av part hänskjutas till nämnden.

Stadgandet föranleder, att en kapplöpning uppkommer mellan den part som anser tvisten böra bedömas av den ordinarie domstolen och den som anser, att nämnden är mera skickad att åstadkomma en lösning av tvisten. Om den förre hinner först fram, äger den andre icke påfordra, att nämnden skall upptaga tvisten.

Det har uppenbarligen synts majoriteten betänkligt, att frågan om rätt forum sålunda kan komma att bedömas med hänsyn till vilken av parterna, som varit snabbast i att överlåta till utomstående att bilägga tvisten. För den part som hellre sett att tvisten blivit behandlad av nämnden än av domstolen, men som förlorat i kapplöpningen, har därför den utvägen öppnats,

att domstolen på begäran av part äger förordna, att tvisten före målets slutliga avgörande skall, i sin helhet eller i viss del, handläggas av nämnden. Avsikten därmed är i första hand, att nämnden skall söka åvägabringa förlikning mellan parterna. Domstolen fransäger sig därmed den uppgift som dock ännu alltjämt enligt rättegångsbalkens bestämmelser åligger den svenske domaren, nämligen att söka förena parterna. Bortsett därifrån innebär tillvägagångssättet psykologiskt en eftergift åt åsikten, att domstolen på grund av bristande sakkunskap är mindre skickad att bedöma en hyrestvist än personer, som äro särskilt tillsatta att handlägga dylika tvister. Faran av att bereda mark för en sådan åsikt vore likväl kanske icke så stor, om nämndens uppgift strängt begränsades till att söka åstadkomma en förlikning. Kommitténs majoritet tilldelar emellertid nämnden en uppgift som sträcker sig vida därutöver. Har tvisten av domstol hänskjutits till nämnden, skall denna nämligen, därest förlikning ej kan åstadkommas, till domstolen avgiva »utlåtande angående befogenheten av de yrkanden, som i de delar, varom inför nämnden varit fråga, framställts av part».

Med sistberörda stadgande mister nämnden sin karaktär av förlikningsinstitution och övergår till att bli ett organ med domstolsliknande funktioner. Det må väl sägas, att domstolen icke är bunden av nämndens utlåtande; likafullt faller det sig naturligt, om domstolen fäster ett många gånger kanske avgörande avseende vid vad nämnden yttrat. I den mån domstolen finner sig så icke kunna göra, äventyras lätt den auktoritet varmed man gärna vill se nämnden utrustad, för såvitt den över huvud skall kunna tillvinna sig någon respekt hos hyresmarknadens parter.

Att på här antytt sätt lägga bedömandet av ett yrkandes befogenhet i händerna på två olika parallellt verkande organ, är så mycket betänkligare, som nämnden skulle kunna komma att få yttra sig exempelvis över huruvida det varit otillbörligt av hyresvärden att uppställa visst villkor för kvarboende eller huruvida det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att hyresförhållandet upphör. Det kan icke förväntas, att nämnderna i allmänhet skola vara kvalificerade att bedöma dylika synnerligen ömtåliga rättsliga spörsmål och det måste komma att verka neddragande på respekten för rättsväsendet, om det såsom speciellt sakkunnigt ansedda organet tillkännager en åsikt som strider mot vad det ordinarie rättsskipningsorganet i sin dom uttalar.

Betänkligheterna mot att utrusta nämnden med andra befogenheter än de rent förlikningsmässiga bli så mycket större som nämndens ledamöter skola utses av kommunens beslutande myndighet eller sålunda av en församling som regelmässigt är vald på partipolitisk grund. Samma församling äger även att avgöra om arvoden till nämndens ledamöter. Lämpligare vore självfallet att, liksom ordföranden föreslås skola förordnas av länsstyrelsen och även arvode till honom föreslås skola fastställas av länsstyrelsen, motsvarande befogenheter tillades länsstyrelsen jämväl i fråga om nämndens övriga ledamöter.

I fråga om kvalifikationerna för annat ledamotskap i nämnden än ordförandeskap har det, i fråga om den ledamot som avses skola företräda hyres-

värdsintresset, stadgats såsom i dylikt hänseende tillräckligt att han *förvaltar* till uthyrning avsedd fastighet. Man torde i allmänhet vinna bättre garanti för att hyresvärdspartens speciella synpunkter bli tillbörligen framförda och belysta, om man upprätthåller kravet på att ledamoten i fråga icke blott skall förvalta till uthyrning avsedd fastighet utan jämväl *äga* sådan.

Beträffande faran att politiska synpunkter kunna komma att göra sig gällande i fråga om nämndens sammansättning, så kan denna under normala och lugna förhållanden måhända vara ringa. Även om så är fallet har man emellertid *dels* att räkna med att åtskilliga valförsamlingar redan under normala förhållanden äro starkt beroende av ytterligtgående politiska meningsriktningar, *dels* ock att beakta att nämnden enligt majoritetens förslag har vissa speciella förlikningsfunktioner att fylla, då »inom kommunen uppkommit eller hotar att uppkomma hyrestvist, som äventyrar freden på hyresmarknaden». I sist åsyftade situationer av oro och spänning är det själfallet av den allra yttersta vikt, att nämnden är sammansatt på ett sätt som lämnar bästa möjliga garanti för saklighet och oväld vid förlikningsfrågornas behandling, liksom även att nämnden, i motsats till vad kommittémajoriteten föreslår, är befriad från skyldigheten att avgiva utlåtanden angående befogenheten av parternas yrkanden, med vilken skyldighet lätt följer en bundenhet, som är principiellt oförenlig med ett förlikningsorgans uppgift.

På grund av vad sålunda anförts anser jag, att förslaget till lag om medling i hyrestvister bort i fråga om nedan angivna paragrafer ha följande lydelse:

2 §.

Nämnden — — — suppleanter.

Ordföranden — — — sänder.

De båda ledamöterna och deras suppleanter utses likaledes av länsstyrelsen för två år i sänder. En ledamot och hans suppleant skola äga och förvalta till uthyrning avsedd fastighet; den andre ledamoten — — — hälsovårdsnämnd.

3 §.

Tvist, — — — saken. (*Tredje punkten utgår.*)

4 §.

Då tvist — — — underskrivas av parterna. (*Fjärde punkten utgår.*)

11 §.

Nämndens ordförande — — — länsstyrelsen. Fråga huruvida nämndens ledamöter skola åtnjuta arvode avgöres av kommunens beslutande myndighet, och skall, sedan beslut fattats att arvode skall utgå, beloppet därav fastställas av länsstyrelsen. Frågor om anvisande i övrigt — — — myndighet.

Herr Sandström.

Undertecknad biträder vad herr Ahlmark anført under rubriken »Medling i hyrestvister», dock att jag ej anser kvalifikationerna för »annan ledamot» i nämnden böra bestämmas så, att länsstyrelsen till beklädande av sådan funktion endast äger utse, vad beträffar representanten för hyresvärdens intresset och dennes suppleant, person som *äger och förvaltar* till uthyrning avsedd fastighet. Enligt mitt förmenande bliva förutsättningarna för att erhålla en så lämplig representant som möjligt för fastighetsägareintresset i nämnden större, om länsstyrelsen därtill kan, såsom kommitténs flertal föreslår, välja bland dem som äga *eller* förvalta dylik fastighet. Det är ju nämligen så, att många fastighetsägare, som av någon anledning icke själva förvalta sina fastigheter, det oaktat kunna vara synnerligen lämpliga och väl kvalificerade för medlingsnämndsarbete. Och å andra sidan torde det väl även förefinnas åtskilliga fastighetsförvaltare, vilka ej själva äga andel uti de av dem förvaltade fastigheterna, som likväl torde vara lika väl och kanske stundom bättre skickade att företräda fastighetsägareintresset än de som sitta inne med själva äganderätten.

Jag vill alltså på denna punkt ansluta mig till kommittémajoritetens mening och påyrkar fördenskull följande lydelse av 2 § tredje stycket:

De båda ledamöterna och deras suppleanter utses likaledes av länsstyrelsen för två år i sänder. En ledamot och hans suppleant skola äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet; den andre ledamoten — — — hälsovårdsnämnd.

Herrar Hermansson och Larsson.

Beträffande 9 §.

Vi ha intet att erinra mot de *förutsättningar* för upplåtelse i andra hand som uppställas i denna paragraf, men hysa från majoriteten avvikande mening, såvitt angår *rättsverkningarna* för hyresgästen av en med vederbörligt samtycke gjord överlåtelse. På denna punkt överensstämmer majoritetsförslaget med gällande lag, i det att hyresgästen icke befrias från vidare förpliktelser enligt avtalet därigenom att hyresvärden lämnar sitt samtycke till själva överlåtelsen, utan fordras det tillika ett uttryckligt medgivande från hyresvärden, att han tager tillträdaren för god i den andres ställe. För att fullständig befrielse från hyresavtalets skyldigheter skall komma till stånd för hyresgästen erfordras alltså tvenne, från varandra fristående rättshandlingar från hyresvärdens sida. Något skäl att fortfarande upprätthålla denna säregna konstruktion synes oss icke föreligga. Det torde ligga mera i nivå med det praktiska livets krav om hyresgästen principiellt befriades från alla förpliktelser enligt avtalet i och med det att hyresvärden lämnar sitt samtycke till överlåtelsen, med rätt dock för hyresvärden att uppställa såsom villkor för detta samtycke, att hyresgästen även i fortsättningen svarar för

avtalet. Att ett sådant stadgande icke innebär någon kränkning av hyresvärdens berättigade intressen torde vara uppenbart. Det innebär allenast att han vid prövningen av frågan, huruvida samtycke till överlåtelsen skall lämnas, har att avgöra huruvida han såsom villkor härför skall uppställa kravet att den ursprungliga hyresgästen fortfarande skall vara bunden. Om han uppställer ett sådant villkor blir ju detta uttryckligen tillkännagivet för hyresgästen och sålunda underkunnigt för honom på ett helt annat sätt än enligt nu gällande lag.

Vi hemställa förty att 9 § får följande lydelse:

9 §.

Vill — — — uppsäga avtalet. Samtycker hyresvärden till överlåtelsen, *vare, såvida ej annat förbehåll skett, hyresgästen därefter fri från de skyldigheter avtalet ålägger honom.*

Hyresgästen äge — — — för hyresvärden.

Beträffande 25 §.

Enligt majoritetens förslag skall det åligga hyresgästen att ställa sig till efterrättelse de särskilda föreskrifter, hyresvärden i överensstämmelse med ortens sed meddelar. I denna del ansluter sig förslaget till lagberedningens förslag. Såsom i motiven till stadgandena om hyresgästens skyldigheter anmärkts uteslöts emellertid ifrågavarande bestämmelse i Kungl. Maj:ts proposition efter de erinringar som framställdes däremot inom Högsta domstolen. Dessa erinringar äro återgivna å sid. 88 f. Vi kunna icke finna annat än att de argument som då anfördes fortfarande äga full beviskraft och att det alltså icke är tillrådligt eller av behovet påkallat att införa ett dylikt stadgande, varför vi hemställa om dess uteslutande.

Beträffande 26 §.

Enligt majoritetens förslag må hyresvärden, efter tillsägelse minst en månad i förväg, genom lägenheten draga stamledningar för avlopp samt för fastighetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten. Dessa arbeten äro i fråga om hyresvärdens rätt att låta utföra desamma helt jämställda med mindre brådskande förbättringsarbeten, vilka icke vålla väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Det synes icke föreligga skäl att meddela identiskt samma regler för så olika arter av arbeten. Kommitténs majoritet synes ha underskattat de hinder och men som i realiteten uppstå för en hyresgäst, då stamledningar dragas genom hans lägenhet. Dylika arbeten torde i själva verket tillhöra dem som orsaka hyresgästen mest obehag och besvär. Å andra sidan tillhöra de otvivelaktigt i allmänhet kategorién »mindre brådskande förbättringsarbeten», och deras utförande erfordrar regelmässigt en längre tids förberedelse för uppgörande av ritningar, ordnande av finansiering o. s. v. Det kan alltså icke sägas föreligga någon svårighet för hyresvärden att meddela varsel om arbetets påbörjande i så god

tid, att hyresgästen hinner uppsäga avtalet att upphöra före arbetets påbörjande, därest han finner sig icke kunna tåla de inskränkningar i nyttjanderätten eller de obehag, som arbetet förorsakar. Ett uttryckligt stadgande, varigenom skyldighet att meddela sådan varsel ålägges hyresvärden, är så mycket mera motiverat som hyresvärden oftast av andra anledningar måste verkställa uppsägning i samband med dylika omfattande förbättringsarbeten, exempelvis för hyresreglering.

Vi hemställa förty att 26 § får följande lydelse:

26 §.

Hyresvärden — — — uppskjutas.

Efter — — — i nyttjanderätten, dock må sådant arbete ej utföras under sista månaden av hyrestiden.

Efter tillsägelse i så god tid, att hyresgästen kunnat uppsäga avtalet att upphöra före arbetets påbörjande, äger hyresvärden genom lägenheten draga stamledningar för avlopp samt för fastighetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten så ock företaga annat arbete än ovan i denna paragraf avses.

Hyresgästen — — — verkan.

Beträffande 36 och 37 §§.

A. Bostadslägenheter.

Genom bestämmelserna i 36 § har kommitténs majoritet avsett att realisera önskemålet om optionsrätt för hyresgästen. Detta har emellertid skett på ett sätt som näppeligen kan anses fullt tillfredsställande. Ehuru motiveringen till majoritetsförslaget påvisar vilka nackdelar som äro förenade därmed, att en osäkerhetskänsla på grund av uppsägningsrisken för närvarande vidlåder innehavet av en bostad, innebär detta förslag ingalunda att uppsägningsrisken eliminerats. I stället för en rätt att kvarbo i lägenheten — vilket ju får anses vara optionsrättens innehåll — föreslås en rätt för hyresgästen att i vissa fall erhålla skadestånd av hyresvärden, sedan han på grund av uppsägning från dennes sida måst avträda lägenheten. Att majoritetsförslagets »optionsrätt» uteslutande är en skadeståndsrätt och icke en kvarboenderätt förändras ingalunda av det faktum, att förslaget i 36 § första stycket innehåller en deklaration, enligt vilken hyresgäst under vissa förhållanden äger rätt framför annan till förhyrande av lägenheten. Denna hans »rätt» är nämligen icke realiserbar i enlighet med deklarationens lydelse, utan den förvandlas i det ögonblick den bestrides av hyresvärden till en rätt att i begränsade fall föra talan mot denne för erhållande av ekonomisk kompensation för flyttningen. Att denna form av »hemsydd» är ägnad att tillgodose de ideella värden som äro förknippade med bostadsinnehavet synes vara minst sagt tveivelaktigt. Det är sannerligen en klen tröst för den hyresgäst, som mot sin vilja tvingas lämna ett hem, som för honom inneburit en fast punkt i tillvaron, att han under vissa förhållanden skall kunna

inlåta sig på en rättslig procedur mot hyresvärden och därigenom eventuellt erhålla ersättning för »genom flyttningen tillskyndad skada». Vi ha svårt att tänka oss att hyresgästens trygghetskänsla, vid vilken ju även kommitténs majoritet fäster stort avseende, skall bliva i någon avgörande mån befäst genom hans medvetande om denna möjlighet. Mot detta kan invändas att de föreslagna bestämmelsernas förnämsta betydelse ligger däri, att de komma att utöva en generalpreventiv effekt, så att hyresvärdarna på grund av risken för skadeståndsskyldighet skola komma att avhålla sig från uppsägningar i de fall, där dessa icke obetingat äro sakligt motiverade. Detta innebär med andra ord, att hyresgästens trygghetskänsla skall vinnas på bekostnad av en osäkerhetskänsla hos hyresvärden, vilken ju vid varje uppsägning ställes inför det svårbedömda spörsmålet, huruvida en skadeståndstalan från hyresgästens sida skulle hava utsikt att lyckas. Ett sådant system befordrar ingalunda den klarhet i rättsreglerna kring hyresförhållandet som bör vara ett av hyreslagstiftningens främsta mål. — Utan att i detalj ingå på majoritetsförslaget innehåll kunna vi icke underlåta att påpeka, huru begränsad hyresgästens skadeståndsrätt i själva verket är. Förutom i de fall, där hyresvärden underlåter att besvara hyresgästens anhållan om förlängd hyrestid eller där hyresvärden förklarar sig icke vilja tillåta hyresgästen att kvarbo — fall som icke torde uppkomma alltför ofta om de föreslagna bestämmelserna lagfästas — äger hyresgästen rätt till skadestånd, då hyresvärden för kvarboendet uppställt villkor som med hänsyn till omständigheterna måste anses otillbörliga. Med kännedom om domstolarnas tolkning av begreppet otillbörlighet våga vi påstå, att det endast i extrema fall kan bliva frågan om skadeståndsskyldighet för hyresvärden och att stadgandenas preventiva effekt förty kommer att bliva ringa. Beträffande skadeståndsrättens innehåll må anmärkas att det som regel — åtminstone då hyrestiden icke uppgår till fem år — endast kan bliva tal om skyldighet för hyresvärden att ersätta hyresgästens flyttningskostnad; hyresgästen torde nämligen komma att få svårt att föra bevisning om ekonomisk skada i övrigt. Det är enligt vår mening icke ens alldeles ostridigt att förslaget utformning giver hyresgästen rätt till ersättning för själva flyttningskostnaderna.

Vi kunna för vår del icke finna annat än att det enda sätt, varpå man kan vinna den sociala tillgång, som känslan av trygghet och trivsel hos hyresgästerna otvivelaktigt måste anses innebära, är att i någon form inskränka hyresvärdens uppsägningsrätt. För att icke bliva missförstådda vilja vi redan från början starkt betona, att det härvidlag icke kan vara tal om att skydda oordentliga eller eljest icke önskvärda hyresgäster; i likhet med majoriteten förutsätta vi sålunda såsom ett oeftergivligt villkor för optionsrättens inträde, att hyresgästen fullgjort sina skyldigheter. Man behöver icke gå långt för att finna förebilder till en lagstiftning, där tyngdpunkten av hemskyddet ligger i en begränsning av hyresvärdens uppsägningsrätt eller med andra ord i en verklig kvarboenderätt för hyresgästen. Vi syfta då icke så mycket på det norska lagförslaget, mot vars lämplighet vi hysa samma tvivelsmål som kommitténs majoritet, utan på den *nya danska hyreslagen*. För

dess innehåll lämnas i betänkandet en utförlig redogörelse, varför vi här kunna inskränka oss till att påpeka, hurusom den bygger på principen att en hyresgäst, vars hyresavtal icke upphört efter utgången av ett prövoår, skall äga rätt kvarbo i lägenheten under viss tidsperiod, under vilken de avtalade hyresvillkoren skola gälla, med rätt dock för hyresvärden att under denna period bringa avtalet till upphörande under bestämda förutsättningar. Den danska optionsrätten innebär således i princip en verklig kvarboenderätt. Emellertid torde hithörande bestämmelser i vissa avseenden gå alltför långt, i andra åter torde de icke erbjuda hyresgästen erforderligt skydd. I förstnämnda hänseende kan anmärkas att det synes tvivelaktigt om det är erforderligt eller lämpligt att utforma optionsrätten som en automatiskt inträdande, alla hyresgäster, oavsett deras egna önskemål, tillkommande rätt. Det synes fastmer lämpligare att göra optionsrättens inträde beroende av *anmälan* från hyresgästen. Enligt den danska lagen inträder optionsrätt efter prövoåret, om hyresavtalet icke genom uppsägning bragts till upphörande; däremot saknas bestämmelser för de fall att hyresvärden — för att förhindra uppkomsten av optionsrätt — verkställer en formell uppsägning men nytt hyresavtal omedelbart träffas. Den möjlighet att kringgå optionsreglerna som den danska lagstiftningen sålunda otvivelaktigt lämnar, kan elimineras, om man såsom utgångspunkt för optionsrättens inträde väljer — icke den omständigheten att ett hyresavtal ägt bestånd under viss tid — utan att hyresgästen faktiskt innehåft lägenheten viss tidrymd. Att det för inträde av optionsrätt bör krävas att hyresgästen bebott lägenheten under en icke alltför kort tid ligger i sakens natur; för vår del hysa vi inga betänkligheter mot att uppställa kravet på ett två-årigt innehav. Beträffande optionsperioderna finna vi den danska lagens princip med tre-årsperioder vara att förorda. Att hyresvärden måste tillerkännas rätt att bringa avtalet till upphörande även under en optionsperiod, nämligen då särskilt betydelsefulla omständigheter nödvändiggöra detta, anse vi uppenbart. I rättssäkerhetens intresse böra dylika frågor avgöras av domstol. I den mån det skulle visa sig erforderligt — vilket åtminstone efter processreformens genomförande synes tvivelaktigt — torde bestämmelser kunna utfärdas, avseende att bereda dylika mål snabb handläggning. Att för dylika avgöranden upprätta någon slags specialdomstol anse vi vara lika litet nödvändigt som att upprätta en dylik domstol för t. ex. mål om avhysning vid förverkande av hyresrätt. — Ehuru, såsom ovan nämnts och som framgår av nedan intagna förslag till lagtext, den danska hyreslagens bestämmelser i huvudsak torde kunna läggas till grund för en reglering av optionsrätten jämväl i vårt land, torde en viss utbyggnad av reglerna vara nödvändig i syfte att hindra otillbörliga uppsägningar från hyresvärdssida, då optionsrätt ännu icke inträtt eller för tid mellan tvenne optionsperioder. Som ett komplement till övriga regler torde stadganden, enligt vilka hyresvärden i vissa fall bliver skadeståndsskyldig, ha en viss funktion att fylla, låt vara att de äro behäftade med samma brister som känneteckna majoritetens förslag.

I övrigt tillåta vi oss hänvisa till förslaget till lagtext.

B. Affärslokaler.

Enligt vår uppfattning kan en optionsrätt beträffande affärslokaler anordnas i enlighet med samma principer som i fråga om bostadslägenheter. Mot majoritetsförslagets innehåll i denna del kan sålunda riktas samma anmärkningar som ovan under A. Med hänsyn till de större ekonomiska värden som stå på spel, då det gäller affärslägenheter, torde optionsperioderna för deras vidkommande böra vara något längre, exempelvis fem år. Detta bör i sin tur föranleda att såsom villkor för optionsrätts inträde kräves längre tids innehav av lägenheten än såvitt angår bostadslägenheter. För vår del kunna vi avsluta oss till den av majoriteten förordade fem-årsperioden.

I övrigt hänvisas till förslaget till lagtext.

Vi få sålunda hemställa, att 36 och 37 §§ i förslaget måtte utgå samt att i stället infogas följande bestämmelser:

36 §.

Hyresgäst, som två år i följd innehaft lägenhet, som av honom använts huvudsakligen till bostad, och som under nämnda tid fullgjort sina åligganden som hyresgäst, äge, där han skriftligen hos hyresvärden så påfordrar, rätt att kvarbo i densamma utöver eljest gällande hyrestid i den ordning nedan stadgas. Meddelande som nu sagts skall hava avsänts till hyresvärden minst fyra månader före ingången av den för hyresvärden gällande uppsägningstid. Har hyresgästen fullgjort vad sålunda åligger honom, må hyresvärden icke uppsäga avtalet till upphörande annorledes än till fardag som inträffar näst efter tre år från det meddelande som ovan nämnts avsändes till hyresvärden.

Under tid som hyresavtalet sålunda består, vare hyresgästen icke skyldig underkasta sig andra avtalsvillkor än dem som gällde då meddelandet lämnades.

Vid bestämmandet av den tid av mera än två år som ovan nämnts skall hänsyn icke tagas till tid som hyresgästen må hava innehaft lägenheten efter det att på grund av uppsägning eller av annan laga grund för honom inträtt skyldighet att avflytta.

Vad ovan stadgats om hyresgäst skall ock gälla hans dödsbo.

Vad i denna pragraf stadgas skall ej äga tillämpning beträffande lägenhet som utgör del av större lägenhet och upplåtes i andra hand eller lägenhet i hus inrymmande endast två lägenheter, varav den ena bebos av hyresvärden samt ej heller i fall då hyresavtalet är ingånget för bestämd tid, understigande sex månader, utan förbehåll om uppsägning.

36 a §.

Oavsett att rätt som i 36 § sägs inträtt för hyresgästen, må domstol på talan av hyresvärden förplikta hyresgästen att avträda lägenheten:

- 1) när rivning eller ombyggnad av fastigheten kräver utrymmande av lägenheten helt eller delvis;
- 2) då lägenheten skall användas av person som skall efterträda hyresgäst

i hans anställning för fastighetens förvaltning eller skötsel eller såsom arbetare vid visst företag; eller

3) då det eljest är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästens kvarboenderätt varder undanröjd.

I fall som i 3) sägs må domstolen, i stället för att undanröja kvarboenderätten, förordna om förändrade villkor för rättens utövande.

36 b §.

Har hyresgäst åtnjutit rätt som i 36 § sägs och har ej hyresavtalet uppsagts eller eljest bragts till upphörande, njute hyresgästen enhanda rätt, varje gång omfattande en tidrymd av tre år.

Har avtalet uppsagts men nytt avtal träffats, gälle angående rätten att kvarbo vad ovan stadgas, dock att därvid skola gälla de villkor, det nya avtalet innehåller.

37 §.

Har hyresgäst fem år i följd uti viss lägenhet drivit detaljhandel, hotell- eller pensionatrörelse, kafé- eller värdshusrörelse, teater- eller biografrörelse, hantverksrörelse eller industriell rörelse, äge han kvarstanna i lägenheten i enlighet med de i 36—36 b § meddelade bestämmelser, dock att i stället för tid av tre år som där sägs skall gälla tid av fem år.

37 a §.

Är hyresgästs avflyttning från lägenhet föranledd av att hyresvärden uppställt sådana villkor för fortsatt förhyrande, vilka med hänsyn till omständigheterna måste anses otillbörliga, vare hyresgästen berättigad till ersättning för genom flyttningen tillskyndad skada.

Vid bedömandet av — — — (majoritetsförslaget 36 § fjärde stycket) — — — månad.

37 b §.

Mot 36—37 §§ stridande förbehåll i hyresavtalet vare utan verkan.

Herr Larsson.

Utöver i ovan omnämnda avseenden är jag skiljaktig med majoriteten i följande fall:

Beträffande 2 §.

Den reformering av hyresrätten som kommittén haft att förbereda har enligt dess direktiv till syfte att — utan åsidosättande av hyresvärdarnas berättigade intressen — bereda större trygghet och trevnad för hyresgästerna samt främja fred på hyresmarknaden. Trygghets- och fredssynpunkterna har kommittén sökt tillgodose genom att bl. a. förordna att hyreslagens bestämmelser i större utsträckning än nu skola hava tvingande karaktär.

Emellertid har på grund av hyresförhållandenas skiftande karaktär åt den fria avtalsrätten måst lämnas ett visst spelrum, samtidigt som i lagen meddelas bestämmelser, visserligen av dispositiv karaktär, men som dock avse att giva uttryck åt lagstiftarens uppfattning om det normala och skäliga sättet för reglering av vederbörande detaljer inom hyresförhållandet. Man kan sålunda enligt förslaget icke helt komma ifrån de olägenheter som enligt vad erfarenheten givit vid handen äro förknippade med ett system, enligt vilket utformningen av hyresavtalets detaljer är beroende av innehållet i de kontraktsformulär som sedvanligt brukas användas. Väl kunna dessa olägenheter minskas om hyresavtalen ingås med anlitan av normalkontrakt, upprättat av offentlig myndighet, men någon garanti för att dessa komma till större användning står icke att vinna. Det måste anses vara ett berättigat krav att de regler som hänföra sig till avtalets form utformas så, att de erbjuda största möjliga säkerhet för att parterna skola vara fullt underkunniga om avtalets innehåll. Särskilt bör det för hyresgästen vara av värde att veta, huruvida avtalet ålägger honom större förpliktelser eller tilldelar honom färre rättigheter än som angivas i hyreslagen. För att tillgodose detta intresse har i den danska hyreslagen och i det norska förslaget till sådan lag införts bestämmelser enligt vilka det av hyreskontraktet klart skall framgå huruvida hyresgästens rättigheter äro färre eller skyldigheter större än enligt hyreslagen. Det kan naturligen, liksom fallet är enligt det norska förslaget enligt dess av en majoritet dikterade lydelse, ifrågasättas att en dylik bestämmelse bör gälla alla skriftliga hyreskontrakt, oavsett om de tillkommit på mekanisk väg (tryckta kontraktsformulär) eller icke. Det skulle emellertid möta alltför stora svårigheter för parterna i ett enskilt hyresförhållande att avgöra huruvida en viss bestämmelse på sätt som nyss nämnts skiljer sig från lagen, varför det torde vara tillräckligt att ifrågasättande krav hänför sig allenast till kontraktsblanketter, framställda på mekanisk väg.

På grund härav yrkar jag att 2 § skall hava följande lydelse:

2 §.

Hyresavtal — — — åsämjas. *Ingås avtalet med användande av tryckt eller på annat mekaniskt sätt framställd blankett skall i denna uttryckligen angivas på vilka punkter avtalet avviker från lagens bestämmelser. Sker — — — begär.*

Beträffande 14 §.

Jag anser att de skäl som föranlett kommitténs majoritet att införa speciella bestämmelser för hyresavtal som avse lägenheter i icke färdigställda hus äro så starka att åt bestämmelserna i vissa delar bort givas en för upplåtaren strängare utformning. Beträffande de rättigheter som böra tillkomma hyresgästen i dylika fall är jag av annan uppfattning än majoriteten i så måtto att jag icke finner det befogat att helt förbjuda hyresgästen att själv ombesörja färdigställande på hyresvärdens bekostnad. Kommitténs

majoritets uppfattning att det icke är lämpligt att tillerkänna hyresgästen sådan rätt, om bristen är av mera betydande omfattning, delar jag fullt ut, men jag är å andra sidan icke övertygad om att något berättigat intresse skulle kränkas, därest hyresgästen skulle tillerkännas rätt att avhjälpa en brist som är av ringa betydelse. I dessa fall äger hyresgästen enligt förslaget visserligen rätt till nedsättning av hyran och till skadestånd, men det kan ifrågasättas om dessa rättigheter äro av den valör att deras existens erbjuder ett tillräckligt kraftigt påtryckningsmedel mot en tredskande hyresvärd. I övrigt torde väl få medgivas att någon större faktisk skillnad icke föreligger mellan det fall då en mindre brist vid tillträdet föreligger i en lägenhet i ett hus som vid avtalets ingående var färdigställt och det fall att en sådan brist konstateras i ett nyuppfört hus.

Även i en annan punkt måste jag anmäla avvikande mening vid ifrågasvarande paragraf. Dess bestämmelser äro nämligen avfattade så att för deras tillämpning erfordras att en viss bestämd tillträdesdag anges i avtalet. Detta är enligt min uppfattning ägnat att lämna alltför stort spelrum åt försök från byggherrars och hyresvärdars sida att kringgå bestämmelserna genom att underlåta att lämna utfästelse om viss tillträdesdag, exempelvis genom ett stadgande att tillträde må ske så snart fastigheten färdigställts. Jag tror visserligen icke att dylika bestämmelser i längden skulle gå att genomdriva, men anser det med hänsyn till önskvärdheten att hindra illojala transaktioner nödvändigt att redan i lagen sätta spärr häremot. Detta torde kunna ske genom ett stadgande av innehåll att, där viss dag för tillträde ej angivits, hyresgästen äger uppsäga avtalet å envar tid intill dess lägenhetens inredning slutförts.

Jag hemställer förty att 14 § får följande lydelse:

14 §.

Avser — — — för skada; *äge ock själv ombesörja bristens avhjälpande på hyresvärdens bekostnad där den är av ringa betydelse.* Uppsägning — — — skadestånd.

Är ej i hyresavtalet angiven viss dag för tillträde av lägenheten, må hyresgästen å envar tid intill dess lägenhetens inredning slutförts uppsäga avtalet till omedelbart upphörande; vare ock berättigad till ersättning för skada.

Från — — — försummelse.

Beträffande 34 §.

Majoritetens förslag innebär bl. a. att hyresgäst, vars hyresrätt förverkats på grund av bristande hyresbetalning, skall kunna återvinna densamma, därest hyran erlägges till *hyresvärden* senast på tolfte söckendagen från den dag, då hyresvärden i laga ordning verkställt uppsägning. Där emot kan hyresrätten icke återvinnas genom nedsättning hos överexekutor i enlighet med bestämmelserna i 22 §. Detta synes mig vara en inkonsekvens, för vilken några bärande skäl icke kunna anföras. Reglerna om deposition i 22 § hava tillkommit för att bereda en hyresgäst, som förmenar sig hava

genfordran hos hyresvärden, möjlighet att göra denna genfordran gällande utan att därvid utsätta sig för de risker, som kunna uppstå vid underlåten hyresbetalning. Jag anser för min del att även den hyresgäst som på grund av ekonomiska svårigheter icke kunnat erlægga hyran å den avtalade förfallodagen är i behov av det skydd, som 22 § skänker.

Beträffande det nya stadgandet i 34 §, att hyresrätten ej återvinnes genom betalning, om hyresrätten förverkats genom dröjsmål med erläggande av hyra, som belöper å sista kalendermånaden före hyrestidens utgång, kan jag icke dela den uppfattning som ligger till grund för majoritetsförslaget. Väl är det sant att det torde kunna uppletas hyresgäster, som mer eller mindre systematiskt underlåta att betala septemberhyran, resp. marshyran, men jag har icke blivit övertygad om att detta missförhållande uppträtt i sådan utsträckning, att den föreslagna ändringen av gällande lag är erforderlig. Det synes som om majoritetsförslaget i denna del vilar icke så mycket på verkställda undersökningar som på antaganden, för vilka fog icke påvisats.

Jag hemställer förty att ifrågavarande bestämmelse måtte utgå, samt att 34 § får följande lydelse:

34 §.

Är — — — sker rättelse senast å — — — uppsägningsdagen.

Vad — — — äger ej tillämpning om hyresrätten, då talan — — — två månader.

BILAGOR

BLANK

Översikt av innehållet i skriftliga hyresavtal rörande bostadslägenheter.

Skriftligt hyresavtal ingås mestadels genom ifyllande och undertecknande av en utav hyresvärden tillhandahållen tryckt kontraktsblankett. I handeln äro tillgängliga ett stort antal olika typer av sådana blanketter. De lokala fastighetsägareföreningarna ha i allmänhet fastställt egna kontraktsformulär och mycket ofta torde dessa användas även av fastighetsägare, som stå utanför föreningarna. Jämsides med föreningarnas blanketter komma dock på skilda platser i landet till användning andra blanketter utgivna av enskilda företag. De olika formulären avvika ej sällan i väsentlig grad från varandra.

Som gällande hyreslagstiftning i princip överlämnar åt parterna att själva utforma hyresavtalet och endast på en del — visserligen betydelsefulla — punkter uppställer tvingande regler, måste det för bedömandet av det ofta framförda kravet på införande i ökad utsträckning av tvingande lagregler vara av stor betydelse att kännedom erhålles om huru hyresavtalen gemenligen utformas.

Kommittén har därför införskaffat exemplar av vanligen använda kontraktsblanketter från olika städer. Inalles ett 70-tal blanketter, de flesta avsedda för avtal angående bostadslägenheter, från cirka 40 städer ha varit tillgängliga för kommittén.

I Stockholm med grannkommuner äro för närvarande de av Stockholms fastighetsägareförening 1930 fastställda kontraktsblanketterna de utan all jämförelse mest använda. För bostadslägenheter finnas två blankettyper, formulär A för lägenheter utan centraluppvärmning och formulär B för lägenheter med sådan uppvärmning. Dessa blanketter användas även i vissa orter, som ligga tämligen avlägset från huvudstaden, och ha dessutom naturligen övat inflytande på avfattningen av annorstädes använda blanketter.

Det synes lämpligt att till en början återgiva i dess helhet Stockholms-blanketten formulär B samt att till denna foga vissa kommentarer, åsyftande att fastställa, i vad mån blanketten upptager bestämmelser, som till nackdel för hyresgästen avvika från vad eljest, enligt lag eller allmänna grundsatser, skulle gälla.

En systematisk behandling av det blankettmaterial, som i övrigt stått kommittén till buds, har icke synt påkallad, utan kommittén inskränker sig till att beträffande detta material, såvitt detsamma avser bostadslägenheter, anföra exempel på förekommande kontraktsvillkor, som i förhållande till vad eljest skulle gälla inskränka hyresgästens rättigheter eller pålägga honom vidgade skyldigheter.

Stockholms fastighetsägareförenings blankett,

form. B., för bostadslägenheter med centraluppvärmning, är av följande lydelse:

HYRESKONTRAKT.

Emellan undertecknade är denna dag träffat efterföljande av oss till alla delar godkända hyresavtal:

Jag, hyresvärd, uthyr härmed till, hyresgäst, från och med den 19..... till den 19..... i fastigheten N:r i kvarteret och församling med adress N:r vid här i staden följande:

Till lägenheten höra: ... vindskontor (N:r), ... vedkällare (N:r), ... matkällare (Nr), ... vinkällare (Nr), samt

Lägenheten uthyres för att användas till i den mån och omfattning vederbörande myndigheter medgiva.

Den överenskomna grundhyran utgör för helt år

Kronor, som med kronor öre utan anfordran förskottsvis betalas sist å söckendagen näst före varje kvartals början till hyresvärden eller hans ombud.

Hyresvärden förbinder sig att förmedelst de i respektive lokaler installerade anordningarna för centraluppvärmning tillhandahålla för lokalernas uppvärmning erforderligt värme, i regel under tiden 15 september—15 maj, samt, där så finnes inlett, varmvatten under samma tid. Varmvatten tillhandahålles i regel jämväl alla dagar i veckan under tiden/.....—...../..... samt två på varandra följande dagar i veckan under tiden/.....—...../.....

Därest det av Stockholms Stads Gasverk noterade priset per säck om 45 kilo hemkörd okrossad koks skulle komma att överstiga 2 kronor, höjes hyran med ett belopp av kronor öre för varje ökning i kokspriset av fullt 50 öre utöver 2 kronor. Om kokspriset ånyo skulle sjunka, sänkes hyran enligt enahanda beräkningsgrund, dock att hyran icke må understiga grundhyresbeloppet. Bestämmande för hyrans storlek under respektive kvartal är Gasverkets notering den 15 i månaden före kvartalets början.

Därest hyresgästen förmenar sig äga fordran hos hyresvärden på grund av hyresförhållandet, äger hyresgästen icke därför göra avdrag på hyran med mindre fordringen blivit genom lagakraftvunnen dom fastställd.

Hyresgästen godkänner lägenheten i nu befintligt skick och äger sålunda icke att i samband med inflyttningen erhålla andra reparationer, ändringar eller förbättringar i lägenheten än som nedan under »Särskilda bestämmelser» uttryckligen angivits eller som avse sådana brister i lägenheten, vilka medföra uppenbart men i nyttjanderätten och icke kunnat med normal uppmärksamhet upptäckas. Sådana arbeten få, därest icke hyresvärden åtagit sig deras utförande före tillträdet, utföras under hyrestiden, och äger hyresgästen icke på grund därav häva avtalet eller erhålla nedsättning i hyran eller skadeersättning.

Hyresvärden äger rätt att genom den förhyrda lägenheten framdraga sådana ledningar för värme, vatten, avlopp, gas eller elektricitet, som äro för två eller flera

lägenheter gemensamma, utan rätt för hyresgästen att för intrånget häva avtalet eller erhålla skadestånd eller avdrag på avtalade hyran.

Enligt detta avtal skola för lägenhetens begagnande gälla följande regler:

I. Hyresgästen förbinder sig att *väl vårda* och aktsamt hantera såväl lägenheten med vad därtill hör som andra delar av egendomen och låta bättra, laga eller ersätta skada, vartill han genom någon sin åtgärd eller försummelse, medelbart eller omedelbart, är vållande, samt att jämväl ansvara för all den skada, som av vårdslöshet eller försummelse åstadkommes av hans husfolk eller andra i lägenheten vistande eller av dem, som i något hänseende gå hans ärenden.

Häri inbegripes bland annat:

att iakttaga *sparsamhet med värme och varmvatten*, att icke diska i rinnande varmvatten samt att icke tillåta andra än i lägenheten boende att därstädes bada eller duscha;

att väl sköta och icke skura *parkett- och fernissade golv*, att icke utan särskilt tillstånd förse golv med å desamma klistrad eller påspikad kork-(linoleum-)matta, att icke utan hyresvärdens tillstånd nyfernissa golv eller fernissa fastigheten tillhörande linoleummattor, samt att även i övrigt väl vårda och underhålla fastigheten tillhörande mattor;

att under kall årstid tillse, att lägenheten är *uppvärmd*, detta såväl till förekommande av frostska å gas-, vatten- och avloppsledningar som med hänsyn till närmast över och under boende;

att icke elda så att *kakelugn eller spis* därav tager skada;

att icke lämna *vattenkran* öppen, även om vattnet är avstängt; att icke låta vattnet rinna i onödan eller för kylande av matvaror eller drycker samt tillse, att avlopp ej tilläppas och att kranar äro täta;

att icke hindra *otning* inom lägenheten, ej heller *desinfektion* eller andra åtgärder till utrotande av ohyra eller råttor inom fastigheten;

att icke i lägenheten verkställa *byk* eller därmed jämförlig tvätt;

samt att i övrigt sköta lägenheten så, att densamma vid hyrestidens slut är i det skick, som efter aktsamt begagnande skäligen kan fordras, vartill hör, att förkomna nycklar samt sönderslagna eller spräckta rutor, jämväl å innanfönster, skola av hyresgästen ersättas och att lägenheten skall lämnas väl *rengjord*.

II. Hyresgästen förbinder sig att städe utöva *noggrann tillsyn* över lägenheten, varmed följer skyldighet att omedelbart underrätta hyresvärden, när sådan skada, vars avhjälpande icke utan fara kan uppskjutas, yppats å lägenheten, vid äventyr, att hyresgästen själv blir ansvarig för av dröjsmålet uppkommen skada; samt att jämväl i övrigt utan uppskov lämna hyresvärden meddelande om uppkomna skador och bristfälligheter.

III. Hyresgästen förbinder sig att beträffande av honom önskade *underhållsarbeten* göra framställning därom före den 1 april samt att för utförande av reparations- eller underhållsarbeten lämna hyresvärden, även om hyresgästen själv ej gjort framställning om dylika arbeten, tillträde till lägenheten under en tid av tillhoppa 14 dagar varje hyresår.

Under II och III omförmälda reparations- och underhållsarbeten få utföras under hyrestiden utan att hyresgästen därför äger påfordra hyresnedsättning eller skadestånd eller häva avtalet, dock att hyresgästen är berättigad till skälig nedsättning i hyran i det fall att hyresvärden, sedan lägenheten blivit på grund av hans uppsägning hyresledig, begagnar sig av rätten att i lägenheten utföra reparations- eller underhållsarbeten.

IV. Hyresgästen förbinder sig, att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för bevarande av *sundhet, ordning och skick* inom fastigheten samt att övervaka, att hans gäster, husfolk eller de, som i ett eller annat avseende gå hans ärenden, ävensom andra i lägenheten vistande uppfylla vad honom härutinnan åligger.

Häri inbegripes bland annat:

att icke utföra för andra *störande arbeten* och att icke utan hyresvärdens medgivande i lägenheten anställa offentlig auktion;

att icke annat än i undantagsfall idka musik eller hålla grammofoner eller *radiohögtalare* i gång efter kl. 11 e. m. eller före kl. 7 f. m. samt att även i övrigt undvika vad som kan störa kringboende;

att icke verkställa *piskning* av möbler, mattor eller sängkläder i trappor eller förstugor och ej utföra dylikt arbete på annan tid än mellan kl. 9 f. m.—12 m. eller 5—7 e. m.;

att icke lämna *dörr* till vind eller källare olåst, att hålla källarglugg stängd vintertid samt hålla husport stängd mellan kl. 9 e. m. och 6 f. m.;

att icke hålla dörr till förstuga öppen för *ventilering* eller avlägsnande av matos;

att icke utan särskilt tillstånd placera *föremål i förstugor*, portgång, gård, vinds- eller källargång;

att under inga förhållanden i vindskontor eller vindsgångar röka tobak eller använda *tändstickor eller bar eld*;

att i tur med övriga hyresgäster i samma förstuga låta dagligen *sopa och damma* samt minst en gång i veckan *skura* till lägenheten hörande förstugor och trappuppgångar samt vid behov tvätta däruti befintliga fönster, allt oavsett om lägenheten av hyresgästen bebos eller icke;

att icke utan tillstånd anbringa anslag eller verkställa *skyltning* i fastigheten eller å dess ytterväggar; hyresgästen dock obetaget att å lägenhetens förstugudörr uppsätta lämplig namnskylt och brevlåda;

att icke utan hyresvärdens tillstånd hysa *djur* i lägenheten samt att noga övervaka, att dessa icke föra oljud, osnygga eller göra ofog i fastigheten och ej heller släppas lösa i trappor eller på gård;

att icke mata *duvor*;

att undvika störande *vattentappningar* för bad eller dusch mellan kl. 11 e. m. och 7 f. m.;

att, då lägenheten är ledig till uthyrning, låta *lägenheten förevisas* varje söckendag under tiden kl. 1—3 e. m., såvida ej annan tid överenskommit;

samt att rätta sig efter de *föreskrifter*, hyresvärdens eller hans ombud lämnar för upprätthållande av god ordning inom fastigheten, så att otrevnad för andra inom densamma boende icke förorsakas.

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad uppsäga avtalet att genast upphöra:

1) om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra utöver två söckendagar efter förfallodagen;

2) om lägenheten nyttjas till annat ändamål, än vid upplåtelsen förutsattes, och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse;

3) om hyresgästen utan hyresvärdens medgivande överlåter lägenheten eller upplåter del av lägenheten eller däri tager inneboende under sådana omständigheter, att därav kan uppkomma men för hyresvärdens, eller om delägarna i boet efter avlidn hyresgäst överlåter lägenheten till någon, vilken hyresvärdens ej är pliktig taga för god såsom hyresgäst;

4) om lägenheten vanvårdas, eller om hyresgästen, eller där lägenheten överlåtit till annan, denne åsidosätter något av vad vid lägenhetens begagnande skall iakttagas eller brister i den tillsyn, som åligger hyresgäst, och icke på tillsägelse rättelse sker;

5) om hyresgästen utan att kunna visa giltig ursäkt förvägrar hyresvärdens eller annan tillträde till lägenheten för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av förbättringsarbete, som ej utan skada kan uppskjutas, eller, då lägenheten är ledig till uthyrning, vägrar låta den förevisas å lämplig tid;

6) om hyresgästen i övrigt åsidosätter avtalad eller i lag stadgad förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för hyresvärdens av synnerlig vikt.

Angående förutsättning för återvinnande i visst fall av förverkad hyresrätt samt angående rätt att i vissa fall erlægga hyran månadsvis, se §§ 6 och 7 i Lag 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra.

Hyresvärdens är icke skyldig vidkännas avdrag å hyran eller lämna hyresgästen ersättning för skada eller intrång i nyttjanderätten, som förorsakas hyresgästen genom tillfälliga avbrott i ledningar för vatten, avlopp, värme, gas eller elektricitet eller på grund av i lägenheten eller inom fastigheten i övrigt verkställda åtgärder till utrotande av ohyra eller råttor.

Hyresvärdens fritager sig från allt ansvar för utförandet av de privata uppdrag, som hyresgästen lämnar husets portvakt.

Infaller tillträdes- eller avträdesdag å söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde resp. avträde ske nästföljande söckendag. Sist klockan tolv å avträdesdagen skall den, som har att avträda lägenheten, hålla denna tillgänglig för den, som kommer efter; omfattar bostadslägenhet flera än ett rum, skall hälften av lägen-

heten hållas tillgänglig klockan tolv föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan åtta före middagen å avträdesdagen. Avflyttande hyresgästs försummelse att i tid utrymma lägenheten medför skyldighet för denne att ersätta hyresvärden all därav förorsakad skada.

Force majeure, såsom krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda eller explosion, eller ock annat, varöver hyresvärden ej råder, fritager honom såväl från fullgörande av sina enligt detta kontrakt åliggande skyldigheter, i den mån de icke kunna fullgöras utan oskäligt höga kostnader, som ock från skyldighet att vidkännas avdrag å hyran eller att erlægga skadestånd.

Detta kontrakt får icke utan särskilt medgivande intecknas.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.

Uppsägning av detta kontrakt skall ske *minst* månader före avtalade hyres-
tidens utgång; i annat fall är kontraktet förlängt på ett år för varje gång.

Förestående kontrakt har blivit upprättat i tvenne likalydande originalexemplar, av
vilka hyresvärden tagit ett och hyresgästen ett.

Stockholm den 19.....

Hyresvärd.

Hyresgäst.

Nuvarande adress.

Undertecknad går härmed i borgen såsom för egen skuld för de enligt detta kon-
trakt hyresgästen åliggande skyldigheter, tills full betalning sker, gällande denna för-
bindelse även i det fall att kontraktet på grund av underlåten uppsägning förlänges

Stockholm den 19.....

Adress:

På grund av denna dag skedd uppsägning upphör kontraktet att gälla från och
med den

Stockholm den 19.....

Anmärkningar till ovan återgivna blankett.

Bestämmelsen att lägenheten godkännes »i nu befintligt skick» med tillägg att hyresgästen »sålunda» icke äger att i samband med inflyttningen erhålla andra reparationer, ändringar eller förbättringar i lägenheten än som uttryckligen angivits under »Särskilda bestämmelser» eller som avse sådana brister i lägenheten, vilka medföra uppenbart men i nyttjanderätten och icke kunnat med normal uppmärksamhet upptäckas, strider väl ej i och för sig mot vad enligt lagen (närmast 3 kap. 10 §) skall gälla. Denna bestämmelse ställer emellertid stora krav på hyresgästens uppmärksamhet vid avtalets ingående samt hans förmåga att därvid bevaka sina intressen och kan lätteligen leda till att i fråga om brister i lägenheten hans rättsläge blir sämre än lagstiftaren förutsatt. — En särskild avvikelse från lagens ordning ligger däri, att enligt blanketten de arbeten som erfordras för lägenhetens försättning i kontraktsenligt skick endast i händelse av uttryckligt åtagande av hyresvärden skola vara utförda vid tiden för tillträdet. — Genom bestämmelsen att lägenheten uthyres att användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet »i den mån och omfattning vederbörande myndigheter medgiva» fritager sig hyresvärden från skyldighet gentemot hyresgästen att vidtaga sådana förändringar i lägenheten, vilka på grund av att lägenhetens — av hyresgästen godtagna — skick icke motsvarar gällande föreskrifter krävas av vederbörande myndighet, för att lägenheten i fortsättningen skall få användas för ifrågavarande ändamål.

Att i blanketten stadgats *hyresbetalning* i förskott sist å sökendagen näst före varje kalenderkvartals början jämte det (i annat sammanhang) erinran sker om den rätt, som enligt 6 § i 1923 års lag tillkommer hyresgästen att i vissa fall erlägga hyran månadsvis, innebär icke någon avvikelse från vad eljest skulle gälla, då bestämmelsen i 3 kap. 6 § om efterskottsbetalning redan enligt sin lydelse är subsidiär. Däremot föreligger i fråga om hyresbetalningen en inskränkning i hyresgästen enligt allmänna grunder tillkommande rätt därutinnan att hyresgästen icke för fordran, som han förmenar sig på grund av hyresförhållandet äga hos hyresvärden, är berättigad att göra avdrag på hyran med mindre fordringen blivit genom lagakraftvunnen dom fastställd. Om hyresgästen ej ställer sig denna föreskrift till efterrättelse bör dock, enligt grunderna för 3 kap. 25 §, hyresrätten icke av domstol förklaras förverkad, om hyresgästen visar att avdraget varit befogat. (Jfr Sv.J.T. 1922 rättsfall s. 41.)

Hyresgästens i 3 kap. 18 § fastslagna skyldighet att lämna *hyresvärden tillträde till lägenheten*, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av förbättringsarbete som ej utan skada kan uppskjutas, utvidgas väsentligt enligt blanketten. Hyresgästen måste sålunda lämna tillträde åt hyresvärden *dels* för utförande av arbete, som hyresgästen enligt »Särskilda bestämmelser» eller eljest i samband med inflyttningen äger erhålla, *dels* för framdragande genom lägenheten av stamledningar för värme, vatten, avlopp, gas eller elektricitet, *dels* för reparations- och underhållsarbeten under en tid av tillhoppa fjorton dagar varje hyresår *och dels* slutligen för desinfektion eller andra åtgärder för utrotande av ohyra eller råttor inom fastigheten. Att hyresgästen i sistnämnda hänseende tillförbindes att »icke hindra» åtgärdernas företagande torde få anses innefatta skyldighet för hyresgästen att i fall av behov utrymma sin lägenhet.

Den rätt som lagen (3 kap. 12 § jfrd med 10 §) tillerkänner hyresgästen att i anledning av hinder eller men i nyttjanderätten under hyrestiden erhålla *nedläggning i hyran* samt därjämte, under vissa särskilda betingelser, *häva avtalet* eller *njuta skadestånd* betages hyresgästen enligt blanketten i stor utsträckning. Någon rätt i sådant hänseende finnes ej alls på grund av arbeten i lägenheten i samband med inflyttningen eller på grund av stamledningars genomdragande; vid reparations- eller underhållsarbeten under hyrestiden kan visserligen nedsättning i hyran kom-

ma i fråga men endast om sådana åtgärder vidtagas efter det lägenheten i anledning av uppsägning från hyresgästens sida blivit hyresledig. Vidare är hyresvärden enligt blanketten fritagen från skyldighet att vidkännas avdrag å hyran eller att utgiva skadestånd på grund av tillfälliga avbrott i ledningar eller på grund av i lägenheten eller fastigheten i övrigt verkställda åtgärder till utrotande av ohyra eller råttor (alltså även om hyresgästen i enlighet med honom därutinnan åvilande skyldighet utrymmer lägenheten i och för cyanväterökning mot ohyra i fastigheten).

De *skyldigheter*, som enligt 3 kap. 16 och 17 §§ åvila hyresgästen *vid lägenhetens nyttjande*, utvidgas i blanketten på olika sätt. Att för hyresgästen stadgats skyldighet att väl vårda och aktsamt hantera utom lägenheten med vad därtill hör även »andra delar av egendomen» är väl ej av större betydelse. — Viktigare är att hyresgästens ansvarighet (jämlikt 16 § första stycket) för andra personer, som genom vårdslöshet eller försummelse åstadkomma skada å lägenheten med vad därtill hör, utsträckts till alla »i lägenheten vistande» och till »dem, som i något hänseende gå hans ärenden» samt omfattar jämväl brandskada, som vållats av någon sådan person. — Hyresgästens anmälningsskyldighet beträffande skada eller brist å lägenheten (16 § andra stycket) och ansvar för underlåtenhet därav är vidare utvidgad dels så att hyresgästen har att »omedelbart» (i stället för »utan dröjsmål») underrätta hyresvärden om skada eller brist, med vars avhjälpande ej kan utan äventyr anstå, och dels så att anmälningsskyldighet och ansvar för underlåtenhet därav föreligger jämväl i övrigt beträffande uppkomna skador och bristfälligheter. — Hyresgästen har enligt blanketten att hålla noggrann vårdnad över att allt som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten iakttagas ej blott, såsom i 17 § är stadgat, av husfolk och av dem, som av hyresgästen inrymts i lägenheten, utan över huvud av alla i lägenheten vistande ävensom dem som i något hänseende gå hyresgästens ärenden. En viss utvidgning av hyresgästens skyldigheter enligt 17 § kan vidare anses ligga däri, att hyresgästen enligt blanketten generellt tillförbindes att rätta sig efter de föreskrifter, hyresvärden eller hans ombud lämnar »för upprätthållande av god ordning inom fastigheten, så att otrevnad för andra inom densamma boende icke förorsakas». Lagstiftaren har nämligen icke velat medgiva rätt för hyresvärden att vid annat tillfälle än då hyresavtalet träffas meddela hyresgästen bindande ordningsföreskrifter, överensstämmande med vad enligt ortens sed och allmänna uppfattning kan anses höra till »sundhet, ordning och skick». I detta sammanhang må ock nämnas, att den hyresgästen genom bestämmelse i blanketten generellt ålagda skyldigheten att ersätta förkomna nycklar samt sönderslagna eller spräckta rutor innebär en utvidgning av hyresgästen enligt lagen åvilande förpliktelser så till vida, att för utkrävande av denna skyldighet icke förutsättes vållande av hyresgästen eller någon, för vilken han svarar.

Den *force-majeure-klausul*, som intagits såsom näst sista stycke i blanketten före det för »Särskilda bestämmelser» avsedda utrymmet, går vida utöver vad enligt allmänna regler kan anses gälla. Att vissa av de såsom force majeure betecknade omständigheterna måste fritaga hyresvärden från fullgörande av honom enligt kontraktet åvilande skyldigheter är uppenbart, men härifrån är steget långt till att på grund av varje omständighet, »varöver hyresvärden ej råder», fritaga honom ej mindre från hans kontraktsevenliga förpliktelser, i den mån de ej kunna fullgöras utan oskäligt höga kostnader, än även från att vidkännas avdrag å hyran eller att erlagga skadestånd.

Förbudet mot *inteckning* av hyreskontraktet utan hyresvärdens särskilda medgivande må slutligen anmärkas.

Övriga kontraktsblanketter.

Ett flertal av ovan berörda bestämmelser återfinnas i övriga för kommittén tillgängliga kontraktsformulär. Sålunda upptaga nära nog samtliga blanketter bestämmelsen att lägenheten, i den mån ej annat uttryckligen avtalats, godkännes i befintligt skick eller i det skick, vari den befinner sig å dagen för avtalets ingående eller för tillträdet. Härtill ha dock stundom fogats tillägg, som göra hyresgästens ställning sämre än enligt Stockholmsblanketten (jfr härom nedan). Bestämmelsen att de arbeten, som erfordras för lägenhetens försättande i kontraktsevenligt skick, endast i händelse av uttryckligt åtagande utav hyresvärden skola vara utförda vid tiden för tillträdet finnes intagen i ett stort antal blanketter. Mycket vanlig är vidare klausulen att lägenheten uthyres att användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet »om och i den mån vederbörande myndigheter medgiva». Hyresgästens i 3 kap. 16—18 §§ stadgade allmänna skyldigheter vid lägenhetens begagnande äro i kontraktsformulären utan undantag kompletterade och utvidgade genom stundom mycket detaljrika bestämmelser. Vidare må anmärkas, att klausulen om force majeure ävensom förbudet mot in-teckning av hyreskontraktet utan hyresvärdens särskilda medgivande återfinnes i nära nog samtliga blanketter.

Som exempel på eljest förekommande kontraktsvillkor må anföras följande.

Lägenhetens skick m. m. Bestämmelsen att lägenheten godkännes i befintligt skick eller i dess skick å avtals- respektive tillträdesdagen har stundom, som ovan antytts, utformats på annat och för hyresgästen oförmånligare sätt än i Stockholmsformuläret. I blanketter, som komma till användning i Falkenberg, Kristianstad, Malmö och Trelleborg, anmärkes sålunda, att hyresvärden på grund av godkännandet icke är ansvarig för andra brister i lägenheten än sådana, som uppkomma efter tillträdesdagen och för vilka hyresgästen enligt lag ej själv är ansvarig. Härigenom betages hyresgästen alltså rätt till avtalets hävande m. m. även i anledning av sådana vid tillträdet befintliga brister, som icke kunnat upptäckas med användande av normal uppmärksamhet. Stadganden av liknande innebörd finnas i blanketter från Borås, Göteborg, Kalmar, Trollhättan och Östersund.

De hyresgästen enligt 3 kap. 10 och 12 §§ tillkommande rättigheterna att själv avhjälpa brist på hyresvärdens bekostnad, erhålla nedsättning i hyran, häva avtalet samt njuta skadestånd äro hyresgästen helt betagna i blanketter, som komma till användning i Göteborg och Gävle. I sist avsedda blankett tillägges dock, att inskränkningen i hyresgästens rätt gäller endast såframt hyresvärden ej brister i fullgörandet av vad han vid hyresavtalets ingående särskilt åtagit sig. I blanketter från Jönköping och Norrköping tillerkännes hyresgästen i ifrågavarande hänseende allenast rätt att själv låta på hyresvärdens bekostnad avhjälpa bristfällighet, för den händelse hyresvärden efter tillsägelse underlåter att inom skälig tid ombesörja lägenhetens istandsättande. Vidare må anmärkas, att en i Kalmar begagnad blankett innehåller förbud för hyresgästen att till hälsovårdsnämnd eller bostadsinspektion göra anmälan om efter hyresavtalets ingående önskade reparationer eller åtgärder för bostadshygien, innan hänvändelse skett till hyresvärden eller dennes organisation.

Stadgandet i 3 kap. 11 § om påföljder av att lägenheten ej i rätt tid utrymts av den, som skall avflytta, är mycket ofta satt ur kraft genom särskild bestämmelse (Boden, Borås, Falkenberg, Göteborg, Hälsingborg, Härnösand, Kalmar, Karlshamn, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Skövde, Södertälje, Umeå, Uppsala, Ystad och Östersund). I blanketter från Gävle och Karlskrona har stadgandets tillämplighet gjorts beroende av att försummelse kan anses ligga hyresvärden till last.

Sublokation. Hyresgästens rätt att i den av honom förhyrda lägenheten inrymma främmande personer, därest det icke sker under sådana omständigheter, att därav kan uppkomma men för hyresvärden, inskränkes ofta. I blanketter från Häl-

singborg och Härnösand förbjudes sublokation för den händelse därav kan uppkomma men för utom hyresvärden jämväl andra i samma fastighet boende personer. Stundom göres rätten till sublokation beroende av hyresvärdens medgivande i varje särskilt fall (Gävle, Karlshamn, Lund). I andra fall förekommer en klausul av innehåll, att kontrahenterna äro ense om att varje uthyrande i andra hand av lägenheten medför men för hyresvärden (Borås, Falkenberg, Göteborg, Trollhättan, Östersund). En blankett från Halmstad slutligen innehåller uttryckligt förbud för hyresgästen att hysa inackorderingar, vilka icke tillhöra hyresgästens familj eller släkt.

Ohyra i lägenheten. Hyresgästen är enligt blanketter från Halmstad, Karlskrona, Lund, Malmö, Norrköping och Västerås skyldig att före inflyttning i lägenheten avlämna intyg, utvisande att hans bohag är fritt från ohyra. Blanketterna från Karlskrona, Norrköping och Västerås upptaga även bestämmelse om skyldighet för hyresvärden att i sin tur förete intyg om att lägenheten är ohyrefri.

I blanketter från Halmstad, Karlstad och Västerås tillerkännes hyresvärden rätt att under hyrestiden inspektera eller låta inspektera lägenheten för utrönande av huruvida den är behäftad med ohyra.

För den händelse förekomst av ohyra inom fastigheten konstateras är hyresgästen enligt blanketter från Borås, Härnösand, Linköping, Sundsvall, Söderhamn, Växjö och Örebro skyldig låta hyresvärden vidtaga nödiga åtgärder för dess utrotande utan rätt till gottgörelse för det hinder eller men i nyttjanderätten, som därigenom kan uppstå. Enligt en blankett från Lund begränsas den tid, under vilken hyresgästen är skyldig att utan ersättning ställa lägenheten till förfogande, till tre dygn, medan den i Karlstad vanligen använda blanketten medgiver hyresgästen rätt till gottgörelse, därest han förmår visa, att han ej är vållande till förekomsten av ohyran.

Underhållsskyldighet för hyresgästen stadgas stundom i viss utsträckning. I detta hänseende föreskrives i en blankett från Östersund, att hyresgästen efter inflyttningen svarar för underhållet av elektriska ledningar, strömbrytare, kontakter m. m., vilka anses ha varit i fullgott skick, därest hyresgästen vid inflyttningen ej framställt anmärkning däremot. Enligt samma blankett ansvarar hyresgästen jämväl för i lägenheten befintliga fönsterrutor samt jämte övriga hyresgäster för fönsterrutor i gemensamma tamburer, trappuppgångar m. m. Skyldighet att underhålla ringledning åvilar hyresgästen enligt blanketter från Jönköping, Karlskrona, Karlstad, Landskrona och Skara. Det åligger vidare hyresgästen enligt blanketter från Gävle, Härnösand, Jönköping, Kalmar, Skara och Vänersborg att bekosta sotning — helt eller delvis — av lägenheten, enligt blanketten från Halmstad att på egen bekostnad låta rensa vask och annan avloppsmynning samt därtill närmast anslutna ledning, enligt blanketten från Karlshamn att reparera tappkranar, som blivit otäta, samt enligt blanketten från Lund att i försvarligt skick underhålla lägenhetens eldstäder och ikläda sig allt ansvar för dem ävensom att på egen bekostnad efter tillsägelse hos hyresvärden och genom dennes entreprenör eller annan anvisad firma låta laga och iståndsätta vad som under hyrestiden förfares av lägenhetens tillhörigheter.

Vissa kontraktformulär innehålla bestämmelsen att hyresgästen, därest han erhåller tillstånd att låta utföra förändringar eller förbättringar å ledningar eller insätta säkerhetslåsar i dörrar o. dyl., ej är berättigad till ersättning därför samt att vid avflyttning ifrågavarande ledningar och låsar med därtill hörande nycklar betraktas som fastighetens tillhörigheter (Falkenberg, Malmö, Trelleborg, Umeå). Bestämmelser av liknande innehåll äro intagna i blanketter från Karlskrona, Kristianstad och Landskrona.

Hyrans erläggande m. m. Samtliga blanketter föreskriva, att hyran skall erläggas i förskott, i regel sist å söckendagen näst före varje kalenderkvartals bör-

jan. Ej sällan förekommer bestämmelse om inskränkning i hyresgästens rätt att vid erläggandet av hyran åberopa genfordran hos hyresvärden. I blanketter från Kalmar och Örebro fränkännes hyresgästen sålunda helt rätten att göra genfordran gällande, medan hyresgästen enligt det i Jönköping vanligen begagnade formuläret äger sådan rätt endast beträffande genfordran, som blivit av hyresvärden godkänd. Vidare må anmärkas den i flertalet blanketter intagna bestämmelsen att hyresgästen, därest han förverkat hyresrätten och avtalet på den grund blivit av hyresvärden uppsagt, likväl är skyldig erlægga överenskommen hyra till kontraktstidens slut.

Retentionsrätt och skiljeavtal. Stadgandet i 3 kap. 30 § att hyresvärden för hyra, som är förfallen till betalning eller som skall erläggas inom närmaste sex månader, äger kvarhålla så mycket av hyresgästens inom fastigheten förvarade lösören, som svarar mot hans fordran, kompletteras i blanketter från Göteborg, Jönköping, Kalmar, Karlstad och Norrköping med bestämmelse, att hyresvärden är berättigad att trettio dagar efter hyresgästens avflyttning eller hyrans förfallodag utan iakttagande av laga former låta försälja det kvarhållna godset å offentlig auktion. Blanketten från Karlshamn stadgar vidare förbud för hyresgäst att från lägenheten bortföra lösören, innan hyran för hela kontraktstiden blivit gulden.

Bestämmelse om att tvist mellan hyresvärd och hyresgäst angående tolkning av hyresavtalet eller rättsförhållandet dem emellan i övrigt skall avgöras enligt lagen om skiljemän förekommer i blanketter från Gävle, Kalmar, Kristianstad, Malmö, Trelleborg och Umeå. Från skiljenämndens avgörande har dock i samtliga dessa blanketter undantagits tvist om utfående av förfallen hyra samt i sist avsedda fyra blanketter jämväl tvist om hyresgästens skiljande från lägenheten.

Fastighetsägare- och hyresgästorganisationer.

Lokala fastighetsägareföreningar. Åtskilliga av de nu bestående fastighetsägareföreningarna bildades redan under senare hälften av 1800-talet. Till en början gick föreningsverksamheten huvudsakligen ut på att anordna föredrag och diskussioner i frågor, som kunde äga allmänt intresse för medlemmarna i deras egenskap av fastighetsägare, ävensom att avgiva yttranden i gemensamma angelägenheter. Så småningom grepo föreningarna sig emellertid an även med uppgifter av annan art. 1927 bildades sålunda Stockholms Fastighetsägareförenings Samköpsförening u. p. a. med ändamål att tillhandahålla moderföreningens medlemmar bränsle och andra förnödenheter samt driva annan för moderföreningen gagnande verksamhet, som vore förenlig med lagen om ekonomiska föreningar. Liknande dotterföreningar ha därefter tillkommit även å andra orter.

Då i början av 1930-talet sammanslutningar av hyresgäster började företaga aktioner för erhållande av hyresreduceringar eller andra förmåner samt organisationssträvanden förmärktes hos den i fastigheterna arbetande personalen (portvakter och eldare), gjorde sig bland fastighetsägarna gällande behov av organisationer med syfte att ekonomiskt understöda sådana fastighetsägare, som råkade i konflikt med hyresgäster eller fastighetspersonal. Vid förverkligandet av detta önskemål gick man stundom till väga på så sätt att vid sidan av den allmänna föreningen bildades en särskild förening med ovannämnda syfte (så t. ex. i Göteborg, Hälsingborg, Malmö och Norrköping); i andra fall anförtroddes den nya verksamheten åt den redan förefintliga sammanslutningen. Det senare alternativet kom till användning bl. a. i Stockholm och föranledde att nya stadgar 1933 antogs för därvarande fastighetsägareförening. Som dessa stadgar ansågos utgöra en god lösning av ifrågakvarande organisatoriska spörsmål och fördenskull översändes till andra fastighetsägareföreningar för kännedom, torde en kort redogörelse för deras huvudsakliga innehåll här vara på sin plats.

Föreningens ändamål angives vara att inom dess verksamhetsområde »främja och skydda fastighetsägares gemensamma intressen». För detta ändamål skall föreningen verka genom att bl. a. anordna föredrag och meningsutbyten eller utgiva publikationer i frågor, som kunna äga allmänt intresse för medlemmarna, upprätta register över hyresgäster och hyresspekulanter samt kostnadsfritt tillhandahålla upplysningar därur, söka bereda medlemmarna särskilda ekonomiska förmåner genom inrättande av egna företag eller ingående av avtal med främmande sådana, bereda medlemmarna tillgång till kostnadsfri eller billig rättshjälp å egen juridisk avdelning i angelägenheter, som sammanhånga med förvaltningen av deras fastigheter, samt lämna »i möjligaste mån effektivt bistånd åt medlemmar, vilka i sina fastighetsförhållanden oförskyllt utsättas för hot eller kränkning». I sistnämnda hänseende lär närmast avses sådana angrepp, som från hyresgäst- eller fackföreningar kunna riktas mot enskilda medlemmar. Bistånd lämnas därvid i första hand på så sätt, att den angripne medlemmen erhåller föreningens hjälp vid underhandlingar med motpartens organisation. Om uppgörelse emellertid icke kan komma till stånd på rimliga villkor, äger föreningen möjlighet att lämna medlemmen ekonomiskt understöd. Stadgarna innehålla nämligen föreskrift om upplägandet av en stödfond, ur vilken medlemmar, som komma i berättigad strid för sina

intressen, kunna erhålla undertöd. Nämnda fond bildas på så sätt, att medlem vid inträde i föreningen för varje fastighet avlämnar en garantiförbindelse å belopp motsvarande 1 % av dess taxeringsvärde, vilka förbindelser ingå såsom en tillgång i stödfonden. Till fonden överförs vidare $\frac{9}{10}$ av den årliga behållningen å föreningens verksamhet. I första hand skola de överförda vinstmedlen komma till användning; först då dessa förbrukats kunna garantiförbindelserna tagas i anspråk. Stadgarna föreskriva vidare, att varje medlem bör till det hos föreningen förda hyresregistret lämna skriftligt meddelande om avflyttande hyresgäster och skall till registret anmäla sådana hyresgäster, mot vilka väsentliga anmärkningar kunna göras. Innan hyresavtal ingås, skall medlem, där så är möjligt, ur registret inhämta upplysning, huruvida den tilltänkte hyresgästen erlagt kontraktssenlig hyra för den lägenhet, han bebor eller senast bebott. Brister hyresgästen i detta hänseende, skall medlem, där ej särskilda omständigheter till annat föranleda, undvika att ingå hyresavtal med honom.

Sveriges fastighetsägareförbund. Redan tidigt sammankommo ombud för de lokala fastighetsägareföreningarna för dryftande av frågor av gemensamt intresse. Det därvid framträdande behovet av en centralorganisation, omfattande hela landet, ledde 1914 till att grunden lades till Sveriges fastighetsägareförbund. För närvarande (juli 1938) omfattar förbundet 48 lokalföreningar med sammanlagt nära 12 000 medlemmar, vilka representera fastigheter med ett taxeringsvärde av tillhoppa inemot tre miljarder kronor. Förbundet har enligt sina stadgar till uppgift att tillvarataga och befrämja fastighetsägarnas gemensamma intressen. Speciellt i lagstiftningsfrågor har förbundet nedlagt ett omfattande arbete. Det har även medverkat till avveckling av vissa konflikter mellan fastighetsägare och hyresgäster samt bidragit till utredning av ett flertal kommunalrättsliga och kommunalpolitiska spörsmål. Förbundets ombildande till en ekonomiskt betonad försvars- och skyddsorganisation är aktuellt och föremål för prövning.

Förbundet håller ordinarie kongress vartannat år och de därvid förda förhandlingarna utgivs i tryck. Till sitt förfogande har förbundet ett i Stockholm inrättat kansli under ledning av en ombudsman, som vid sin sida har en biträdande ombudsman.

Förbundets officiella organ är den i Stockholm med två nummer i månaden utgivna Sveriges fastighetsägaretidning. Därjämte utgives i Göteborg såsom organ för därvarande fastighetsägareföreningar tidskriften Fastighetsägaren, likaledes med två nummer i månaden.

På initiativ från svenskt håll inleddes 1919 samarbete mellan fastighetsägarnas huvudorganisationer i Sverige, Danmark och Norge. Efter ett kortare avbrott ha, sedan 1927 i regel vartannat år hållits nordiska fastighetsägaremöten, vid vilka överläggningar förekommit i frågor av större vikt. Sålunda diskuterades vid det senaste mötet, vilket hölls 1936 i Köpenhamn, hyreslagstiftningen i de nordiska länderna samt organisationernas ställning till denna ävensom spörsmålet om fastighetsägares rätt till ersättning vid stadsplanetekniska saneringar.

Lokala hyresgästföreningar. Hyresgästernas riksförbund. Tillkomsten av en verklig hyresgäströrelse i vårt land kan förläggas till 1917, då mera livaktiga hyresgästföreningar bildades i Stockholm och Göteborg, snart följda av liknande föreningar å andra orter. Under de första åren hade rörelsen att kämpa med åtskilliga svårigheter. 1922—1923 skedde emellertid det egentliga genombrottet inför och i samband med hyresstegringslagens upphävande; antalet medlemmar växte därefter hastigt och många nya föreningar tillkommo. Vid samma tid bildades en centralorganisation, benämnd Hyresgästernas riksförbund, vilken numera omfattar ett 70-tal lokala föreningar med tillhoppa omkring 70 000 medlemmar.

I normalstadgar, utarbetade genom riksförbundets försorg och gällande för nära nog samtliga hyresgästföreningar, anges en sådan förening ha till ändamål att

under iakttagande av politiskt neutral hållning förena ortens hyresgäster i en organisation för att befordra tillgången på billiga, sunda och goda bostäder samt tillvarata medlemmarnas berättigade intressen gentemot fastighetsägarna. Föreningens närmaste uppgifter äro att verka för åstadkommandet av en socialt betonad hyreslagstiftning, vilken giver hyresgästerna de rättigheter mot fastighetsägarna, som böra tillkomma dem, att arbeta för att tillgången på sunda och goda bostäder till överkomliga priser svarar mot efterfrågan därå samt väcka de kommunala myndigheternas intresse härför, att främja strävandena för högre bostadsstandard och rationell bostadshygien, att verka för inval i olika representationer av sådana personer, som anslutit sig till hyresgäströrelsens program, att organisera aktioner och föra hyresgästernas talan gentemot fastighetsägare, då fråga är om hyresreglering m. m., samt att lämna medlemmarna juridisk hjälp för tillvaratagande av deras lagliga rättigheter som hyresgäster.

Riksförbundet har till syfte att giva styrka åt hyresgäströrelsens strävanden. Det skall för sådant ändamål bedriva agitation för hyresgäströrelsen och verka för bildandet av hyresgästföreningar, där sådana icke redan finnas. Vidare åligger det riksförbundet att bevaka hyresgästernas intressen vid lagstiftning angående bostadsförhållanden samt i sådana angelägenheter avgiva yttranden till och träda i förbindelse med statliga myndigheter, att tillse att vid politiska och andra val av betydelse för rörelsen hyresgästernas önskemål vederbörligen beaktas, att följa utvecklingen av hyresgäströrelsen i utlandet och inleda samarbete med motsvarande organisationer därstädes samt att meddela hyresgästföreningarna råd och upplysningar av allmän och juridisk art ävensom förmedla uppslag och erfarenheter föreningarna emellan. Inträde i förbundet kan vinnas i första hand av inom landet verksamma hyresgästföreningar men även av andra sammanslutningar av ideell och facklig natur. Förbundets högsta beslutande organ är dess kongress, vilken består av ombud från anslutna organisationer och sammanträder å tid och plats, som nästföregående kongress beslutar. Ledningen av förbundets verksamhet handhaves av ett verkställande utskott med säte i Stockholm. Där har förbundet även sitt kansli, vilket förestås av en ombudsman.

Under sin verksamhet har hyresgäströrelsen stundom direkt samarbetat med kommunala myndigheter. Sålunda har hyresgästföreningen i Stockholm erhållit bistånd av staden för bedrivande av propaganda mot ohyra. I Göteborg har drätselkammaren i samråd med därvarande hyresgästorganisationer anordnat en serie föreläsningar i bostadsfrågan för hyresgäster i staden tillhöriga fastigheter samt låtit på stadens bekostnad utgiva en broschyr i samma ämne. Samarbete av liknande slag har förekommit jämväl i Malmö och Jönköping. Genom riksförbundets försorg anordnades 1930 och 1935 bostadskongresser, vid vilka voro representerade omkring 300 institutioner och organisationer, däribland ett stort antal av kommunal art. Åtskilliga till bostadsfrågan hörande problem voro föremål för överläggningar vid dessa kongresser, exempelvis de aktuella svårigheterna inom byggnadsindustrien, landsbygdens bostadsfråga, kraven på förbättrad bostadshygien, spörsmålet om lagstadgat skydd för hyresgäst gentemot hyresvärd m. m.

Såsom officiella organ för hyresgäströrelsen utgivas med två nummer i månaden tidskrifterna *Vår bostad* (i Stockholm), *Hyresgästen* (i Göteborg) och *Bostaden* (i Malmö).

Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningar (H. S. B.). H. S. B:s riksförbund. Redan från början uppställde hyresgäströrelsen såsom ett önskemål, att hyresgästföreningarna skulle själva låta uppföra bostäder åt sina medlemmar. Vid de första försöken till kooperativ byggnadsverksamhet gjorde man emellertid den erfarenheten, att för sådan verksamhet krävdes en fastare organisation, helst skild från övriga verksamhetsgrenar. 1923 bildade hyresgästföreningen i Stockholm för sådant ändamål en speciell byggnads- och förvaltningsorganisation, som fick nam-

net Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening. Exemplet vann efterföljd och livlig byggnadsverksamhet kom snart i gång å ett flertal orter. Utvecklingen gick raskt framåt; vid 1937 års slut hade genom H. S. B.-föreningarnas försorg å 47 olika platser uppförts inemot 450 fastigheter med ett sammanlagt taxeringsvärde av c:a 210 miljoner kronor.

Byggnadskostnaderna bestridas genom tillskott av medlemmarna samt med hjälp av lån på förmånliga villkor från staten och vissa kommuner; särskilt har uppförandet av bostäder för barnrika, mindre bemedlade familjer erhållit kraftigt understöd från det allmännas sida. Varje färdig fastighet äges av en fristående bostadsrättsförening. Denna har egen förvaltning men är jämte övriga sådana föreningar å samma ort ansluten till en moderförening, en H. S. B.-förening, som kontrollerar bostadsrättsföreningarnas förvaltning och tager initiativ till nybyggnader. Sedan 1926 äro samtliga H. S. B.-föreningar i sin tur sammanslutna till H. S. B:s riksförbund, vars uppgift huvudsakligen är att tillhandahålla föreningarna byggnadsritningar, kostnadsförslag o. dyl. samt förmedla statliga lån för deras verksamhet. Samband består dock fortfarande mellan H. S. B.-föreningarna och de allmänna hyresgästföreningarna, vilket visar sig bl. a. däri, att medlem av H. S. B.-förening i regel skall vara ansluten även till den lokala hyresgästföreningen.

Utöver själva byggnadsverksamheten ha H. S. B.-föreningarna ägnat stor uppmärksamhet åt genomförandet av olika anordningar till medlemmarnas bästa. I Stockholm, Göteborg och Borås ha exempelvis i vissa av de största föreningsfastigheterna inretts lekstugeanläggningar, vari medlemmarnas barn omhändertagas av särskilt utbildad personal. Vidare må nämnas, att föreningarna i de båda förstnämnda städerna anordnat barnkolonier vid kusten, avsedda för barn, vilka på grund av föräldrarnas bundenhet vid staden i annat fall måste gå miste om vistelse på landet under sommaren.

Hyreskonflikterna i Göteborg 1933, 1935 och 1936.

Efter mindre omfattande stridigheter på hyresmarknaden de närmast föregående åren inträffade 1933 den första stora konflikten mellan fastighetsägare och hyresgäster i Göteborg. Redan på våren sistnämnda år uppsade de flesta hyresgästerna i ett antal fastigheter i stadsdelen Olskroken sina hyresavtal för att få en hyres-sänkning till stånd. Förhandlingar inleddes mellan den då nybildade Göteborgs fastighetsägares garantiförening och de lokala hyresgästorganisationerna, vilka medverkat vid uppsägningarna, men enighet kunde icke nås. För att påskynda konflikten lösning etablerade hyresgästerna slutligen hyresbetalningsstrejk; de vägrade erlægga hyra förrän uppgörelse kommit till stånd. Denna åtgärd hade emellertid till följd att garantiföreningen å sin sida vägrade förhandla så länge hyresgästerna icke fullgjorde de förpliktelser, som åvilade dem enligt de ännu gällande hyresavtalen. I detta skede fick statens förlikningsman i västra distriktet i uppdrag att medla mellan parterna och sedan denne förmått hyresgästerna att häva hyresbetalningsstrejken, började under hans ledning nya förhandlingar, vilka slutligen resulterade i överenskommelse om förlängning av hyresförhållandena mot något sänkta hyror.

Därmed hade emellertid endast ett tillfälligt stillestånd inträtt. Senare under året uppsades nämligen, likaledes under de lokala hyresgästorganisationernas medverkan, ett stort antal hyresavtal att upphöra den 1 oktober. I åtskilliga fall kommo parterna överens om förlängning av hyresförhållandena på för hyresgästerna gynnsamma villkor men beträffande omkring 1 200 lägenheter, fördelade på 150 fastigheter i olika delar av staden, kunde uppgörelse ej träffas, varför hyresgästorganisationerna utfärdade blockad mot uthyrning av dessa lägenheter. Garantiföreningen uppsatte som villkor för fortsatta förhandlingar att blockaderna skulle hävas samt fordrade dessutom att förhandlingarna skulle omfatta jämväl frågan om antagande av vissa allmänna bestämmelser att lända till efterrättelse mellan organisationerna vid kommande tvister. Å hyresgästernas sida vägrade man emellertid till en början häva blockaderna med mindre vederbörande fastighetsägare erlade skadestånd med varierande belopp. Sedan landshövdingen i länet samt stadsfullmäktiges ordförande ingripit för att medla mellan parterna och därvid, i avsikt att få förhandlingar till stånd, med garantiföreningens bifall föreslagit att prövningen av skadeståndsanspråken skulle hänskjutas till skiljenämnd, förklarade sig hyresgästorganisationerna till slut villiga häva blockaderna utan gottgörelse. Härmed var vägen öppnad för förhandlingar angående hyressättningen och nysnämnda allmänna bestämmelser. Under förhandlingarna, som blevo synnerligen långvariga, biträdades garantiföreningen av ombudsmannen för Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästorganisationerna av ordföranden i Hyresgästernas riksförbund. Trots alla ansträngningar hade emellertid ännu i slutet av november uppgörelse ej kommit till stånd, varför fastighetsägarna började vidtaga förberedelser för avhysning av hyresgästerna. Denna tillspetsning av situationen ledde till ingripande från Kungl. Maj:ts sida. En medlingskommission tillsattes med nuvarande landshövdingen i Hallands län Hilding Kjellman som ordförande och under dennas ledning kommo parterna slutligen till enighet. Uppgörelsen innefattade

icke endast en sänkning av hyrorna med sammanlagt cirka 54 000 kronor om året eller omkring hälften av det belopp, hyresgästerna ursprungligen begärt, utan även antagandet av en förhandlingsordning att lända till efterrättelse vid kommande hyrestvister mellan organisationernas medlemmar, uti vilken, i syfte att för framtiden förebygga öppna strider, närmare regler upptogs angående uppsägning och underhandlingar vid hyresreglering samt förbud stadgades mot vissa stridsåtgärder.

Efter bilägandet av 1933 års konflikter följde en relativt lugn tid. Visserligen förekommo talrika uppsägningar såväl under 1934 som i början av 1935 men i samtliga fall träffades uppgörelse utan större svårigheter. Senare under 1935 följde emellertid nya massuppsägningar. Sammanlagt över 1 000 hyresgäster i 117 fastigheter uppsade sina hyreskontrakt att upphöra den 1 oktober samma år. Från hyresgästernas sida framställdes krav på reducering av hyrorna med upp till 15 %, vilket skulle innebära en direkt minskning i fastigheternas avkastning med i runt tal 51 000 kronor. Som ett tillmötesgående av hyresgästernas krav emellertid måste medföra hyresreglering jämväl för de hyresgäster i de av konflikten berörda fastigheterna, vilka ej deltagit i hyresgästernas aktion, beräknade garantiföreningen att den totala hyresreduceringen skulle överstiga 70 000 kronor. Särskilt långt gingo hyresgästernas krav beträffande fastigheter, belägna i stadsdelen Källtorp. I denna stadsdel, som då var bebyggd med ett femtiotal s. k. landshövdingehus, de flesta uppförda efter 1929, hade sänkning av hyrorna ägt rum såväl 1932 som 1933 och 1934. Ägarna av fastigheterna voro fördenskull synnerligen obenägna för en ny hyressänkning, och då de till 90 % voro medlemmar av garantiföreningen, kom konflikten huvudsakligen att gälla dessa fastigheter.

Redan i början av maj hade parterna inlett förhandlingar med varandra. Då uppgörelse ännu i slutet av juni icke kommit till stånd, enades man om att hänskjuta tvisten till en statlig förlikningskommission. Efter hänvändelse till landshövdingen Malte Jacobsson tillsattes den 5 juli en sådan kommission, bestående av Jacobsson som ordförande samt statens förlikningsman i västra distriktet lektorn E. Lindström. Inför kommissionen upptogs förhandlingarna på nytt och pågingo till den 17 juli utan att uppgörelse kunde nås. Sistnämnda dag meddelade kommissionens ordförande, att det vore kommissionens avsikt att utarbета och framlägga ett medlingsförslag, vilket toge hänsyn till alla de omständigheter, som borde normera hyressättningen för de i tvisten indragna fastigheterna. Förslaget framlades för parterna två dagar därefter och innebar en hyressänkning för samtliga fastigheter med tillhopp omkring 20 000 kronor. Garantiföreningen ansåg sig trots vissa betänkligheter kunna biträda förslaget, men hyresgästorganisationerna ställde sig helt avvisande. Läget skärptes nu ytterligare därigenom att hyresgästorganisationerna förklarade blockad mot nyuthyrning av lägenheter i samtliga till garantiföreningen anslutna fastigheter, alltså även de fastigheter som eljest ej berördes av konflikten. Under de närmast följande veckorna kallades parterna vid flera tillfällen till sammanträden inför kommissionens ordförande, men denne kunde blott konstatera att de icke voro villiga att förhandla. Då den 1 oktober nalkades samt från garantiföreningens sida vidtogos förberedelser för avhysning av hyresgästerna, ingrep kommissionen på nytt. Med biträde av representanter för Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund utarbetade kommissionen ett nytt medlingsförslag, vilket i slutet av september förelades parterna. Detta förslag byggde på en utredning om fastigheternas ekonomiska bärighet och innebar en hyressänkning, som med cirka 50 % översteg hyressänkningen enligt det tidigare förslaget. Med vissa reservationer vann förslaget hyresgästorganisationernas bifall men avslogs av garantiföreningen. Då medlingen sålunda ånyo misslyckats, tillkallades som ytterligare medlem av kommissionen landshövdingen Hilding Kjellman. Nya förhandlingar togo omedelbart sin början och bedrevos med synnerlig intensitet. Den 6 oktober förelåg ett nytt medlingsförslag, det tredje i ordningen, vilket i stort sett utgjorde en kompromiss mellan de båda tidigare förslagen, och detta antogs av

båda parterna ehuru med så betydelsefulla reservationer att jämväl ett fjärde förslag utarbetades. Parterna godkände detta sista förslag och lämnade därvid ytterligare medgivanden i vissa hänseenden. Ett fåtal tvistefrågor kvarstodo dock oreglerade och några av dem voro av sådan art, att fastighetsägarna tillmätte dem stor principiell betydelse. Då enighet omöjligen kunde nås beträffande dessa frågor, överenskommo parterna slutligen på kommissionens förslag att hänskjuta dem till avgörande av skiljenämnd. Därmed var den segslitna hyrestvisten äntligen bragt ur världen.

Den efter 1933 års konflikter antagna förhandlingsordningen, som 1934 med smärre ändringar förlängts på ett år, upphörde efter uppsägning från garantiföreningens sida att gälla fr. o. m. den 1 januari 1936.

Sistnämnda år inträffade en ny konflikt, den svåraste som hittills förekommit å hyresmarknaden i vårt land. Beträffande omkring 1 500 lägenheter, fördelade på 88 fastigheter, uppsades från hyresgästernas sida hyresavtalen att upphöra den 1 oktober. Efter förhandlingar träffades definitiv uppgörelse rörande hyresvillkoren i åtskilliga fall, men beträffande omkring 600 lägenheter i 56 fastigheter, av vilka 48 voro belägna inom stadsdelen Olskroken, voro ståndpunkterna fullständig oförenliga. Hyresgästerna fordrade väsentliga reparationer och förbättringar av lägenheterna. De begärde bl. a. att köken skulle förses med kombinerade gas- och vedspisar samt diskbänkar av rostfri plåt, att de gemensamma avträden, som i regel funnos å gårdarna, skulle ersättas med vattenklosetter i varje förstuga, att trätappor skulle beläggas med linoleum eller linotol, att källare, portgångar och vindlokaler skulle förses med elektrisk belysning m. m. Därjämte framställdes krav på hyressänkningar. Hyra för lägenhet om ett rum och kök, som dittills utgått med 35—43 kronor i månaden, fordrades sänkt med 4 à 5 kronor. För den händelse vattenklosetter inlades, var man dock beredd medgiva viss kompensation därför. Från hyresgästernas sida proklamerades därjämte från den 1 juni blockad mot nyuthyrning av de ifrågakomma lägenheterna ävensom mot inköp i affärer, som innehades av de utav aktionen berörda fastighetsägarna. Fastighetsägarna å sin sida förklarade sig principiellt villiga vidtaga de begärda förbättringarna. Som dessa emellertid för samtliga i konflikten indragna fastigheter skulle draga en kostnad av ungefär 500 000 kronor, kunde fastighetsägarna icke samtidigt gå med på de fordrade hyressänkningarna, vilka skulle minska fastigheternas årliga avkastning med cirka 60 000 kronor, bl. a. av den anledningen att det på grund av storleken av redan i fastigheterna in-tecknad gäld skulle bli omöjligt erhålla nödiga lån för att utföra förbättringarna, om hyresinkomsterna minskades. I vissa fall voro förbättringarna enligt fastighetsägarnas åsikt så vittgående, att de tvärtom måste föranleda någon höjning av hyrorna.

Enär förhandlingar ännu pågingo mellan parterna, då hyrestiden nalkades sitt slut, önskade hyresgästerna sitta kvar i lägenheterna tills vidare i avbidan på det resultat, vartill förhandlingarna kunde leda, och erbjödo sig fördenskull att erlægga hyra med samma belopp som tidigare utgått. Fastighetsägarna ansågo sig emellertid icke böra låta hyresgästerna bo kvar tills vidare utan fordrade, att de skulle ingå hyresavtal för ett år, samt uppställde tillika som villkor att ovannämnda blockader skulle hävas. Hyresgästerna förklarade sig villiga teckna årskontrakt med tillämpning av förut gällande hyror men vägrade häva blockaderna. Med hänsyn till det hot för framtiden, som blockaderna ansågos utgöra, funno fastighetsägarna förlängning av hyresförhållandena under sådana omständigheter icke tillrådig med undantag för ett antal fall, som voro ömmande på grund av hyresgästernas sjukdom eller höga ålder. Så snart kontraktstiden gått till ända, ingåvos fördenskull ansökningar om avhysning av de hyresgäster, med vilka nya hyresavtal icke träffats. Tillika förbjöd garantiföreningen med stöd av stadgarna sina medlemmar vid vite att som hyresgäster antaga hyressökande från de av konflikten berörda fastigheterna.

I början av oktober överlämnades de första avhysningsutslagen till förste stadsfogden för verkställighet. Denne vände sig med begäran om biträde till stadens bärarelag, vilket i dylika fall brukade ställa arbetskraft till hans förfogande, men erhöll som svar, att bärarelagets medlemmar denna gång icke vore villiga verkställa avhysningarna. Då arbetet tillika förklarades i blockad av transportarbetareförbundet, hade stadsfogden stora svårigheter att anskaffa arbetskraft; trots upprepade försök kunde han ej komma i förbindelse med flera än tre personer, som voro villiga biträda honom. Med hjälp av dessa ägde den första avhysningen rum den 22 oktober. Påföljande dag tillsatte Kungl. Maj:t en förlikningskommission, bestående av landshövdingen Hilding Kjellman och förlikningsmannen E. Lindström, med uppgift att ingripa i konflikten. Samtidigt beslöt stadsfogden inställa avhysningarna under återopande av att en av hans medhjälpare dragit sig tillbaka och han fördenskull ansåg sig sakna erforderligt biträde. Denna stadsfogdens åtgärd hade emellertid till följd, att garantiföreningen omedelbart meddelade förlikningskommissionen, att föreningen icke ämnade inlåta sig på förhandlingar förrän avhysningarna åter börjat verkställas. Sedan magistraten på begäran ställt nio stadstjänare till stadsfogdens förfogande, togo avhysningarna på nytt sin början den 26 oktober. Nu vägrade emellertid hyresgästorganisationerna att förhandla med mindre avhysningarna ånyo inställdes. Garantiföreningen förklarade sig villig tillmötesgå denna begäran på villkor att de mot fastighetsägarna riktade blockaderna hävdes. Å hyresgästernas sida ansåg man sig icke kunna gå med härpå och förhandlingar kommo därför ej heller i detta läge till stånd.

Under tiden fortsatte avhysningarna. På grund av stadstjänarnas ringa antal och ovana vid sådant arbete medhunnos endast fem à sex förrättningar varje dag, vilket föranledde garantiföreningen att den 12 november till justitiekanslern ingiva en skrivelse, vari föreningen påpekade att exekutionsväsendet uppenbarligen icke fungerade på tillfredsställande sätt samt anhöll att åtgärder måtte vidtagas, som vore ägnade åstadkomma mera tillfredsställande förhållanden. Framställningen föranledde emellertid icke någon justitiekanslerns åtgärd.

I mitten av december beslöt garantiföreningen att låta inställa avhysningarna under jul- och nyårshelgerna och i gengäld hävde hyresgästorganisationerna blockaden av två butiker, ägda av fastighetsägare som voro indragna i konflikten. Efter dessa ömsesidiga eftergifter kommo förhandlingar äntligen till stånd mellan parterna. Kommissionen framlade den 17 och 18 december två medlingsförslag, men dessa förkastades å ömse sidor. Avhysningarna togo därför på nytt sin början efter trettondagen och voro slutförda vid utgången av januari. Omkring 250 hyresgäster hade då avhysts från sina lägenheter och ungefär lika stort antal hade frivilligt avflyttat; $\frac{1}{4}$ à $\frac{1}{3}$ av lägenhetsbeståndet i Olskroken stod därmed tomt. På grund av att avhysningarna skett så småningom kunde hyresgästorganisationerna lättare skaffa nya bostäder åt de avflyttade hyresgästerna. Ofta betingade emellertid de nya bostäderna högre hyra än hyresgästerna förut erlagt; i så fall gottgjorde hyresgästorganisationerna dem den ökade utgiften. Dessutom bestredo hyresgästorganisationerna flyttningskostnaderna. Om konflikten sålunda var kostsam för hyresgästorganisationerna, var den det ej mindre för garantiföreningen. Denna å sin sida hade nämligen att hålla de fastighetsägare skadeslösa, vilka ledo förluster därigenom att lägenheter i följd av konflikten stodo outhyrda.

Trots stora ansträngningar hade förlikningskommissionen föga framgång i sina försök att medla mellan parterna. Sedan kommissionen vid sammankomst den 23 februari 1937 lyckats utverka löfte av parterna, att de tills vidare icke skulle vidtaga ytterligare stridsåtgärder, påingo förhandlingarna med flera avbrott ända till den 13 maj, innan definitiv uppgörelse kom till stånd. Uppgörelsen innebar uppläggandet av en fullständig plan för modernisering och förbättring utav flertalet av de fastigheter i Olskroken, vilka varit indragna i konflikten. I samband därmed reglerades hyrorna för såväl dessa som ett tjugotal andra fastigheter i eller utom

Olskroken; för lägenhet om ett rum och kök i andra och tredje våningen åt gatan skulle efter vidtagen modernisering i allmänhet utgå hyra med 39 kronor i månaden. Vidare tillförsäkrades de hyresgäster, som flyttat eller avhysts från de av konflikten berörda fastigheterna, rätt till återinflyttning. Till förhandlingsprotokollet antecknades dessutom, att parterna garanterade varandra obruten hyresfred t. o. m. den 30 september 1938 på så sätt, att de ingångna hyreskontrakten dessförinnan icke finge uppsägas för hyresreglering eller för åstadkommande av saneringsarbeten eller omfattande moderniserings- och förbättringsarbeten, dock med undantag för sådana reparationsarbeten, som voro att hänföra till löpande underhållsarbeten av fastighet eller lägenheter. Slutligen enades parterna om att tvister i anledning av de bestämmelser, uppgörelsen innefattade, ej fingo föranleda stridsåtgärder eller dragas inför domstol förrän de behandlats av en delegation, sammansatt under medverkan av riksorganisationerna å ömse sidor och i övrigt på i förhandlingsprotokollet närmare angivet sätt.

Finland.

Då den huvudsakligen i 16 kap. 10—16 §§ och 17 kap. 5 § jordabalken samt i 13 kap. handelsbalken av 1734 års lag ingående lagstiftningen om lega av hus redan under en längre tid befunnits vara ofullständig och på nutida förhållanden delvis otillämplig, uppdrogs i maj 1920 åt lagberedningen att utarbeta förslag till revision av nämnda lagstiftning. Lagberedningen avgav i mars 1921 ett med beaktande av nyare utländsk lagstiftning, främst de svenska, tyska och schweiziska lagarna, utarbetat förslag till lag om lega av hus. Förslaget, som var föremål för riksdagsbehandling åren 1923—1925, godkändes slutligen, med vissa ändringar, av riksdagen 1925, varefter lag i ämnet utfärdades den 12 maj 1925 och trädde i kraft den 1 juni samma år.

Lagen är av följande lydelse:

Lag om lega av hus.

§ 1.

Avtal, varigenom hus eller del därav upplåtes till annans uteslutande nyttjande mot vederlag, vare ej bindande utöver tjugufem år från det avtalet slöts.

Skall avtalet gälla under längre tid än ett år, bör det upprättas skriftligen. Har dock avtalet ingåtts muntligen, äge såväl hyresvärden som hyresgästen uppsäga detsamma.

§ 2.

Sist klockan tolv på dagen å flyttningsdagen skall den, som har att avträda lägenheten, hålla hälften av densamma tillgänglig för den, som kommer efter, samt före utgången av tredje dagen överlämna hela lägenheten åt denne. Är hyresgäst skyldig att flytta dagen efter uppsägning, skall han sagda dag överlämna hela lägenheten åt tillträddaren. Såsom rum anses även kök.

Allmän flyttningsdag är den första dagen i juni månad, eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, följande söckendag.

§ 3.

Hyran skall erläggas, där den beräknas för fjärdedels år eller längre tid, å första söckendagen efter utgången av vart fjärdedels år samt, om den beräknas för månad, vecka eller dag, å första söckendagen efter utgången av varje sådan tidsrymd; dock skall, om hyrestiden tillika utgår, betalningen ske senast å sista dagen av hyrestiden. Hyra, för vilken sådan beräkningsgrund ej är stadgad, skall gäldas innan hyrestidens slut.

Där hyran skall erläggas annorlunda än i penningar, gäller beträffande betalningstiden vad därom överenskommits.

§ 4.

Varder lägenheten genom våld eller annorledes förstörd, vare avtalet förfallet.

§ 5.

Utleges lägenhet till tvenne, gälle det tidigare avtalet framför det senare; och njute den, som måste vika, skadestånd av upplåtaren, där han var i god tro, när upplåtelsen skedde.

§ 6.

Är lägenheten, då den borde tillträdes, icke i avtalsenligt skick eller, om särskild bestämmelse därom icke träffats, icke i det skick, hyresgästen skäligen äger fordra, och vidtager icke hyresvärden på tillsägelse, så snart ske kan, åtgärd för bristens avhjälpande, må hyresgästen själv därom besörja på hyresvärdens bekostnad. Kan ej bristen under avtalad eller, då avtal ej föreligger, skäligen tid avhjälpas, eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse, så snart ske kan därom besörja och är ej bristen ringa, äge hyresgästen häva avtalet. Häver han avtalet och finnes hyresvärden genom sin försummelse eller på annat sätt hava vållat honom skada, njute ock därför ersättning av hyresvärden.

För den tid lägenheten är i bristfälligt skick utöver den för bristfällighetens avhjälpande avtalade eller nödiga tiden, njute hyresgästen skälig nedsättning i hyran samt skadestånd.

Vad ovan är stadgat skall i tillämpliga delar gälla, om lägenheten under hyres tiden utan hyresgästens vållande blir behäftad med brist eller om annat förhållande, för vilket hyresgästen icke är ansvarig, medför men i nyttjandet.

Överenskommelse, varigenom hyresvärdens ansvarighet för brist eller men, varom ovan sagts, uteslutes eller begränsas, vare utan verkan, om hyresvärden, när överenskommelsen träffades, hemlighöll bristen.

§ 7.

Finnes lägenhet, som är avsedd till bostad eller vari hyresgästen, hans husfolk eller hos honom anställd skola uppehålla sig, vara så beskaffad, att dess användning är förenad med uppenbar våda för hälsan, äge hyresgästen, ändå att annat förbehåll skett, häva avtalet.

§ 8.

Är ej lägenheten eller del därav i rätt tid tillgänglig för hyresgästen, njute han nedsättning i hyran, rätt att häva avtalet och rätt till skadestånd enligt vad i § 6 sägs.

§ 9.

Hyresgäst, som ej gjort bruk av den honom i §§ 6 och 8 tillerkända hävningsrätt, innan bristen blivit avhjälpd eller olägenheten eller hindret undanröjt, äge icke vidare sådan rätt.

§ 10.

Hyresgästen skall omsorgsfullt vårda lägenheten, så ock iakttaga allt vad ordning och skick kräva.

Skada, som uppkommit genom hyresgästens vållande, vare hyresgästen pliktig att ersätta, svare ock, där han brustit i omsorg och tillsyn, som vederbort, för skada, vilken genom vårdslöshet eller oaktsamhet orsakats av någon, som hör till hans husfolk, eller av den, åt vilken han efter ty i 13 § 2 mom. sägs upplåtit lägenheten eller del därav, eller ock av hans arbetsfolk under arbetet.

§ 11.

Timar skada eller yppas annorledes brist å lägenheten, och kan ej med skadans eller bristens avhjälpande utan äventyr anstå, vare hyresgästen pliktig att därom utan dröjsmål underrätta hyresvärden. Försummar hyresgästen det, gälde han skadan, som av försummelsen vållats.

§ 12.

Hyresgästen vare pliktig att bevilja hyresvärden tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för utövande av tillsyn över lägenhetens vård, så ock att, då lägenheten är ledig till uthyrning, låta den förevisas å därför lämpliga tider.

Ej heller må hyresvärden förmenas att under hyrestiden låta utföra sådant förbättringsarbete, som icke tål uppskov, samt, därest hyresavtalet är ingånget på längre tid än två år, jämväl andra reparationer och tidsenliga förbättringar på tid, då deras utförande vållar hyresgästen minsta olägenhet; dock lände till efterrättelse vad i § 6 sägs.

Förvägras hyresvärd honom enligt denna paragraf tillkommande rätt, äge polismyndighet förhjälpa honom därtill.

§ 13.

Ej må hyresgästen utan hyresvärdens samtycke överlåta sin hyresrätt till annan. Vägras samtycke utan skäl原因 anledning, äge hyresgästen häva avtalet.

Lag samma vare om hyresgästs rätt att överlåta lägenheten till annan; dock må ett eller flere till lägenheten hörande rum, dock icke flere än hälften av dem, utan hyresvärdens samtycke upplåtas till begagnande åt annan, under förutsättning att detta icke vållar hyresvärden avsevärd olägenhet. Då lägenheten sålunda, i sin helhet eller delvis, åt annan upplåtes, svare hyresgästen fortfarande för de skyldigheter, vilka härflyta av hyresavtalet.

Överenskommelse, varigenom hyresgästen betages honom enligt denna paragraf tillkommande rätt, vare ogiltig.

§ 14.

Dör hyresgästen, äge delägarna i dödsboet uppsäga avtalet, ändå att annat förbehåll skett. Enahanda rätt att uppsäga avtalet tillkomme hyresgäst, som avflyttar från orten för att övergå till annan tjänst eller befattning.

§ 15.

Då hus, vilket i sin helhet eller delvis upplåtits på lega, frivilligt föryttrats till annan, gälle hyresavtalet, ändå att annat förbehåll däri gjorts, mot den nye ägaren, om hyresgästen tillträtt lägenheten. I motsatt fall äge den nye ägaren häva avtalet, utan så är att överlåtelsen skett med förbehåll om hyresrättens bestånd eller avtalet på grund av in-teckning skall fortfarande gälla.

Utgör hus, som i sin helhet eller delvis upplåtits på lega, beståndsdel av fastighet eller hör detsamma till anläggning, vilken blivit såsom fastighet in-tecknad, och varder fastigheten eller anläggningen utmätningsvis försäld utan förbehåll om hyresavtalets bestånd, äge köparen uppsäga avtalet. Likaså vare köparen berättigad att uppsäga avtalet, om hus utmätes och säljes såsom om lösegendom är stadgat.

Har i hyresavtal, som upprättats skriftligen, skett ändring eller tillägg, vare ändringen eller tillägget, ändå att avtalet efter vad ovan sagts skall gälla mot den nye ägaren, utan verkan mot denne, där ej ändringen eller tillägget införts i hyreskontraktet eller förhållandet vid tiden för egendomsförvärvet var honom kunnigt.

§ 16.

Varder hus, som i sin helhet eller delvis upplåtits på lega, efter klander vunnet från upplåtaren eller den, till vilken huset från honom övergått, vare den, vilken huset tillfallit, berättigad att uppsäga hyresavtalet.

§ 17.

Vill någon enligt §§ 13, 14, 15 eller 16 häva eller uppsäga avtalet, meddele det andra parten före utgången av en månad, räknat från den tid, hyresvärdens samtycke till hyresrättens eller lägenhetens överlåtande vägrades, dödsfallet timade, avflyttningen från orten skedde eller huset föryttrades eller tillföll rätte ägaren.

§ 18.

Då hyresavtal i fall, varom i § 15 eller 16 sägs, upphör, njute hyresgästen skadestånd av den, som var ansvarig för hyresförhållandets fortbestånd.

Har blott en del av lägenheten frångått hyresgästen, njute han skälig nedsättning i hyran och ersättning för skada; äge ock, där ej den olägenhet, avhändandet medfört, endast är ringa, häva hyresavtalet.

§ 19.

Försättes hyresgästen i konkurs och har konkursboet senast inom en månad från bevakningsdagen hos hyresvärden anmält, att detsamma icke svarar för hyresavtalets fullgörande, är hyresgästen pliktig att, där hyresvärden fordrar det, för hyresavtalets fullgörande ställa säkerhet. Ställes den ej inom åtta dagar, äge hyresvärden uppsäga avtalet.

§ 20.

Hyresvärden vare berättigad att häva avtalet:

- 1) om hyresgästen underlåtit att å förfalldagen erlægga hyran samt dröjer med betalningen fyra dagar därutöver;
 - 2) om hyresgästen, oaktat erhållen varning, nyttjar lägenheten till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes;
 - 3) om hyresgästen, oaktat erhållen varning, åsidosätter, vad honom i avseende på lägenhetens vård och i övrigt enligt § 10 åligger;
 - 4) om hyresgästen, i strid mot bestämmelserna i § 13, överlåter hyresrätten till annan eller åt annan till begagnande upplåter lägenheten eller ock del därav och, i sistnämnda fall, icke låter rätta sig av varning; samt
 - 5) om hyresgästen i lägenheten för eller tillåter andra föra ett lastbart leverne.
- Hyresvärden äge rätt till ersättning för skada, som tillskyndats honom genom att hyresavtalet med stöd av denna paragraf i förtid upphört att gälla. Genom avtal må icke stadgas skyldighet för hyresgästen att, då avtalet hävts, för tiden efter avflyttningen erlægga hyra.

Ej heller må genom avtal förbehållas hyresvärden rätt att häva hyresavtalet i andra fall än ovan sagts.

§ 21.

Finnes handling eller underlåtenhet, varav enligt § 20 rätt för hyresvärden att häva avtalet skulle följa, vara av ringa betydelse eller sker rättelse, innan avtalet uppsagts, vare hyresvärden icke berättigad att häva detsamma.

Häver hyresvärden icke hyresavtalet inom en månad från det han fick kunskap om förhållande, vilket efter vad ovan sagts medför hävningsrätt, förblir avtalet gällande.

Förbehåll, som strider mot stadgandena i denna paragraf, vare ogiltigt.

§ 22.

Hyresförhållandet upphör med hyrestidens utgång, där hyresvärden eller hyresgästen före hyrestidens utgång uppsagt avtalet:

- 1) tre månader tidigare, då hyrestiden omfattar minst ett år;
 - 2) fjorton dagar tidigare, då hyrestiden understiger ett år och utgör minst en månad; samt
 - 3) en dag tidigare, då hyrestiden understiger en månad.
- Sker uppsägning icke från någondera sidan under förloppet av här omförd tid, skall hyresavtalet anses förnyat för samma tid detsamma omfattat, dock ej utöver ett år.

§ 23.

Är hyrestiden ej bestämd, äge såväl hyresvärden som hyresgästen när som helst uppsäga avtalet.

I detta fall, så ock då för viss tid uppgjort hyresavtal på grund av uppsägning upphör innan hyrestidens utgång, skall hyresgästen avflytta:

1) om hyran beräknas för år, å den allmänna flyttningdag, som inträffar näst efter utgången av tre månader från uppsägningen;

2) om hyran beräknas för månad, första söckendagen i den månad, som följer näst efter uppsägningen, i fall uppsägningen skett sist den femtonde i månaden; samt

3) om hyran beräknas för vecka eller kortare tid, dagen efter det uppsägningen skedde.

Är hyran beräknad för annan tidsenhet än ovan sagts, gälle för sådant fall vad i fråga om närmast kortare tidsenhet är stadgat.

§ 24.

Hävning och uppsägning bör ske med vittnen eller mot skriftligt erkännande eller annorledes bevisligen meddelas. Anträffas ej den, vilken hävning eller uppsägning skall meddelas, vare lag som om stämning för dylikt fall är stadgat, dock att, då hävning eller uppsägning i enlighet därmed skall ske genom kungörelse i allmänna tidningarna, sådan kungörelse skall i dem införas en gång i första numret för en månad. Är någon satt att å hyresvärdens vägnar uppbära hyra, må hävning eller uppsägning med laga verkan meddelas honom.

Stämning, däri talan föres om hyresrättens upphörande, så ock till överexekutor inlämnad ansökan om hyresgästens vräkande gälle, där delgivning skett i behörig ordning, såsom hävning eller uppsägning.

Varning, som i § 20 avses, skall meddelas hyresgästen på sätt i 1 momentet angående hävning och uppsägning är sagt.

§ 25.

Genom avtal må ej bestämmas, att in-teckning icke får sökas till säkerhet för hyresrättens bestånd eller att hyresgäst ej är berättigad att kvitta hyresavgift med motfordran.

§ 26.

För hyra, som är förfallen till betalning eller som skall erläggas inom närmaste sex månader, äge hyresvärden att av hyresgästen tillhöriga lösören, som finnas i huset, kvarhålla så mycket, som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer hyresvärden säkerhet. Ej må hyresvärden dock kvarhålla egendom, som ej får utmätas, ändå att annat förbehåll skett.

§ 27.

Innefattar avtal, varigenom hus eller del därav utleges, tillika upplåtelse av jordområde att i förening med lägenheten nyttjas, skall ändock å avtalet tillämpas vad i denna lag är stadgat.

§ 28.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1925.

Med avseende å hyresavtal, vilka därförinnan tillkommit, skall dock tillämpas vad i § 2 är stadgat om flyttningstiden, i § 15 om hyresrättens bestånd och, i tillämplig del, i § 17 om hävning och uppsägning av hyresavtalet, i 20 § 1 mom. och 21 § om hyresavtalets hävning, i 23 § om uppsägningstid och i 24 § om hävning och uppsägning; och bör den i § 17 och 21 § 2 mom. stadgade tid räknas från förenämnda

dag, om densamma enligt denna lag skulle räknas från tidpunkt, som därförinnan inträffat.

§ 29.

Härigenom upphävas 16 kap. §§ 10—16 och 17 kap. § 5 jordabalken samt 13 kap. handelsbalken, såvitt dessa stadganden avse lega av hus, ävensom kungörelsen den 7 mars 1859 samt de stadganden i övriga lagar och författningar, vilka äro stridande emot denna lag.

Danmark.

Intill 1937 innefattade den danska lagstiftningen endast få allmänna regler om hyresförhållandet, i följd varav hyresvärdens och hyresgästens inbördes rättigheter och skyldigheter i första hand bestämdes genom hyresavtalets innehåll. Den kristidslagstiftning, som genomförts i Danmark liksom andra länder, hade 1931 avlösts av en lag om vissa bostadslägenheter och affärslokaler m. m. Denna lag avsåg huvudsakligen att hindra hyresvärdens dels att betinga sig eller uppbära hyra, som stod i missförhållande till lägenhetens värde, och dels att uppsäga hyresgäst för att ernå sådan hyra.

I juni 1934 tillkallades av Indenrigsministeriet en kommitté med f. d. Landsdommer C. Bærentsen som ordförande, i vilken insattes representanter för såväl fastighetsägare som hyresgäster. Enligt kommitténs direktiv hade den att utarbeta lagförslag innehållande mera allmänna bestämmelser om rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst vid hyra av bostadslägenheter och affärslokaler. Bestämmelserna skulle i första hand åsyfta skydd för parterna mot obehörigt ekonomiskt utnyttjande av det särskilda beroende, som hyresförhållandet kunde medföra. Vidare skulle kommittén taga ställning till bl. a. frågorna om fastställande av mera allmänna regler rörande skyldigheten att underhålla lägenheten samt om åvägabringande av bestämmelser, som skapade större säkerhet för att näringsdrivande hyresgästers beroende av en viss lokal kundkrets icke obehörigt utnyttjades av hyresvärden.

Kommittén avgav i september 1935 betänkande med förslag till dels en allmän hyreslag (Lov om Leje) och dels en lag om skydd för förvärvsverksamhet i förhyrd egendom (Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom), vilka förslag emellertid icke biträtts av kommitténs representanter för fastighetsägarna.

Sedan förslagen utan större ändringar 1937 godtagits av riksdagen, utfärdades lagar i enlighet härmed den 23 mars 1937, vilka trädde i kraft den 1 april samma år.

Lov om Leje införes här nedan i sin helhet; för innehållet i Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom har redogörelse lämnats ovan s. 130 f.

Lov om Leje.

Almindelige Bestemmelser.

§ 1.

Stk. 1. Denne Lov finder Anvendelse paa ethvert Lejemaal om:

- 1) Boliger — undtagen Lejemaal med fuld Kost og Hotelvirksomhed —,
- 2) Lokaler — herunder Beboelseslejligheder —, der benyttes helt eller delvis til erhvervsmæssig Virksomhed (Sagfører-, Læge-, Tandlægevirksomhed o. lign.),
- 3) Forretningslokaler med eller uden Beboelse (Butikker, Beværtninger, Kontorer — herunder Embedskontorer —, Værksteder, Lagre o. lign.).

Stk. 2. Loven kommer dog ikke til Anvendelse i det Omfang, hvori der i den øvrige Lovgivning er eller bliver givet særlige Bestemmelser om Lejemaal.

§ 2.

Loven kommer til Anvendelse, uanset at Lejen helt eller delvis erlægges ved, at Lejeren udfører Arbejde for Udlejeren.

§ 3.

Lovens Bestemmelser — undtagen Slutningsbestemmelserne — kommer, for saa vidt de ikke udtrykkeligt er erklæret for ufravigelige, kun til Anvendelse, hvis ikke andet udtrykkeligt er aftalt eller maa anses for indeholdt i Aftalen.

§ 4.

Stk. 1. Lejeaftalen skal udfærdiges skriftligt, saafremt nogen af Parterne kræver det.

Stk. 2. Vedtagelser i modsat Retning er ugyldige.

§ 5.

Stk. 1. Udfærdiges Aftalen ved Benyttelse af trykt eller paa anden mekanisk Maade fremstillet Blanket, skal det tydeligt angives, paa hvilke Punkter der tillægges Lejeren mindre vidtgaende Rettigheder eller paalægges ham mere vidtgaende Forpligtelser end angivet i nærværende Lov.

Stk. 2. Vedtagelser, der er i Strid med Bestemmelserne i Stk. 1, er ugyldige.

§ 6.

Stk. 1. I de Tilfælde, hvor Lejeren efter nærværende Lov skal indhente Udlejers Samtykke, har Lejeren, saafremt Samtykket gives, Ret til at faa dette skriftligt bekræftet.

Stk. 2. Vedtagelser i modsat Retning er ugyldige.

§ 7.

Stk. 1. Ophører et tinglyst Lejemaal, er Lejeren forpligtet til at foranledige Lejeaftalen afløst.

Stk. 2. For at en tinglyst Lejeaftale kan blive afløst, er det tilstrækkeligt, at Udlejeren foreviser skriftlig Opsigelse fra Lejeren eller Lejerens skriftlige Bekræftelse af at have modtaget Udlejers Opsigelse eller Bevis for, at Udlejers Opsigelse lovlig er forkyndt for Lejeren. Er Lejeren udsat af det lejede ved Fogedens Hjælp, er en Udskrift af Udsættelsesforretningen tilstrækkelig Legitimation til Lejeaftalens Afløsning, naar der er forløbet 4 Uger fra Fogedforretningens Foretagelse, og denne ikke er paakæret eller paaanket.

§ 8.

Stk. 1. Almindelige Flyttedage er den første Dag i hver Maaned. Saafremt denne Dag er en Helligdag eller Dagen før en Helligdag, udskydes Flyttedagen til den næste Søgnedag.

Stk. 2. Senest Kl. 12 paa den Dag, det lejede skal fraflyttes, skal det lejede være rømmet af den udflyttende Lejer.

§ 9.

Stk. 1. Er Lejemaalet ikke indgaaet for et bestemt Tidsrum, kan enhver af Parterne opsig det.

Stk. 2. Det samme gælder, hvis det ikke kan oplyses, hvilken Lejetid Parterne har aftalt.

§ 10.

Stk. 1. Er Opsigelsesvarselet ikke aftalt, ophører Lejemaalet:

1) hvis Lejen beregnes for Fjerdingaar eller længere Tid, paa den Flyttedag, der indtræffer efter Forløbet af tre Maaneder fra Opsigelsen;

2) hvis Lejen beregnes for Maaned, ved Slutningen af en Kalendermaaned efter Opsigelse senest den 15. i Maaned;

3) hvis Lejen beregnes for Uge, en Lørdag efter Opsigelse senest den første Hverdag i samme Uge;

4) hvis Lejen beregnes for kortere Tid end Uge, Dagen efter Opsigelsen.

Stk. 2. De ovenstaaende Regler finder tilsvarende Anvendelse, hvis bestemt Lejetid er aftalt, men med Forbehold om Opsigelse, uden at dog Varselet er aftalt.

§ 11.

Er Lejemaalet indgaaet for bestemt Tid, og denne er udløbet, og har Udlejeren ikke inden en Maaned derefter opfordret Lejeren til at flytte, kan Lejemaalet kun opsiges efter de i § 10 fastsatte Regler.

§ 12.

Stk. 1. Er det ikke aftalt, paa hvilken Tid Lejen skal erlægges, kan Udlejeren kræve den betalt maanedsviis forud.

Stk. 2. Er Lejen beregnet for kortere Tid end en Maaned, kan Udlejeren kræve den betalt før Begyndelsen af det Tidsrum, for hvilket Lejen beregnes.

Om det lejedes Overlevering til Lejeren.

§ 13.

Bliver det lejede ødelagt ved Ildsvaade eller anden Ulykke før den aftalte Tiltrædelsesdag, bortfalder Aftalen. Om Lejeren kan kræve Erstatning af Udlejeren, afgøres efter Lovgivningens almindelige Regler.

§ 14.

Paa det Tidspunkt, da Lejemaalet ifølge Aftalen skal træde i Kraft, skal Udlejeren stille det lejede til Lejerens Raadighed i god og forsvarlig Stand, rengjort og frit for Utøj, med hele Ruder og brugelige Laase med Nøgler til alle udvendige Døre. Alle til det lejede hørende Indretninger til Afløb og til Forsyning med Lys, Gas, Vand og Varme skal ved Afleveringen være i god og brugbar Stand.

§ 15.

Stk. 1. Er det lejede ikke ved Lejemaalets Begyndelse i den Stand, som Lejeren efter Retsforholdet mellem ham og Udlejeren kan kræve, og Udlejeren ikke efter Paakrav uden Ophold træffer Foranstaltning til Mangelens Afhjælpning, er Lejeren berettiget til selv at afhjælpe den for Udlejerens Regning. Efterkommer Udlejeren ikke uden Ophold Lejerens Paakrav, eller kan Mangelen ikke afhjælpes inden for rimelig Tid, kan Lejeren hæve Lejemaalet, saafremt Mangelen ikke maa anses for uvæsentlig.

Stk. 2. Lejeren kan i alle Tilfælde hæve Lejemaalet, hvis Udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Savnede det lejede ved Aftalens Indgaaelse Egenskaber, som maa anses tilsikrede, eller er Mangelen efter Aftalens Indgaaelse foraarsaget ved Udlejerens Forsømmelse, eller har Udlejeren handlet svigagtigt, kan Lejeren kræve Skadeserstatning.

Stk. 4. For den Tid, i hvilken det lejede lider af en Mangel, der forringer det lejedes Værdi for Lejeren, kan Lejeren kræve et forholdsmæssigt Afslag i Lejen.

Stk. 5. Mangler, som ved Anvendelse af sædvanlig Agtpaagivenhed burde være opdaget af Lejeren, kan ikke paaberaabes af ham, hvis han ikke i Løbet af en Uge meddeler Udlejeren, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis Udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 6. Reglerne i Stk. 1—5 kan ikke ved Aftale fraviges til Ugunst for Lejeren.

§ 16.

Stk. 1. Er det lejede ikke i rette Tid rømmet af den tidligere Indehaver, har Lejeren Ret til forholdsmæssig Afkortning i Lejen for den Tid, i hvilken det lejede eller en Del deraf ikke staar til hans Raadighed. Bliver Hindringen ikke uden uforødent Ophold fjernet, efter at Udlejeren er underrettet, kan Lejeren hæve Leje-

maalet. Han kan endvidere kræve Skadeserstatning, medmindre Udlejeren godtgør, at Forsinkelsen ikke skyldes noget Forhold, for hvilket han har Ansvar.

Stk. 2. Reglerne i Stk. 1 kan ikke ved Aftale fraviges til Ugunst for Lejeren.

§ 17.

Stk. 1. Viser det sig, at det lejede har saadan Mangel, at det er forbundet med Sundhedsfare at opholde sig dèr, og Mangelen ikke efter Opfordring straks afhjælpes af Udlejeren, kan Lejeren til enhver Tid hæve Lejemaalet.

Stk. 2. Aftale, hvorved Lejeren fraskriver sig denne Ret, er uden Retsvirkning.

§ 18.

Saaftremt Udlejeren i de i §§ 15, 16 og 17 omhandlede Tilfælde, hvor der er indrømmet Lejeren Ret til at hæve Lejemaalet, har afhjulpet Mangelen eller fjernet Hindringen, kan Lejeren ikke senere hæve Lejemaalet.

§ 19.

Stk. 1. Saaftremt den til Lejeren overladte Brug er helt eller delvis i Strid med den Lovgivning eller andre af det offentlige givne Forskrifter, der var gældende ved Lejemalets Indgaaelse eller udtrykkelige Fornydelse, eller med Servitutter eller andre lignende Rettigheder over Ejendommen, kan Lejeren hæve Lejemaalet eller fordre forholdsmæssigt Afslag i Lejen samt kræve Skadeserstatning. Dette gælder dog ikke, saafremt det retsstridige Forhold ikke har medført nogen Indskrænkning i Lejerens Brugsret, og Udlejeren efter Opfordring straks træffer Foranstaltning til at bringe Forholdet i Orden.

Stk. 2. Saaftremt Forholdets Retsstridighed kun indskrænker den overladte Brug paa uvæsentlig Maade, kan Lejeren dog ikke hæve Lejemaalet, medmindre Udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Det i Stk. 1 og 2 anførte gælder dog ikke, saafremt Lejeren vidste, at Bruugen var retsstridig, og ej heller, hvis hans Ukendskab skyldes grov Uagtsomhed.

Stk. 4. Saaftremt Lejeren ikke har paaberaabt sig den ham overladte Brugs Retsstridighed inden en Uge efter, at han er kommet til Kundskab derom, kan han ikke senere gøre den gældende, medmindre Udlejeren har handlet svigagtigt.

§ 20.

Saaftremt et Lejemaal — bortset fra de i § 19 nævnte Tilfælde — bringes til Ophør i Utide ved Udøvelsen af andre Rettigheder over Ejendommen, kan Lejeren kræve Skadeserstatning af Udlejeren.

§ 21.

Stk. 1. Saaftremt et Lejemaal bringes til Ophør i Utide derved, at der af det offentlige af sundhedsmæssige eller andre Grunde nedlægges Forbud mod den til Lejeren overladte Brug, er Lejeren kun pligtig at betale Leje til den Dag, Forbudet træder i Kraft.

Stk. 2. Indskrænker Forbudet kun Bruugen paa mindre væsentlig Maade, kan Lejeren dog kun kræve et forholdsmæssigt Afslag i Lejen.

§ 22.

Stk. 1. Angaar Lejemaalet Hus eller Del af Hus, som ikke ved Aftalens Indgaaelse var fuldført, finder Bestemmelserne i §§ 13—15, 17 og 18 tilsvarende Anvendelse. Saadanne Lejemaal kan, indtil det lejede er rede til Indflytning, til enhver Tid hæves af Lejeren, dersom der ikke i Lejeaftalen er fastsat en bestemt angiven Dag for Lejemalets Begyndelse. Forbehold om, at Lejeren skal være forpligtet til at afvente Husets Fuldførelse eller lignende, er uden Retsvirkning.

Stk. 2. Saafremt Udlejeren imidlertid senest to Maaneder, førend Lejemaalet skal træde i Kraft, meddeler Lejeren, at han ikke kan indestaa for rettidig og behørig Overlevering af det lejede, er han, bortset fra grov Forsømmelse, fritaget for at betale Lejeren Skadeserstatning, og Lejeren kan, hvis han ikke inden en Uge efter at have modtaget Udlejers Meddelelse underretter Udlejeren om, at han hæver Lejemaalet, ikke senere hæve det paa Grund af manglende rettidig og behørig Overlevering. Ej heller kan Lejeren kræve Skadeserstatning eller hæve Lejemaalet, naar Forsinkelsen med det lejedes Overlevering skyldes udefra kommende Begivenheder, hvis Virkning ikke kunde have været afværget ved pligtmæssige Forholdsreglers Iagttagelse (force majeure), og Udlejeren uden ugrundet Ophold efter Begivenhedens Indtræden har givet Lejeren Underretning. Lejeren kan dog under alle Omstændigheder hæve Lejemaalet, saafremt det lejede ikke er overleveret til ham i behørig Stand senest 2 Uger efter det aftalte Tidspunkt for Lejemalets Ikrafttræden.

Stk. 3. Lejeren har i alle Tilfælde Ret til at hæve Lejemaalet og kræve Erstatning, saafremt Udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 4. De ovenfor omtalte Meddelelser kan ske ved anbefalet Brev.

Stk. 5. Det kan ikke før det aftalte Tidspunkt for Lejemalets Ikrafttræden med Retsvirkning aftales, at Lejeren i det i denne Paragraf omhandlede Tilfælde skal have en for ham byrdefuldere Retsstilling end ovenfor angivet.

Om Vedligeholdelse af det lejede.

§ 23.

Stk. 1. Det paahviler Udlejeren at holde det lejede forsvarligt ved lige og at holde alle dertil hørende Indretninger til Afløb og til Forsyning med Lys, Gas, Vand og Varme i god og brugbar Stand. Fornyelse af Tapet, Maling eller anden Istandsættelse som Følge af Forringelse ved Slid og Ælde skal foretages af Udlejeren, saa ofte saadant under Hensyn til Ejendommens og det lejedes Karakter sædvanemæssigt er paakrævet.

Stk. 2. Udlejeren er ligeledes pligtig at renholde og sørge for sædvanlig Belysning af de til det lejede førende Porte, Trapper og Gange samt at renholde Fortov og Gaard og de i denne værende Indretninger. Udlejeren har dog ingen Pligt til at renholde Fortovet, saafremt dets Renholdelse er overtaget af det offentlige.

Stk. 3. Udlejeren skal endvidere sørge for, at Ejendommen i det hele er i ordentlig Stand.

§ 24.

Stk. 1. Lejeren skal paa egen Bekostning sørge for Vedligeholdelse og Istandsættelse af Laase, Nøgler, Ruder, Vand- og Gashaner, W. C.-Skaale, Badeovne og elektriske Kontakter. Udlejeren er dog pligtig at istandsætte W. C.-Skaale og Badeovne, naar Lejeren kan godtgøre, at disse Genstandes Forringelse ikke skyldes hans Forsømmelse.

Stk. 2. Saafremt det aftales, at Lejeren skal overtage nogen Del af den Udlejeren paahvilende Vedligeholdelses- og Renholdelsespligt, har Lejeren kun saadan Pligt i det Omfang, Aftalen udtrykkeligt paalægger ham det. Er Lejeaftalen udfærdiget skriftligt, kan der efter nærværende Lovs Ikrafttræden ikke med Retsvirkning i selve Lejeaftalen optages Bestemmelser om, at Lejeren skal overtage Udlejers Pligt til Renholdelse af Fortov og Gaard.

Om Tid og Sted for Betaling af Leje m. v.

§ 25.

Forfalder Leje eller andet Vederlag, som paahviler Lejeren, til Betaling paa en af Folkekirkens Helligdage eller paa Grundlovsdagen, udskydes Forfaldsdagen til den følgende Søgnedag.

§ 26.

Leje og andet Vederlag, som paahviler Lejeren, skal betales paa Udlejerens Bopæl eller andet af ham anvist Sted. Hvis Udlejeren flytter til Udlandet, eller Fordringen erhverves af en Person i Udlandet, skal Betalingen skee paa anvist Sted i Indlandet. Lejeren er berettiget til at indbetale det skyldige Beløb til Postvæsenet til Befordring til Udlejerens Bopæl eller det af ham anviste Sted.

Om Nedsættelse eller Forhøjelse af Leje m. v.

§ 27.

Saafræmt en Udlejer betinger sig eller oppebærer Leje, der staar i Misforhold til det lejedes Værdi, kan Lejeren kræve Beløbet nedsat til en saadan Leje, som af Retten skønnes rimelig. Ved Afgørelsen heraf vil der være at tage Hensyn til det lejedes Beliggenhed, Art, tidligere Lejeansættelser og Vedligeholdelsestilstand, sammenholdt med den i Kommunen almindelige Leje for Boliger og Lokaler af tilsvarende Beskaffenhed.

§ 28.

Hvis Lejen nedsættes af Retten, har Lejeren Ret til at kræve det for meget betalte Beløb tilbagebetalt og til at fortsætte Lejemaalet for den nedsatte Leje i et Tidsrum, der af Retten fastsættes for Boligers Vedkommende fra 2 til 5 Aar (for Erhvervs- eller Forretningslokaler, jfr. § 1, Stk. 1, Punkt 2 og 3, fra 4 til 8 Aar) efter den endelige Retsafgørelse i Sagen.

§ 29.

Saafræmt en Lejer opsiges af Udlejeren til Fraflytning, og det skønnes, at Opsigelsen er foranlediget ved eller staar i Forbindelse med Forsøg fra Udlejerens Side paa at opnaa en Leje, der staar i Misforhold til det lejedes Værdi, kan Retten forkaste Opsigelsens Gyldighed. Lejeren har da Ret til at fortsætte Lejemaalet for den Leje, som af Retten skønnes rimelig, i et Tidsrum, der af Retten fastsættes for Boligers Vedkommende til fra 2 til 5 Aar (for Erhvervs- eller Forretningslokaler fra 4 til 8 Aar) efter den endelige Retsafgørelse i Sagen. Dersom Lejeren har maattet fraflytte det lejede, paahviler det Udlejeren at yde ham fuld Erstatning for alt herved forvoldt Tab.

§ 30.

Er der i øvrigt i en Lejeaftale fastsat noget, som skønnes at være aabenbart ubilligt for en af Parterne, kan Bestemmelsen helt eller delvis tilsidesættes af Retten. Der vil herved være at tage Hensyn saavel til den Byrde, som Bestemmelsen paalægger den ene Part, som til den Interesse, den anden Part har i at kræve Bestemmelsen opretholdt.

§ 31.

Stk. 1. Retten kan bestemme, at Lejeren ikke skal kunne opsiges til Fraflytning til et Tidspunkt, der ligger tidligere end — efter Rettens nærmere Bestemmelse — fra 6 Maaneder til 2 Aar fra Sagens Anlæg, naar Retten, bortset fra de Tilfælde, hvor Uopsigelighed tilkendes i Henhold til §§ 27—29, i en Sag mellem Udlejer og Lejer enten giver Lejeren Medhold eller dog finder, at Lejeren har haft Føje til at lade det i Sagen rejste Spørgsmaal paakende af Domstolene. En saadan Uopsigelighed kan dog ikke tilkendes Lejeren, saafræmt Sagen angaar Udlejerens Ret til at ophæve eller opsiges Lejemaalet, og Retten giver Udlejeren Medhold.

Stk. 2. Saafræmt Lejeren i et Tilfælde, hvor Retten i Henhold til nærværende Paragraf vilde have tilkendt ham en vis Tids Uopsigelighed, allerede er fraflyttet det lejede i Henhold til Opsigelse fra Udlejeren, kan Retten tilkende Lejeren en passende Godtgørelse, der dog ingensinde kan overstige hans Tab ved Fraflytningen.

§ 32.

Er Sag anlagt mellem Udlejer og Lejer, kan Retten, naar Omstændighederne taler derfor, ved foreløbig Kendelse bestemme, at Lejemaalet ikke kan opsiges saaledes, at Lejeren skal fraflytte det lejede, forinden endelig Dom er afsagt i Sagen. Denne Kendelse kan af Retten til enhver Tid omgøres.

§ 33.

Stk. 1. Saafremt der er tilkendt en Lejer en vis Tids Uopsigelighed, kan Lejeren dog, naar Omstændighederne taler derfor, med Samtykke af den Ret, der i første Instans har paadømt Sagen, opsiges til et tidligere Tidspunkt med det i Lejeaftalen fastsatte Varsel eller, i Mangel af saadant, med Varsel i Overensstemmelse med § 10. Forinden Samtykket gives, indkalder Retten saavel Lejer som Udlejer til Afgivelse af personlig Forklaring. Samtykket kan gøres betinget af, at Udlejeren betaler Lejeren en ved Rettens Skøn fastsat Sum som Flyttegødtgørelse.

Stk. 2. Afgørelser efter Stk. 1 sker ved Kendelse.

§ 34.

Stk. 1. Bestemmelserne i §§ 27—33 kommer til Anvendelse paa alle Lejemaal.

Stk. 2. Sag kan dog ikke anlægges i Medfør af § 27, jfr. § 28, forinden der er hængaaet 10 Aar fra Paabegyndelsen af vedkommende Ejendoms Opførelse eller — for saa vidt angaar helt nye Lejligheder, der indrettes i bestaaende Ejendomme — Paabegyndelsen af Lejlighedens Indretning.

Stk. 3. Den i § 35, Stk. 1, fastsatte Forældelsesfrist af 1 Aar (for Forretningslokaler 2 Aar) begynder i de i Stk. 2 nævnte Tilfælde først at løbe fra Udløbet af Tiaarsfristen. Leje, der er betalt for Tiden indtil Tiaarsfristens Udløb, kan ikke kræves tilbagebetalt.

§ 35.

Stk. 1. Lejerens Krav efter § 27 forældes i Løbet af 1 Aar (for Forretningslokaler 2 Aar) efter Indgaaelsen af Aftale om Leje eller Lejeforhøjelse. Forældelsen afbrydes ved Tingfæstning af en af Lejeren anlagt Sag.

Stk. 2. Lejerens Krav paa Tilbagebetaling af for meget erlagt Leje, jfr. § 28, forældes i Løbet af 1 Aar. Med Hensyn til Fristens Beregning og Forældelsens Afbyrdelse forholdes efter Lov Nr. 274 af 22. December 1908.

Stk. 3. Lejerens Krav efter § 29 forældes i Løbet af 2 Maaneder fra Opsigelsen. Forældelsen afbrydes ved Tingfæstning af en af Lejeren anlagt Sag.

§ 36.

Stk. 1. Hvad der i §§ 27—29 og 35 er bestemt om »Leje», finder tilsvarende Anvendelse paa Vederlag for en i Forbindelse med et Lejemaal staaende Ydelse.

Stk. 2. Saafremt det er aftalt, at Lejeren skal betale særskilt Bidrag til Ejendommens Opvarmningsomkostninger, er Udlejeren pligtig til paa Lejerens Forlangende at fremlægge Regnskab for Omkostningerne og for deres Fordeling paa Ejendommens Lejligheder.

Stk. 3. Er der forudbetalt Leje for et længere Tidsrum end 4 Maaneder, skal det Beløb, der er betalt ud over 4 Maaneders Leje, forrentes med 5 pCt. aarlig. Ved forudbetalt Leje forstaas i denne Forbindelse det Beløb, som umiddelbart inden de aftalte Betalingsterminer henstaar som indbetalt hos Udlejeren.

§ 37.

Stk. 1. I Retssager, som rejses i Henhold til §§ 27—29 eller § 33, er begge Parter i første Instans fritaget for Retsafgift og for Brugen af stemplet Papir.

Stk. 2. Bestemmelserne i §§ 27—36 kan ikke fraviges til Ugunst for Lejeren. Saafremt der er tilkendt Lejeren en vis Tids Uopsigelighed, kan han dog retsgyldigt give Afkald paa denne.

§ 38.

Stk. 1. Saaframt der paalægges Ejendommen nye Vej-, Kloak- eller andre lignende Bidrag til det offentlige, er Udlejeren berettiget til med 3 Maaneders Varsel — eller saafremt der i Lejeforholdet gælder et kortere Varsel for Opsigelse fra Udlejers Side, da med dette Varsel — at kræve Bidraget udlignet paa samtlige Lejligheder og Lokaler i Ejendommen gennem en passende Lejeforhøjelse. Dette gælder ogsaa Lejere, hvis Lejemaal er uopsigeligt i en vis Aarrække.

Stk. 2. Saafremt Lejeren vil gøre Indsigelse mod den af Udlejeren i Henhold til nærværende Paragraf krævede Lejeforhøjelse, maa han inden 2 Uger efter Modtagelsen af Udlejers Krav skriftlig meddele denne sine Indsigelser. Ved Overskridelse af denne Frist fortaber Lejeren Adgang til senere at fremsætte Indsigelse mod Kravet, dog kun saafremt Udlejers Krav er fremsat skriftligt og indeholder en Begrundelse af Kravet, Angivelse af den krævede Lejeforhøjelses Størrelse samt Oplysning om, at Indsigelse maa gøres til Udlejeren inden 2 Uger.

Om Forringelse af det lejede.

§ 39.

Stk. 1. Lider det lejede efter Lejemalets Ikrafttræden Skade, for hvilken Lejeren ikke har Ansvar, eller opstaar der som Følge af Ejerens Forsømmelse af sin Vedligeholdelsespligt eller af anden Lejeren utilregnelig Grund Hindringer eller Ulemper for hans Brugsret, finder Bestemmelserne i §§ 15, 17 og 18 tilsvarende Anvendelse.

Stk. 2. Reglerne i Stk. 1 kan ikke ved Aftale fraviges til Ugunst for Lejeren.

Om Lejers Brug af det lejede.

§ 40.

Lejeren skal under Lejemaalet omgaas forsvarligt med det lejede og dettes Tilbehør samt Ejendommen. Han er pligtig at erstatte al Skade, som ved Vanrøgt eller Forsømmelse forvoldes paa det lejede af hans Husstand eller andre Personer, som af ham har faaet Adgang til det lejede.

§ 41.

Lejeren er pligtig straks at foretage Anmeldelse til Udlejeren, hvis der sker saadan Skade paa Ejendommen, at Udbedring er uopsættelig. Andre Skader skal han anmelde uden ugrundet Ophold. Forsømmer Lejeren pligtig Anmeldelse, svarer han til al deraf flydende Skade.

§ 42.

Stk. 1. Det paahviler Udlejeren efter bedste Evne at sørge for, at der i det hele hersker god Orden i Ejendommen.

Stk. 2. Lejeren er pligtig at efterkomme de af Udlejeren i saa Henseende givne almindelige Ordensregler og andre rimelige Paabud fra Udlejers Side til Sikring af god Husorden og det lejedes forsvarlige Brug.

Stk. 3. Lejeren er pligtig at sørge for, at hvad der saaledes paahviler ham, ogsaa iagttages af de Personer, for hvis Handlinger han efter § 40 er ansvarlig.

Stk. 4. Viser der sig under Lejemaalet Angreb af Væggetøj eller lignende i det lejede, er Udlejeren pligtig til uden Ophold at træffe Foranstaltning til dets Udryd-

delse. Om Udlejeren kan kræve Erstatning for Utøjets Indførelse i Huset, afgøres efter Lovgivningens almindelige Regler.

§ 43.

Lejeren maa ikke uden Udlejerens Samtykke anbringe Radioantenne eller andet paa Ejendommen eller foretage nogen Forandring af det lejede, herunder forsyne det med fast Gulvbelægning, fjerne eller flytte Kakkelovne, Komfurer, Døre, Forsatsvinduer o. lign.

§ 44.

Lejeren maa ikke uden Udlejerens Samtykke bruge det lejede til andet Øjemed, end Lejeaftalen hjemler.

§ 45.

Stk. 1. Lejeren maa ikke uden Udlejerens Samtykke overlade Brugen af det lejede eller nogen Del deraf til andre end Medlemmer af sin Husstand, hvad enten det sker mod eller uden Vederlag til Lejeren.

Stk. 2. Lejeren har dog Ret til at laane eller leje en mindre Del af sin Beboelseslejlighed til sine eller sin Ægtefælles nærstaaende Slægtninge. Aftale, hvorved Lejeren fraskriver sig denne Ret, er uden Retsvirkning.

Stk. 3. I de Tilfælde, hvor saadan Overladelse som nævnt i Stk. 1 og 2 sker, hæfter Lejeren dog for de Forpligtelser, som han har paataget sig over for Udlejeren.

§ 46.

Saaftremt Lejeren handler i Strid med de i §§ 44 og 45 fastsatte Regler, er han over for Udlejeren ansvarlig for enhver deraf følgende Skade.

Om Udlejerens Adgang til det lejede.

§ 47.

Stk. 1. Udlejeren eller dennes Stedfortræder har Ret til, naar Forholdene kræver det, at faa eller skaffe sig Adgang til det lejede.

Stk. 2. Naar det lejede er opsagt eller af anden Grund skal fraflyttes, er Lejeren pligtig at give Adgang for lejesøgende til at bese det lejede paa dertil passende Tider. Er der ikke ved Lejemaalets Indgaaelse eller senere, førend Opsigelse er sket, truffet Aftale om bestemte Tider for Lejlighedens Forevisning, kan Lejeren fastsætte Tiden; dog maa denne ikke være ubekvem for lejesøgende, og den skal være mindst to Timer hver anden Søndag.

Stk. 3. Udøvelsen af de nævnte Rettigheder skal ske under størst mulig Hensyntagen til Lejeren.

Stk. 4. Er hverken Lejeren eller nogen til hans Husstand hørende eller hos ham ansat Person til Stede i det lejede, kan Forevisning for lejesøgende kun ske under Ledsagelse af Udlejeren eller hans Stedfortræder.

§ 48.

Udlejeren har Ret til at lade foretage sædvanlige Reparationer i det lejede, for saa vidt det ikke med Rimelighed kan kræves, at Reparationerne udsættes til efter Lejemaalets Ophør.

§ 49.

Udlejeren har Ret til med mindst 2 Ugers Varsel at lade føre Ledninger for Lys, Gas, Vand, Varme og Afløb — herunder ikke Affaldsskakter — gennem det lejede.

§ 50.

Udlejeren har Ret til i Tilfælde af Installation af Varmeanlæg i Ejendommen at raade over de til Arbejdets Udførelse nødvendige Kælderrum og Loftsrums, naar der anvises Lejeren andre til den fastsatte Brug anvendelige Rum. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet Rum, saafremt den forudsatte Anvendelse af Rummet maa anses for overflødiggjort ved Installationen.

§ 51.

Stk. 1. Forandringer og Nyindretninger i Ejendommen eller det lejede, som ikke omfattes af Bestemmelserne i §§ 48, 49 og 52, og som under Arbejdets Udførelse eller i Tiden derefter enten volder Lejeren væsentlig Ulempe eller forringer Brugsværdien af det lejede eller vil medføre Lejeforhøjelse, kan ikke foretages, førend der er givet Lejeren Varsel med saadan Frist, at han kan opsigte Lejemaalet med det i dette gældende Opsigelsesvarsel og fraflytte det lejede, inden Arbejdet paabegyndes.

Stk. 2. Det kan ikke ved Lejemaalets Indgaaelse med Retsvirkning aftales, at de i Stk. 1 nævnte Arbejder skal kunne udføres med kortere Frist end den i Stk. 1 fastsatte.

§ 52.

I de Kommuner, hvor det er eller bliver paabudt, at Installation af Vandkloset skal være tilendebragt inden et bestemt Tidspunkt, har Udlejeren, saafremt Installationen ikke kan foretages til et tidligere Tidspunkt efter Reglerne i § 51, kun Ret til at foretage saadan Installation med mindst tre Maaneders Varsel til den 1. i en Maaned.

§ 53.

Stk. 1. Ethvert af Udlejeren iværksat Reparations- eller Installationsarbejde skal udføres med al mulig Hurtighed og med den størst mulige Hensyntagen til Lejeren. Ved Installationsarbejde er Udlejeren pligtig til straks at foretage fornødne Efterreparationer.

Stk. 2. Udvises der Forsømmelse ved Arbejdets Udførelse, kan Lejeren kræve Skadeserstatning.

Stk. 3. Lejeren kan ikke med Retsvirkning give Afkald paa de ham ved Stk. 1 og 2 tillagte Rettigheder.

Særlige Regler om Hus eller Husrum, der udlejes til Beboelse.

§ 54.

Stk. 1. Om Husrum, der udlejes til Beboelse, gælder de særlige Regler i §§ 55—58.

Stk. 2. Herfra undtages dog:

- 1) Lejemaal om Beboelseslejlighed i Hus, i hvilket der kun er indrettet 2 Lejligheder, hvoraf Ejeren bebor den ene;
- 2) Lejemaal om enkelte Værelser;
- 3) Lejemaal om møbleret Lejlighed eller Del af en saadan;
- 4) Lejemaal, som ifølge Lejeaftalen kun skal gælde for et bestemt Tidsrum og ophører ved dettes Udløb.

§ 55.

Er Lejemaalet ikke ved Opsigelse eller anden lovlig Ophørsgrund bragt til Ophør senest et Aar efter dets Ikrafttræden (i hvilken Henseende Tiden mellem to April og Oktober Flyttedage regnes for et Aar), fortsættes det paa de aftalte Vilkaar uopsigeligt fra Udlejers Side indtil den Flyttedag, der indtræffer tre Aar fra Lejemaalets Ikrafttræden.

§ 56.

Uanset Bestemmelsen i § 55 kan Lejeren opsiges med det i Lejeforholdet gældende Varsel i følgende Tilfælde:

- 1) naar Ejendommens Nedrivning eller Ombygning medfører, at det lejede maa rømmes helt eller delvis;
- 2) naar Lejeren er Funktionær ved Ejendommens Drift, og det lejede skal benyttes af hans Efterfølger;
- 3) naar Lejeren som Arbejder eller Funktionær ved en bestemt Virksomhed har lejet lejligheden af den paagældende Virksomhed og træder ud af sit Arbejdsforhold til denne;
- 4) naar Lejligheden omfatter Boligrum i velgørende Stiftelser, som herefter skal anvende den efter Stiftelsens Formaal;
- 5) naar Udlejeren ud over sin Vedligeholdelsespligt har foretaget Forbedringer af Ejendommen, og Lejeren nægter at indgaa paa en til den øgede Brugsværdi svarende Forhøjelse af Lejen;
- 6) naar Udlejeren ønsker selv at bebo den paagældende Lejlighed;
- 7) naar vægtige Grunde i øvrigt gør det særligt magtpaaliggende for Udlejeren at blive løst fra Lejemaalet, navnlig hvor en offentlig Interesse eller betydelige erhvervsmæssige Hensyn taler for at imødekomme Udlejerens Ønske.

§ 57.

Stk. 1. Er Lejemaalet ikke ved gyldig Opsigelse eller anden lovlig Ophørsgrund hævet ved Udløbet af det i § 55 ommeldte Tidsrum af tre Aar, fortsættes Lejemaalet i et nyt Tidsrum af tre Aar uopsigeligt fra Udlejerens Side paa samme Vilkaar som hidtil.

Stk. 2. Den Lejeren ved § 55 og nærværende Paragraf tillagte Uopsigelighed er gyldig mod enhver uden Tinglysning. Forinden Uopsigeligheden er indtraadt, kan Lejeren ikke give Afkald paa den.

§ 58.

Stk. 1. I Tilfælde af Opsigelse i Henhold til § 56 skal Lejeren, saafremt han ikke vil godkende Opsigelsen, senast 2 Uger efter Opsigelsens Modtagelse skriftlig fremsætte Indsigelse derimod, og Udlejeren maa da forelægge Opsigelsen for Retten til Godkendelse inden 2 Uger efter Indsigelsens Modtagelse.

Stk. 2. Sagen behandles som Underretssag ved Ejendommens Værneting.

Særlige Regler om Erhvervs- og Forretningslokaler.

§ 59.

For Erhvervs- og Forretningslokaler, jfr. § 1, Stk. 1, Punkt 2 og 3, gælder de særlige Regler i §§ 60—64.

§ 60.

Stk. 1. Bestemmelserna i §§ 55—58 finder tilsvarende Anvendelse, dog at Ordene »tre Aar« i §§ 55 og 57 ændres til »fem Aar«, og at § 56, Nr. 2, 3 og 4, ikke finder Anvendelse paa Erhvervs- og Forretningslokaler, samt at Nr 1, 5, 6 og 7 ikke finder Anvendelse paa de Lejemaal, som omfattes af Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom.

Stk. 2. Undtaget fra Uopsigeligheden er de Lejemaal, som ifølge Lejeaftalen kun skal gælde for et bestemt Tidsrum og ophører med dettes Udløb. Undtaget fra Uopsigeligheden er endvidere Lejemaal om Lokaler til Restauration, Butik, Kiosk eller tilsvarende Brug paa Banegaarde, i Teatre, Foreningsbygninger, Forlystelsesetablissementer og lignende, hvor Forretningen maa antages hovedsagelig at blive

søgt af det Publikum, der benytter de nævnte Etablissementer, og hvor Forretningen staar i direkte Tilknytning til disse.

§ 61.

For saa vidt angaar Lejemaal, der omhandles i Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom, henvises i øvrigt til de særlige Regler i den nævnte Lov.

§ 62.

Lejeren har i Forhold til Udlejeren Ret til den efter Forretningens og Ejendommens Art sædvanlige Skiltning paa de til det lejede hørende Mure, Døre og Vinduer saavel som til Anbringelse af Markiser og sædvanlige Udhængsskabe, Automater, Varer o. lign.

§ 63.

Hvidtning af Lokaler og lignende Foranstaltninger, der paabydes af Fabriktilsyn eller andet offentligt Tilsyn med Lejerens Virksomhed, bekostes af Lejeren.

§ 64.

Stk. 1. Lejere af Butikker eller Beværtningslokaler er, bortset fra midlertidig Lukning paa Grund af Opgørelse, retslig Registrering eller lignende, pligtige at holde Forretningen aaben og i forsvarlig daglig Drift.

Stk. 2. Naar et Lokale er udlejet til Forretning i en bestemt Branche, maa Ejeren, medmindre andet er aftalt, ikke udleje andre Lokaler i samme Ejendom til en tilsvarende Forretning eller selv benytte dem til Drift af en saadan.

Om Lejerens Død, Separation eller Skilsmisse m. v.

§ 65.

Stk. 1. Dør Lejeren før Lejemalets Udløb, er saavel Udlejeren som Dødsboet berettiget til at opsigte Lejemaalet med sædvanligt Varsel til almindelig Flyttedag, selv om det maatte være indgaaet for en bestemt længere Tid eller med længere Opsigelsesfrist. Efterlevende Ægtefælle har dog Ret til at fortsætte Lejemaalet, medmindre Udlejeren gør det antageligt, at han har vægtige Grunde til at modsætte sig det.

Stk. 2. Saafremt Lejemaalet er indgaaet med den ene Ægtefælle, og denne forlader det fælles Hjem, har den anden Ægtefælle den samme Ret til at fortsætte Lejemaalet som den, der efter Stk. 1 tilkommer en efterlevende Ægtefælle.

Stk. 3. Lejeren kan ikke retsgyldigt give Afkald paa den hans Ægtefælle efter Stk. 1 og 2 tilkommende Ret.

§ 66.

Stk. 1. Saafremt Lejeren bliver separeret, eller hans Ægteskab omstødes eller opløses ved Skilsmisse, bliver der om fornødent ved Bevillingen eller Dommen at træffe Bestemmelse om, hvilken af Ægtefællerne der skal have Ret til at fortsætte Lejemaalet. Den Ægtefælle, hvis Erhvervsvirksomhed er knyttet til et Forretningslokale, har Fortrinsret til dette og den dertil nødvendige Beboelseslejlighed.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 65, Stk. 1, i Slutningen om Udlejers Ret finder tilsvarende Anvendelse.

Stk. 3. Lejeren kan ikke med Retsvirkning give Afkald paa den hans Ægtefælle efter nærværende Paragraf tilkommende Ret.

Om Udlejerens Ret til at hæve Lejemaalet.

§ 67.

Stk. 1. Udlejeren kan, uanset at der ifølge nærværende Lov eller ifølge Aftale tilkommer Lejeren Uopsigelighed i en vis Tid, ophæve Lejemaalet i følgende Tilfælde:

1) hvis Leje eller anden pligtig Pengeydelse ikke senest den tredje Søgnedag efter Forfaldsdagen er betalt til Udlejerens paa hans Bopæl eller det af ham anviste Sted eller er indbetalt til Postvæsenet, jfr. § 26;

2) hvis Lejeren helt eller delvis skal erlægge Lejen ved at udføre Arbejde, og Lejeren ved Arbejdets Udførelse groft tilsidesætter sine Pligter eller i øvrigt udviser et særlig slet Forhold i Tjenesten;

3) hvis det lejede benyttes til andet Brug end aftalt, og Lejeren ikke trods Udlejerens Indsigelse bringer det utilladte Forhold til Ophør;

4) hvis Lejeren uden for det i § 45 ommeldte Tilfælde overlader Brugen af det lejede til en anden og trods Udlejerens Indsigelse fortsætter dermed, eller Lejeren udnytter den ham ved § 45, Stk. 2, hjemlede Ret til Fremleje paa en saadan Maade, at det medfører væsentlig Ulempe for Udlejerens eller Ejendommens Beboere, og han ikke uden Ophold efter Udlejerens Paakrav bringer Fremlejeforholdet til Ophør;

5) hvis Lejeren i de Tilfælde, hvor han ifølge §§ 47—52 er pligtig at give Udlejerens eller andre Adgang til det lejede, uden gyldig Aarsag modsætter sig dette;

6) hvis Lejeren endeligt fraflytter det lejede i Utide uden at have truffet fornøden Aftale med Udlejerens;

7) hvis Lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden Ophold efter Udlejerens Paakrav bringer det lejede i Stand;

8) hvis Lejeren trods Udlejerens Paamindelse tilsidesætter sine Pligter til at iagttage god Skik og Orden i Ejendommen;

9) hvis Lejeren af en Butik eller Beværtning trods Udlejerens Paamindelse ikke opfylder den ham ved § 64 paalagte Pligt til at holde Forretningen aaben og i forsvarelig daglig Drift;

10) hvis Lejeren i øvrigt misligholder nogen ham ifølge Lejemaalet paahvilende Forpligtelse paa saadan Maade, at hans Fjernelse er paakrævet.

Stk. 2. Skønnes det Forhold, der lægges Lejeren til Last, at være af uvæsentlig Betydning, kan Udlejerens dog ikke uden Varsel ophæve Lejemaalet.

Stk. 3. Det kan ikke med Retsvirkning aftales, at Udlejerens uden Varsel skal kunne ophæve Lejemaalet af anden Grund end i nærværende Paragraf angivet.

§ 68.

Stk. 1. Ophæves Lejemaalet af nogen af de i § 67 nævnte Grunde, er Lejeren pligtig straks at betale Leje og andet ifølge Lejemaalet ham paahvilende Vederlag for den Tid, til hvilken Lejemaalet kunde opsiges af ham til en almindelig Flyttedag og med almindeligt Varsel, og at erstatte Udlejerens ethvert ham ved Misligholdelsen paaført Tab, derunder Omkostninger ved Lejerenes Udsættelse af det lejede.

Stk. 2. Udlejerens er pligtig til at foretage sædvanlige Bestræbelser for at genudleje det lejede for en passende Leje.

§ 69.

Hvad Udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved det lejedes Udnyttelse inden for det i § 68 nævnte Tidsrum, skal komme den forrige Lejer til gode til Fradrag i, hvad han ifølge § 68 er pligtig at betale Udlejerens.

§ 70.

Har noget af de i § 67, Nr. 1, 3, 5, 6 eller 7, nævnte Forhold foreligget, men Forholdet berigtiges, inden Udlejeren har ophævet Lejemaalet, eller har Udlejeren i de i § 67, Nr. 2, 4 eller 8—10, nævnte Tilfælde ikke inden en Maaned efter at være blevet vidende om Forholdet ophævet Lejemaalet, kan han ikke senere paaberaabe sig Forholdet som Grund til Lejerens Fjernelse.

§ 71.

Det kan ikke med Retsvirkning aftales, at noget af de i § 67 nævnte Forhold skal have videre gaaende Følger for Lejeren end foreskrevet i §§ 68—70.

Om Aflevering af det lejede til Udlejeren.

§ 72.

Stk. 1. Ved Lejemaalets Ophør skal Lejeren aflevere det lejede med, hvad dertil hører, til Udlejeren i samme Stand som ved Overleveringen med Undtagelse af den Forringelse, som hidrører fra Ælde og almindeligt Slid og Mangler, som det paabviler Udlejeren at udbedre. Al anden Forringelse erstattes af Lejeren.

Stk. 2. Mangler, som ved Anvendelse af sedvanlig Agtpaagivenhed burde være opdaget af Udlejeren, kan ikke paaberaabes af ham, hvis han ikke i Løbet af en Uge meddeler Lejeren, at han vil gøre dem gældende. Dette gælder dog ikke, hvis Lejeren har handlet svigagtigt.

§ 73.

Stk. 1. Fast Inventar, hvormed Lejeren har forsynet det lejede, maa han kun fjerne, naar han paa egen Bekostning bringer det lejede i den Stand, hvori han overtog det.

Stk. 2. Har Lejeren efterladt af ham anbragte Laase i Yderdøre, er han pligtig at efterlade samtlige til Laasene hørende Nøgler.

Slutningsbestemmelser.

§ 74.

Indenrigsministeren bemyndiges til at autorisere trykte Blanketter til Lejekontrakter.

§ 75.

Stk. 1. Erhvervsmæssig Virksomhed som Mellemand ved Udlejning af Lokaler, der omfattes af nærværende Lovs § 1, maa kun drives af

- 1) Sagførere,
- 2) Ejendomsmæglere, jfr. Næringslov Nr. 138 af 28. April 1931 § 85,
- 3) Personer, der paa Aaremaal autoriseres, i København af Magistraten, uden for København af den Politimester, under hvis Embedsomraade den Kommune hører, hvori den paagældende agter at have fast Forretningssted. Det er en Betingelse for Opnaelse af Autorisation, at vedkommende opfylder de i Næringslovens § 3 fastsatte personlige Betingelser for Erhvervelse af Næringsbrev.

Stk. 2. For de under 1) og 2) nævnte Personer gælder de for disses Virksomhed i Almindelighed gældende Regler.

Stk. 3. De under 3) nævnte Personer er pligtige at føre autoriserede Forretningsbøger samt de Bøger, som paalægges dem at føre af Politimesteren (i København Magistraten), der ligeledes kan paalægge dem at gøre Indberetning om deres Forretninger. Taksterne for deres Virksomhed fastsættes af Politimesteren (i København Magistraten), der kan træffe Bestemmelse om deres Ret til at kræve For-

udbetaling af Vederlag. Politiet har til enhver Tid Adgang til deres Forretningslokaler og Forretningsbøger.

Stk. 4. Saafremt en af de under 3) nævnte Personer gør sig skyldig i et Forhold, der gør det betænkeligt at lade ham drive den i nærværende Lovbestemmelse omhandlede Virksomhed, kan Autorisationen frakendes ham for et bestemt Aaremaal under en særlig i dette Øjemed rejst Straffesag.

Stk. 5. Personer, der som Administratorer, Inspektører, Viceværter eller i anden lignende Egenskab har foretaget eller været medvirkende til at foretage Opsigelse af et Lejemaal, maa ikke under nogen Form i Anledning af Genudlejningen betinge sig eller oppebære Vederlag fra den eller dem, som ønsker at indtræde i Lejemaalet. Er Vederlag betalt, skal det tilbagebetales til den betalende.

Stk. 6. Overtrædelse af de i nærværende Lovbestemmelse givne Forskrifter straffes med Bøde, saafremt Forholdet ikke efter sin Beskaffenhed medfører højere Straf efter den øvrige Lovgivning. Bøden tilfalder den Kommune, i hvilken Forseelsen er blevet begaaet. Den ved forsætlig Overtrædelse indvundne Fortjeneste kan ved Dommen inddrages i Statskassen.

§ 76.

Stk. 1. Alle egentlige Retssager om Boliger eller Lokaler, der er beliggende i København, Frederiksberg eller Gentofte Kommune, og som omfattes af nærværende Lov, indbringes i første Instans, uden Hensyn til Sagsgenstandens Værdi, for en Voldgiftsret.

Stk. 2. Voldgiftsretten bestaar af en Formand og 2 Lægdommere. Formanden, der skal opfylde de almindelige Betingelser for at kunne beskikkes som Underretsdommer, udnævnes af Kongen efter Indstilling af Justitsministeren. Hans Vederlag fastsættes ved Finansloven. Med Hensyn til Afsættelse og Stilling i øvrigt er Formanden ligestillet med Dommere i Københavns Byret.

Stk. 3. Lægdommere udpeges paa følgende Maade: Der opstilles for 3 Aar ad Gangen af Præsidenten for Østre Landsret 2 Lister, indeholdende et lige stort ved kgl. Anordning fastsat Antal Personer, der fortrinsvis skal være bosat eller have Forretningslokale i København, Frederiksberg eller Gentofte Kommune. De paa den ene Liste opførte Personer udtages efter Forhandling med de større Foreninger af Grundejere inden for de nævnte 3 Kommuner, medens de paa den anden Liste opførte udtages efter Forhandling med de større Lejerforeninger og de interesserede større Erhvervsorganisationer inden for de nævnte 3 Kommuner. Endelig Bestemmelse om, med hvilke Organisationer og Foreninger der skal forhandles, træffes af Indenrigsministeren. Samtlige paa Listerne opførte Personer skal være kendt med Bolig- og Husleje forhold, have dansk Indfødsret, være fuldmyndige, ikke være dømt for en i den offentlige Mening vanærende Handling eller frakendt de borgerlige Rettigheder og ikke være ude af Raadighed over deres Bo. Det bør ved Udpegningen tilstræbes, at nogle af de paa hver Liste opstillede Personer har særligt Kendskab til de tekniske Forhold, der har Forbindelse med Huslejespørgsmaal.

Stk. 4. Berettiget til at afslaa at lade sig udpege eller til — dog ikke under en Sags Behandling — at frasige sig Hvervet som Lægdommer er:

- 1) den, der er fyldt 60 Aar,
- 2) den, der paa Grund af Sygdom eller lignende Mangler ikke uden betydelig Vanskelighed kan fungere som Lægdommer,
- 3) den, hvem Hvervet som Lægdommer paa Grund af offentlig Stilling eller borgerligt Ombud vilde volde særligt Besvær,
- 4) den, der om han skulde fungere som Lægdommer, vilde være nødsaget til i væsentlig Grad at tilsidesætte sine egne Anliggender.

Stk. 5. Ingen af Voldgiftsrettens Medlemmer kan deltage i Behandlingen af Sager, hvori han selv paa nogen Maade direkte eller indirekte er interesseret, eller til

hvis Parter han staar i Afhængighedsforhold. De i Retsplejelovens § 60, Nr. 2) — 5), indeholdte Bestemmelser finder derhos tilsvarende Anvendelse.

Stk. 6. Af de paa Listerne opførte Personer tilkalder Voldgiftsrettens Formand efter Forhandling med Parterne i hvert enkelt Tilfælde en fra hver Liste som Lægdømmer.

Stk. 7. Lægdømmerne deltager ikke i Forberedelsen af Domsforhandlingen, medmindre Retshandlingen bestaar i Vidneførsel, Afhjemling af Syn og Skøn, Afhøring af Part, Modtagelse af Partsed eller en Kendelse om et omtvistet Punkt. Formanden er dog altid berettiget til at tilkalde Lægdømmerne allerede under Forberedelsen.

Stk. 8. Der tilkommer Lægdømmerne Vederlag for hver enkelt Sag, hvori de medvirker. Vederlaget udredes af det offentlige. De nærmere Regler for Vederlagets Størrelse fastsættes af Indenrigsministeren, der ligeledes træffer nærmere Bestemmelse om den fornødne Sekretærhjælp og anden Bistand for Voldgiftsretten.

§ 77.

Stk. 1. Voldgiftsrettens eller den almindelige Domstols Afgørelse af Spørgsmaalet om, for hvilken Domstol Sagen rettelig henhører, kan ikke medføre Afvisning, men kun Henvisning af Sagens videre Behandling til den rette Domstol; Kærefristen er 3 Dage.

Stk. 2. Sagerne behandles af Voldgiftsretten i Overensstemmelse med Retsplejelovens Regler for Underretssager med de Ændringer, som Forholdene gør nødvendige.

Stk. 3. Forligsmægling foretages af Voldgiftsretten. Under Forberedelsen af Domsforhandlingen kan Mæglingen dog foretages af Formanden alene.

Stk. 4. Lægdømmerne kan ogsaa uden Ledsagelse af Formanden foretage Besigtigelse af det lejede, og saadan Besigtigelse bør i det Omfang, Forholdene tillader det, træde i Stedet for Foretagelse af Syn og Skøn.

Stk. 5. Voldgiftsrettens Afgørelse træffes ved Stemme flerhed. Dom skal, medmindre tvingende Omstændigheder gør sig gældende, afsiges inden en Uge efter Forhandlingens Slutning.

Stk. 6. Anke og Kære sker til Østre Landsret. Ankefristen er 2 Uger, Kærefristen er 1 Uge, jfr. dog Stk. 1. Anke og Kære kan dog undtagelsesvis tillades af Justitsministeren, naar der foreligger tilstrækkelig Grund til at afvige fra de almindelige Frister, dog ikke efter henholdsvis 6 eller 3 Maaneders Forløb. Ankestævning eller Kæreskrift skal indgives inden henholdsvis 2 eller 1 Uge efter Tilladelsens Meddelelse.

Stk. 7. Saafremt Sagen efter sin Beskaffenhed ellers vilde være behandlet ved Underretten, kan Anke af Voldgiftsrettens endelige Afgørelse som Regel ikke finde Sted. Naar særlige Grunde taler derfor, kan Justitsministeren dog tillade, at Sagen indbringes for Landsretten. Andragende herom indgives skriftligt bilagt med Udskrift af Afgørelsen til Justitsministeriet inden 2 Uger efter den endelige Afgørelse.

Stk. 8. Voldgiftsrettens Afgørelser og Forlig indgaaede for Voldgiftsretten kan tvangsfuldbyrdes efter Lovgivningens almindelige Bestemmelser om Fuldbyrkelse af Domme og Forlig.

§ 78.

Indtil den i § 76, Stk. 1, nævnte Voldgiftsret er nedsat, anlægges de sammesteds omhandlede Retssager ved de ordinære Domstole efter de hidtil gældende Regler.

§ 79.

Stk. 1. Denne Lov træder i Kraft den 1. April 1937.

Stk. 2. For saa vidt angaar Lejemaal, der er løbende ved Lovens Ikrafttræden, begynder de i § 55, jfr. § 60, nævnte Tidsrum af 3 henholdsvis 5 Aar først at løbe

fra det Tidspunkt, til hvilket Lejemaalet første Gang efter Lovens Ikrafttræden kunde opsiges.

Stk. 3. Har Lejemaalet ved Lovens Ikrafttræden været løbende i mere end 1 Aar, kan det af Udlejeren tidligst opsiges til Fraflytning paa den første ved Lejemaalets Indgaaelse som almindelig forudsatte Flyttedag, der indtræffer 2 Aar efter Lovens Ikrafttræden, jfr. dog §§ 56 og 67.

Stk. 4. Opsigelser til Ophør den 1. April 1937 eller senere af Lejemaal, der den nævnte Dato har været løbende i mere end 1 Aar, er ugyldige, saafremt Opsigelsen enten er afgivet den 5. November 1936 eller senere eller er afgivet inden den 5. November 1936, og der i sidste Fald er givet et Opsigelsesvarsel, der er 1 Maaned eller mere længere end vedtaget i Lejeaftalen, jfr. dog §§ 56 og 67.

Stk. 5. En Lejer kan efter 1. April 1937 give Afkald paa den ham ved nærværende Paragrafs Stk. 3 og 4 tillagte Uopsigeligthed.

§ 80.

Stk. 1. Samtidig med nærværende Lovs Ikrafttræden ophæves Plakat af 20. April 1813, 26. April 1817, 8. Marts 1819 og 15. Marts 1821 samt Lov Nr. 133 af 28. April 1931.

Stk. 2. Regeringen bemyndiges til ved kgl. Anordning at Sætte nærværende Lov i Kraft paa Færøerne med de Ændringer, som følger af Øernes særlige Forhold.

Norge.

Den norska lagstiftningen innefattar blott ett fåtal spridda bestämmelser om hyra, och avgörande för parternas ömsesidiga rättigheter och skyldigheter blir därför — liksom fallet var i Danmark intill genomförandet av 1937 års hyreslagstiftning — i första hand själva hyresavtalets innehåll samt, där uttryckliga kontraktsbestämmelser saknas, i allmänhet sedvanerättsliga regler och den rättspraxis, som utbildats på förevarande område.

Efter den allmänna hyresregleringens fullständiga upphörande den 14 april 1935 utfärdades den 25 juni samma år en provisorisk lag om inskränkning i rätten till vräkning av hyresgäster i Oslo, vilken lag avlöstes av en ny lag i ämnet den 25 juni 1936. Enligt den senare lagen, vars giltighetstid, ursprungligen avsedd att utlöpa med den 30 juni 1937, förlängts senast innevarande år till den 1 juli 1939, skall en kommunal medlingsnämnd genom förhandling mellan hyresvärd och hyresgäst söka finna en ordning, varigenom begärd vräkning från bostadslägenhet om högst två rum och kök skall kunna undgås.

I början av 1936 tillsattes av socialdepartementet en kommitté med uppdrag att undersöka behovet av en särskild hyreslag för Oslo och eventuellt framlägga förslag till sådan lag. Redan den 25 april 1936 avgav kommittén ett betänkande med alternativa förslag till lag om hyra i Oslo. Kommitténs uppdrag utvidgades därefter i juni 1936 till att omfatta frågan om åvägabringande av en allmän hyreslag för hela landet samt framläggande av förslag härtill. Sedan ett nytt betänkande (Innstilling II) avgivits den 20 mars 1937, innefattande ett reviderat förslag till lag om hyra i Oslo, har kommittén i ett tredje betänkande (Innstilling III) av den 4 december 1937 framlagt alternativa förslag till lag om hyra, avsedd att gälla för hela landet. Det ena alternativet (I), som förordats av fyra kommittéledamöter, bland dem ordföranden høiesterettsdommer K. F. Dahl, innehåller utom allmänna regler om kontraktsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst även särskilda bestämmelser om skydd mot orimlig hyra, obilliga hyresvillkor och godtycklig uppsägning från hyresvärdens sida samt processuella bestämmelser om en eventuell specialdomstol för hyrestvister (husleieretten). Det andra alternativet (II), förordat av tre kommittéledamöter, bland dem ordföranden i Oslo gårdeierforening samt sekreteraren i Norges Huseierforbund, innehåller endast generella regler, som i huvudsak antagas motsvara hittillsvarande sedvanerätt, jämte supplerande bestämmelser, som dels ansetts nödvändiga för att undanröja oklarhet och tvekan om vad som är gällande rätt och dels funnits önskvärda med hänsyn till hyreshusens nutida tekniska och maskinella utrustning.

Förslaget, som enligt meddelande från socialdepartementet kommer att föranleda proposition till nästa storting med förslag till allmän hyreslag, är av följande lydelse:

Utkast til lov om husleie.

Alternativ I.

Kap. 1. Almindelige bestemmelser.

§ 1.

Lovens stedlige område.

Denne lov gjelder for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros).

Kongen kan efterat herredstyret er gitt anledning til å uttale sig, bestemme at

Alternativ II.

Kap. 1. Almindelige bestemmelser.

§ 1.

Som alt. I.

Alternativ I.

loven helt eller delvis skal gjelde for herred eller del av herred.

§ 2.

Lovens saklige område.

Loven kommer til anvendelse på:

- 1) ethvert leieforhold (herunder fremleie) som angår boliger med eller uten tilleggsydelse, såsom møbler og annet inventar, oppvarming, elektrisk strøm og lignende, med undtagelse av leieavtaler som innbefatter full kost,
- 2) forretningslokaler (butikker, kontorer, lager, verksteder, garasjer, restauranter, kafeer og lignende) med eller uten tilliggende beboelsesrum,
- 3) hoteller og andre herberger (dog ikke utleie av enkelte rum i sådanne).

§ 3.

Leiens erleggelse ved arbeid.

Loven kommer til anvendelse uansett om leien helt eller delvis erlegges ved arbeid som leieren utfører for utleieren.

§ 4.

Fravikelige bestemmelser.

Lovens bestemmelser kan fravikes ved avtale med mindre de i loven eller i en med hjemmel av loven opprettet vedtekt — jfr. § 40 — uttrykkelig er betegnet som ufravikelige.

§ 5.

Skriftlige leieavtaler.

Leieavtaler skal opprettes skriftlig hvis en av partene krever det. Det skal i så fall av avtalen klart fremgå om leieren tillegges færre rettigheter eller pålegges flere forpliktelser enn i loven angitt. Det må uttrykkelig anføres i hvilke punkter avtalen avviker fra lovens bestemmelser.

Skal den ene av partene etter loven eller leieavtalen innhente den annen parts samtykke, har han hvis samtykke gis, rett til å få det skriftlig bekreftet.

Vedkommende regjeringsdepartement utferdiger trykte blanketter til normalkontrakter. Departementet kan også godkjenne andre formularer.

Alternativ II.

§ 2.

Som alt I.

§ 3.

Som alt I.

§ 4.

Fravikelige bestemmelser.

Lovens bestemmelser kan fravikes ved avtale med mindre de i loven uttrykkelig er betegnet som ufravikelige.

§ 5.

Skriftlige leieavtaler.

Leieavtaler skal opprettes skriftlig hvis en av partene krever det. Benyttes til avtalen trykt eller på annen mekanisk måte fremstillet blankett, skal det av denne klart fremgå om leieren tillegges færre rettigheter eller pålegges flere forpliktelser enn i loven angitt. Det må uttrykkelig anføres i hvilke punkter avtalen avviker fra lovens bestemmelser.

Skal den ene av partene etter loven eller leieavtalen innhente den annen parts samtykke, har han, hvis samtykke gis, rett til å få det skriftlig bekreftet.

Alternativ I.

Bestemmelsene i første og annet ledd kan ikke fravikes ved avtale.

§ 6.

Fullmektig for utleieren.

Har utleieren hverken bolig eller kontor i den kommune hvor det leiede finnes, skal han opgi en fullmektig med bolig eller kontor i kommunen til hvem leieren kan rette henvendelser angående leieforholdet.

§ 7.

Opsigelse av leieforhold.

Er leieavtale ikke bevislig inngått for bestemt tid, kan hver av partene opsi leieforholdet med avtalt eller lovlig varsel — jfr. § 8.

Opsigelse av leier skal skje skriftlig og — med mindre opsigelsen gjelder forretningslokaler som bortleies pr. dag, enkelt beboelsesrum, helt møblert leilighet eller del av sådan — inneholde meddelelse om at leieren på skriftlig forlangende kan få opsigelsesgrunnen skriftlig opplyst. Blir sådant krav ikke etterkommet innen tre dager etter at det må antas å være kommet til utleierens kunnskap, er opsigelsen ikke rettsgyldig.

Bestemmelsene i annet ledd kan ikke fravikes ved avtale.

§ 8.

Opsigelsesfrist.

Leieforholdet kan bringes til opphør på de i § 9 nevnte flyttedager etter opsigelse:

- 1) for beboelsesleiligheter på inntil 2 rum med eller uten kjøkken med minst 1 måneds varsel,
- 2) for enkelt beboelsesrum med minst 14 dagers varsel, eller hvis leien er avtalt pr. dag, med minst 1 dags varsel,
- 3) for alle andre leieforhold med minst 4 måneders varsel.

§ 9.

Almindelige flyttedager.

De almindelige flyttedager er:

- 1) i leieforhold om beboelsesleiligheter på inntil 2 rum med eller uten kjøkken den første dag i hver kalendermåned,

Alternativ II.

Bestemmelsene i første og annet ledd kan ikke fravikes ved avtale.

§ 6.

Som alt. I.

§ 7.

Opsigelse av leieforhold.

Er leieavtalet ikke bevislig inngått for bestemt tid, kan hver av partene opsi leieforholdet med avtalt eller lovlig varsel — jfr. § 8.

Opsigelse av leier skal skje skriftlig.

§ 8.

Som alt. I til og med punkt 2.

§ 9.

Almindelige flyttedager.

Den almindelige flyttedag er:

- 1) i leieforhold om beboelsesleiligheter på inntil 2 rum med eller uten kjøkken, den første dag i hver kalendermåned,

Alternativ I.

- 2) i alle andre leieforhold den 1 mars, 1 juni, 1 september og 1 desember.

Hvis flyttedagen faller på en søn- eller helgedag, eller dagen før en søn- eller helgedag eller den 1 mai er den almindelige flyttedag den neste påfølgende virkedag.

På flyttedag skal leieren ha fraveket de leiede rum senest klokken 13.

Bestemmelsene i denne paragraf gjelder ikke ved utleie av møblerte enkeltrum til enslige personer.

§ 10.

Leieavtale for bestemt tid.

Er leieavtale inngått for bestemt tid, men denne er utløpet uten at utleieren senest en måned derefter skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, kan leieforholdet bare opsis etter de i § 8 fastsatte regler. Disse kommer også til anvendelse hvis opsigelse ikke kan gis før etter utløpet av en bestemt frist og varslets lengde ikke er avtalt.

§ 11.

Tid og sted for leiens betaling.

I mangel av annen avtale kan utleieren kreve leien betalt forskuddsvis for en måned. Forskudd kan ikke kreves for lengere tid enn 3 måneder, dog således at hvis det i forbindelse med leieavtalen foretas større innrednings- eller moderniseringsarbeider for utleierens regning, kan forskudd ydes for en tid av inntil to år, mot at forskuddet av utleieren forrentes med minst 4 prosent pr. år.

Er leien avtalt for kortere tid enn en måned, kan utleieren kreve den betalt før begynnelsen av den tid som leien er avtalt for.

Forfaller leien til betaling på en søn- eller helgedag eller den 17 mai, utsettes forfallsdagen til den påfølgende virkedag.

Leien skal betales på utleierens bopel eller annet av ham anvist sted. Leieren er berettiget til å sende leien gjennom postvesenet til utleierens bopel eller det av ham anviste sted.

Alternativ II.

- eller hvis denne er søn- eller helgedag, eller dagen før en søn- eller helgedag, den neste påfølgende virkedag, 2) i alle andre leieforhold den 3. tirsdag i april og oktober måned, eller hvis april flyttedag faller i påskeuken eller i den påfølgende uke, torsdag etter påske.

På flyttedag skal leieren ha fraveket det leiede rum senest klokken 13.

Bestemmelsene i denne paragraf gjelder ikke ved utleie av møblerte enkeltrum til enslige personer.

§ 10.

Som alt. I.

§ 11.

Tid og sted for leiens betaling.

I mangel av annen avtale kan utleieren kreve leien betalt forskuddsvis for en måned. Forskudd kan ikke kreves for lengere tid enn 3 måneder, medmindre det skal tjene til påkostning på eiendommen for utleierens regning. Sådanne forskudd for over 3 måneder forrentes med minst 4 prosent pr. år.

2., 3. og 4. ledd som alt. I.

Alternativ I.

Bestemmelsene i første og fjerde ledds annet punktum kan ikke fravikes ved avtale.

§ 12.

Betaling for centralvarme m. v.

For centralvarme- og varmtvannsanlegg gjelder følgende bestemmelser:

I eiendommer hvor leierne får sine leiligheter eller rum opvarmet fra centralvarmeanlegg, betales godtgjørelse herfor som tillegg til leien. Det samme gjelder for levering av varmt vann.

Utgiftene utlignes etter beregning av den forholdsmessige heteflate av de i leilighetene eller rømmene installerte radiatorer sammenholdt med de samlede radiatorer i eiendommen.

Blandt utgiftene medregnes foruten brenselets kostende også nødvendige utgifter til fyring og centralanleggets drift. Den del av utgiftene som faller på radiatorer i trapper og felles rum, kan medregnes i de felles utgifter og fordeles på de enkelte leiligheter eller rum.

Ved fyringssesongens utløp skal regnskapet med fordeling stilles til disposisjon for de leiere som måtte ønske det, i et tidsrum av 14 dager etter at beregningen er skriftlig meddelt leierne. Har leierne ikke innen denne frist gjort anmerkning til beregningsmåten, anses den godtatt.

Kap. 2. Utleierens plikter.

§ 13.

Overlevering av utleiet leilighet eller rum.

Utleieren skal til avtalt tid stille utleiet leilighet eller rum til leierens rådighet i god og forsvarlig stand, rengjort, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører.

Likeledes skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til de respektive lampepunkter og stikk-kontakter samt komfyrer, ovner og kaminer være i god og brukbar stand ved overleveringen.

De i første og annet ledd nevnte bestemmelser gjelder ikke eiendom hvor eierens adgang til å utbedre, påbygge og modernisere eiendommen er begrenset ved reguleringsbeslutninger eller andre

Alternativ II.

Bestemmelsene i første ledds annet og tredje punktum kan ikke fravikes ved avtale.

§ 12.

Som alt. I.

Kap. 2. Utleierens plikter.

§ 13.

Som alt. I med utelatelse av ordene »god og» i første og annet ledd.

Alternativ I.

offentlige pålegg på eiendommen. Sådanne beslutninger og pålegg skal opplyses ved kontraktens inngåelse.

Bestemmelsene i første og annet ledd gjelder heller ikke ved utleie av forretningslokaler.

Er leiligheten eller gården befengt med veggelus, skal utleieren varsle for så vidt han har kunnskap herom. Undlater han å varsle uaktet han har eller burde ha sådan kunnskap, er utleieren forpliktet til å erstatte leier som ikke kjente til forholdet, den derved voldt skade.

Blir utleiet leilighet eller rum ødelagt ved brand eller annen hendelig begivenhet, bortfaller leieavtalen.

Bestemmelsene i femte ledd kan ikke fravikes ved avtale.

§ 14.

Mangler ved utleiet leilighet eller rum.

Er utleiet leilighet eller rum ikke ved leieforholdets begynnelse i den stand det etter avtale eller bestemmelsene i § 13 kan kreves, skal dette påvises av leieren med krav om forholdets utbedring.

Enhver klage over at leilighet eller rum ved overtagelsen ikke var i lovlig og kontraktmessig stand, må være fremsatt overfor utleieren innen 8 dager etter overtagelsen med angivelse av det som kreves rettet. Ellers anses forholdet godtatt. Dette gjelder dog ikke hvis utleieren har handlet svikaktig, eller det på grunn av manglen er helsefarlig å opholde sig i leiligheten eller rummet. I disse tilfelle må klage fremsettes innen 8 dager etter at leieren er blitt vitende om forholdet.

Tilsvarende regler gjelder mangler som ikke ved overtagelsen kunde eller burde være opdaget ved almindelig eftersyn, dog således at klage herover må fremsettes innen 8 dager etterat manglen er eller burde være opdaget av leieren.

Utleieren plikter å utbedre påviste mangler uten ugrunnet ophold. Etterkommer utleieren ikke leierens krav eller kan ikke manglen avhjelpes innen rimelig tid, kan leieren heve leieavtalen med mindre manglen må ansees uvesentlig. Dog kan leieren under de i avtalelovens

Alternativ II.

§ 14.

Som alt. I.

Alternativ I.

§ 30 nevnte betingelser alltid heve avtalen hvis utleieren har handlet svikaktig.

Frembyr manglen fare for menneskeliv eller kan den medføre betydelig økonomisk skade eller vesentlig ulempe for leieren, og utleieren ikke etter påkrav uten opphold utbedrer manglen, kan leieren la den utbedre på utleierens bekostning. I andre tilfelle kan utbedring for utleierens regning ikke foretas uten at leieren på forhånd har forelagt saken for forliksrådet og dette har gitt leieren bemyndigelse til det. Bemyndigelsen bortfaller hvis utleieren selv lar utbedringen foreta innen en av rådet fastsatt kort frist.

I intet tilfelle må leieren iverksette utbedring for utleierens regning før leieren har varslet utleieren om det arbeide som vil bli utført — jfr. dog § 19 annet ledd. Leieren plikter å la enhver utbedring håndverksmessig utføre.

Har leieren med hjemmel av bestemmelsene i de foregående ledd foretatt utbedring for utleierens regning, kan leierens utlegg hertil kreves avkortet i leien hvis han før arbeidets utførelse har meddelt utleieren at sådan avkortning vil finne sted. Finner utleieren kravet uberettiget, kan han kreve avgjørelse av forliksrådet.

Savner utleiet leilighet eller rum ved overtagelsen egenskaper som må anses tilsikret ved avtalens inngåelse, eller er manglen etter avtalens inngåelse forårsaket ved utleierens forsømmelse, eller har utleieren handlet svikaktig, kan leieren kreve skadeserstatning. Dog kan erstatning ikke kreves hvis utleieren godtgjør at det på grunn av ham utilregnelige omstendigheter har vært umulig å overlevere leiligheten eller rummet med de tilsikrede egenskaper.

For den tid utleiet leilighet eller rum lider av en mangel som ikke må anses uvesentlig, kan leieren kreve forholdsmessig avslag i leien.

Bestemmelsene i denne paragraf kan ikke fravikes ved avtale.

§ 15.

Tidligere innehavers undlatelse av å fraflytte utleiet leilighet eller rum.

Er utleiet leilighet eller rum ikke i rette tid fraflyttet av den tidligere innehaver,

Alternativ II.

§ 15.

Som alt. I.

Alternativ I.

har leieren rett til forholdsmessig avkorting i leien for den tid leiligheten eller rummet helt eller delvis er unddradd hans rådighet. Bli hindringen ikke fjernet uten unødige opphold og senest innen 14 dager etter at utleieren er underrettet, kan leieren heve leieavtalen. Han kan dessuten kreve skadeserstatning, med mindre utleieren godtgjør at han er uten skyld i forsinkelsen.

Bestemmelsen i første ledds siste punktum er dog ikke til hinder for at utleieren uten hensyn til skyld vedtar konvensjonalbot for tilfelle at leieren ikke kan tilflytte leilighet eller rum til avtalt tid. For øvrig kan bestemmelsene i første ledd ikke fravikes ved avtale.

§ 16.

Frister for heving av leieavtale.

Leierens rett til å heve leieavtalen i de i § 14 nevnte tilfelle bortfaller såfremt han ikke har gjort bruk av retten innen rimelig tid. I det i § 15 nevnte tilfelle må leieren hvis han vil heve leieavtalen, varsle utleieren herom innen 8 dager etter at den fastsatte frist for hindringens fjernelse er utløpet. Er mangelen avhjulpet eller hindringen fjernet, må leieavtalen heves senest dagen etter at leieren er blitt vitende herom.

§ 17.

Rettslige hindringer for utøvelse av leierens bruksrett.

Hvis bruken av utleiet leilighet eller rum strider mot lov eller lovlig utferdiget forskrift som var gjeldende ved leieavtalens inngåelse eller fornyelse, eller mot servitutter eller andre rettigheter over eiendommen som er til hinder for brukens utøvelse, kan leieren heve leieavtalen eller kreve forholdsmessig avslag i leien samt skadeserstatning. Dette gjelder dog ikke såfremt hindringen ikke har medført innskrenking i leierens bruksrett, og utleieren etter opfordring uten unødige opphold bringer forholdet i orden.

Inntreffer hindringen etter leieavtalens inngåelse eller fornyelse, kan leieren heve leieavtalen eller kreve forholdsmessig nedslag i leien, men har ikke krav på ska-

Alternativ II.

§ 16.

Som alt. I.

§ 17.

Som alt. I.

Alternativ I.

deserstatning med mindre utleieren er skyld i at hindringen er inntrått.

Hvis bruken bare uvesentlig innskrenkes ved hindringen, kan leieren dog ikke heve leieavtalen eller kreve skadeserstatning med mindre utleieren har utvist svik av den i avtalelovens § 30 nevnte art.

Leierens rett til å gjøre hindringen gjeldende bortfaller såfremt leieren kjente til brukens rettsstridighet eller hans uvidenheter herom kan tilregnes ham som uaktsomhet.

Hvis leieren ikke har påberopt hindringen innen 8 dager etterat han har fått kunnskap herom, kan han ikke senere gjøre manglen gjeldende, med mindre utleieren har handlet svikaktig.

Bestemmelsene i denne paragraf kan ikke fravikes ved avtale.

§ 18.

Utleierens vedlikeholdsplikt m. v.

Det påhviler utleieren å sørge for at helt eller delvis utleiet bygning til enhver tid er i ordentlig stand. Utleieren skal forsvarlig vedlikeholde utleiet leilighet eller rum med dertil hørende ledninger og innretninger for avløp og forsyning med vann, gass, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikk-kontakter (jfr. dog § 19). Fornyelse av tapet, maling og annen istandsettelse eller oppussing som følge av forringelse ved slit og elde skal utleieren foreta så ofte det sedvanemessig er påkrevet under hensyn til eiendommens, leilighetens eller rummets beskaffenhet.

Hvis utleieren ikke etter krav og påvisning fra leieren uten ugrunnet opphold utbedrer de etter leierens overtagelse av leiligheten opståtte mangler overensstemmende med bestemmelsene i første ledd, finner forskriftene i § 14, femte, sjette, syvende og niende ledd tilsvarende anvendelse.

Ethvert av utleieren iverksatt reparasjons- eller installasjonsarbeide (jfr. §§ 26 og 27) skal utføres så hurtig som mulig og med minst ulempe for leieren. Utvises uaktsomhet eller forsømmelse ved arbeidets utførelse, kan leieren kreve skadeserstatning.

Alternativ II.

§ 18.

Som alt. I med utelatelse av 3. ledds annet punktum.

Alternativ I.

Blir leiligheten eller rummet ødelagt ved brand eller annen hendelig begivenhet, bortfaller leieavtalen.

Utleieren er forpliktet til å sørge for tilstrekkelig belysning og portrum, kjellere, trapper, ganger og loft.

Utleieren er også forpliktet til å sørge for forsvarlig renhold av port- og gårdsrum samt av felles lofts- og kjellerrum.

Det påhviler likeledes utleieren å påse at ro og orden overholdes i eiendommen.

Bestemmelsene i tredje ledd kan ikke fravikes ved avtale.

Kap. 3. Leierens plikter.**§ 19.***Leierens vedlikeholdsplikt.*

Leieren skal på egen bekostning innenfor leiligheten eller rummet vedlikeholde låser, nøkler, ruter, gasskraner, vannklosettskåler, gass- og elektriske badeovner, elektriske kontakter og sikringer samt foreta opsteking av avløpsrør. Likeledes påligger det leieren å vedlikeholde av ham anbragte ledninger og innretninger samt å utrede de med ovnsfeing forbundne utgifter.

Oppstår i leietiden mangler som det påligger utleieren å avhjelpe og hvis utbedring ikke kan utstå uten å utsette eiendommen eller leierens gods for åpenbar skade, er leieren forpliktet til å søke denne avverget, om fornødent uten forutgående varsel til utleieren — jfr. § 14, sjette ledd. Leieren kan kreve sitt utlegg tilbakebetalt etter reglene i § 14, femte og syvende ledd.

§ 20.*Leierens behandling av leiet leilighet eller rum.*

Leieren skal behandle leiet leilighet eller rum så vel som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet. Han er forpliktet til å erstatte all skade som ved uaktsomhet eller forsømmelse voldes av ham selv, hans husstand, fremleietagere eller andre personer som av ham har fått adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig. Leierens

Alternativ II.**Kap. 3. Leierens plikter.****§ 19.****Som alt. I.****§ 20.****Som alt. I.**

Alternativ I.

erstatningsplikt omfatter også enhver utgift som er forbundet med utrydding av veggelus eller annet utøi, for hvis innførelse i huset leieren er ansvarlig.

Ved innflyttingen skal leieren på forlangende fremvise betryggende erklæring for at hans møbler og annet medbragt gods ikke er befengt med veggelus. Sådanne erklæring skal leieren også skaffe om han senere bringer inn i leiligheten gjenstander som etter sin art kan være befengt med sådant utøi.

§ 21.

Leierens meldeplikt.

Leieren er forpliktet til straks å melde til utleieren enhver skade på leiligheten eller rummet, som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel, så vel som oppdagelse av veggelus og annet utøi, skal han melde uten unødig forsinkelse. Forsømmer leieren pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all av forsømmelsen følgende skade.

I fremleieforhold plikter fremleietager å melde skade eller mangel både til fremleieren og til huseieren.

§ 22.

Leierens ansvar for overholdelse av ordensregler.

Leieren er forpliktet til å etterkomme vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Han er også ansvarlig for at sådanne ordensregler blir overholdt av hans husstand og andre i § 20 nevnte personer.

§ 23.

Forandringer i leiet leilighet eller rum.

Leieren må ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i leiet leilighet eller rum, såsom anbringelse av fast gulvbelegg, fjernelse, flytting eller ombytting av ovner, komfyrer eller lignende.

Hvis utleieren uten rimelig grunn nekter samtykke til en påkrevet forandring av den i paragrafens første ledd nevnte art, kan forliksrådet etter klage fra leieren tillate forandringen iverksatt.

Alternativ II.

§ 21.

Som alt. I.

§ 22.

Som alt. I.

§ 23.

Forandringer i leiet leilighet eller rum.

Leieren må ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i leiet leilighet eller rum, såsom anbringelse av fast gulvbelegg, fjernelse, flytting eller ombytting av ovner, komfyrer, dører eller lignende.

Alternativ I.

§ 24.

*Leierens bruk av leiet leilighet eller rum.
Fremleie.*

Uten utleierens samtykke må leieren ikke bruke leiet leilighet eller rum på annen måte enn i avtalen bestemt eller forutsatt.

Heller ikke må fremleie finne sted uten utleierens samtykke. Som fremleie regnes ikke at leieren optar i sin husstand slektninger i rett opstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken. Sådan optagelse av familiemedlemmer kan dog nektes av huseieren såfremt helserådet finner at leiligheten derved blir overbefolket. Bortsett fra slektninger i rett opstigende linje må nye familier — ektefeller med eller uten barn — ikke inntas uten som midlertidig opphold.

Bestemmelsen i annet ledds annet punktum kan ikke fravikes ved avtale.

§ 25.

Utleierens adgang til leilighet eller rum.

Når forholdene krever at utleieren eller noen på hans vegne får eller skaffer sig adgang til leiet leilighet eller rum, må leieren finne sig heri.

Skal leiligheten eller rummet fraflyttes etter opsigelse eller av annen grunn, er leieren forpliktet til å gi leiesøkende adgang til besiktelse. Er det ikke i leieavtalen eller senere overenskomst bestemt til hvilken tid forevisning skal finne sted, kan leieren fastsette tiden, dog således at denne ikke må være ubekvem for leiesøkende og skal være minst en time hver virkedag.

Er hverken leieren eller noen som hører til hans husstand eller er ansatt hos ham til stede, kan forevisning for leiesøkende uten leierens samtykke alene skje under ledsagelse av utleieren eller en av ham dertil bemyndiget.

§ 26.

Utleierens rett til å foreta reparasjoner m. v.

Leieren må finne sig i at utleieren:

- 1) lar foreta vanlige reparasjons- og oppussingsarbeider medmindre det med skjellig grunn kan kreves at iverksettelsen utsettes til leieforholdets opphør,

Alternativ II.

§ 24.

Som alt. I.

§ 25.

Som alt. I.

§ 26.

Som alt. I.

Alternativ I.

- 2) med minst 2 ukers varsel lar ledninger for elektrisk strøm, gass, vann, varme og avløp (herunder ikke avfallssjakter) føre gjennom leiligheten eller rummet,
- 3) råder over de for innlegg av varmelegg nødvendige kjeller- og loftsrums. Dog kan leieren i dette tilfelle kreve anvist andre rum som er anvendelige til den forutsatte bruk, for så vidt det også etter innlegget er behov herfor.

§ 27.

Utleierens rett til å foreta forandringer og nyinnredninger.

Vil utleieren i eiendommen eller utleiet leilighet eller rum foreta forandringer eller nyinnredninger som ikke går inn under bestemmelsene i § 26 og ikke kan utføres uten at de volder leieren vesentlige ulemper, forringer bruksverdien eller medfører leieforhøielse, kan arbeidet ikke iverksettes før leieren er varslet med sådan frist, at han kan opsi leieavtalen med de i § 8 punkt 1—3 nevnte frister og fraflytte leiligheten eller rummet innen arbeidet påbegynnes.

Hvis leieren av en for lengere tid enn 1 år leiet leilighet motsetter sig utførelsen av en forandring eller nyinnredning av den i første ledd omhandlede art, kan utleieren ved klage til forliksrådet søke rådets samtykke til iverksettelsen før leieforholdets ophør, dog uten forhøielse av den avtalte leie.

Kap. 4. Tilsidesettelse av kontraktsvilkår.

§ 28.

Nedsettelse av husleie.

Hvis en utleier krever eller mottar leie (herunder vederlag for i forbindelse med leieforholdet stående ydelser), som finnes å stå i misforhold til verdien av utleiet leilighet eller rum (i tilfelle med ydelser), kan leieren klage til retten som kan nedsette leien til en etter rettens skjønn rimelig leie. Samme rett har den som helt eller delvis betaler husleien for leieren. Retten skal ved leieansettelsen ta hensyn til eiendommens byggeomkostninger, eien-

Alternativ II.

§ 27.

Som alt. I.

Alt. II har ingen tilsvarende bestemmelse.

Alternativ I.

dommens, leilighetens eller rummets beliggenhet, vedlikehold og utstyr samt til den bruk som skal gjøres av leiligheten eller rummet.

Eiendommens samlede leie bør i almindelighet dekke driftsutgifter, renter av pantegjeld og vanlig rente av eierens egen kapital, beregnet etter eiendommens rimelige markedspris etter rettens skjønn, påregnelig leietap, en etter rettens skjønn nødvendig amortisering av teknisk, sanitært og maskinelt utstyr samt av mulig overpris på en under ekstraordinære konjunkturførhold opført bygning, samt en passende driftsherreevinst. For de enkelte leieforhold søker retten veiledning i hvad den antar er rimelig markedsleie for tilsvarende leieforhold i tilsvarende strøk.

Hvis leien nedsettes av retten, bestemmer denne om og fra hvilken tid leieren kan kreve tilbakebetalt hvad han har betalt for meget.

Av den før saksanlegget erlagte leie kan utleieren dog ikke pålegges å betale tilbake mer enn hvad leieren har betalt for meget i det siste år før klagen er kommet inn til retten.

Bestemmelsene i denne paragraf kan ikke fravikes ved avtale.

§ 29.

Endring av leievilkår.

Inneholder en leieavtale forøvrig vilkår som skjønnes å være åbenbart ubillige mot en av partene, kan de av retten kjennes ugyldige. Retten skal herunder ta hensyn så vel til den ulempe som vedkommende vilkår pålegger den ene part som til den interesse den annen part har i å kreve dem oprettholdt.

Bestemmelsene i denne paragraf kan ikke fravikes ved avtale.

§ 30.

Tilsidesettelse av opsigelse av leiere.

Opsigelse kan etter klage fra leier kjennes ugyldig av retten, hvis opsigelsen ikke antas fyldestgjørende saklig begrunnet og derfor finnes urimelig. Klagen må være innsendt til retten innen 8 dager efter at opsigelsen er mottatt av leieren.

Alternativ II.

Alt. II har ingen tilsvarende bestemmelse.

Alt. II har ingen tilsvarende bestemmelse.

Alternativ I.

Bestemmelsene i denne paragraf gjelder ikke forretningslokaler som bortleies pr. dag, enkelt beboelsesrum, helt møblert leilighet eller del av sådan.

Opsigelse kan ikke av retten kjennes ugyldig:

- 1) når eiendommens nedrivning eller ombygging medfører at utleiet leilighet eller rum må fravikes, eller dette må skje etter offentlig påbud,
- 2) når leieren skal fratrukke stilling som hus-hjelp, vaktmester eller portner i eiendommen og leiligheten skal brukes av hans etterfølger,
- 3) når eiendommen tilhører bedrift og leieren har leiet leiligheten i egenskap av arbeidstager ved bedriften, men skal tre ut av arbeidsforholdet, dog således at retten skal påse at opsigelsen ikke blir benyttet som kampmiddel i arbeidstvist,
- 4) når det foreligger vesentlig misligholdelse av leieavtalen fra leierens side.

Hvis leien ikke er betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan utleieren heve leieavtalen uten forutgående opsigelse.

Bestemmelsene i denne paragraf kan ikke fravikes ved avtale.

Alternativ II.

Kap. 5. Særlige forskrifter om forretningslokaler, hoteller og andre herberger.

§ 31.

Skilte m. v.

Leier er i forhold til utleier berettiget til den efter virksomhetens og eiendommens art sedvanlige opsetting av skilte og markiser på murer, dører og vinduer. Gjenstandenes plasing og utseende skal godkjennes av huseieren. Nekter huseieren godkjennelse, kan leieren klage til forliksrådet, som kan beslutte godkjennelse med bindende virkning for eieren, hvis nektelsen finnes å savne rimelig grunn.

Lysreklame, uthengsskap, automat og lignende må ikke settes op uten huseierens samtykke.

Første ledds tredje punktum kan ikke fravikes ved avtale.

Kap. 4. Særlige forskrifter om forretningslokaler, hoteller og andre herberger.

§ 28.

Skilte m. v.

Leier er i forhold til utleier berettiget til den efter virksomhetens og eiendommens art sedvanlige opsetting av skilte og markiser på murer, dører og vinduer. Gjenstandenes plasing og utseende skal godkjennes av huseieren.

Lysreklame, uthengsskap, automat og lignende må ikke settes op uten utleierens samtykke.

Alternativ I.

§ 32.

Utbedring av leiede lokaler m. v.

Utbedring som av hensyn til leierens virksomhet påbys av helseråd, brandstyre, arbeidstilsyn eller annen offentlig myndighet, bekostes av leieren.

§ 33.

*Kontinuerlig forretningsdrift.
Leierens enerett.*

Leier av butikk eller bevertningssted er, bortsett fra nødvendig midlertidig lukking, forpliktet til å holde forretningen åpen og i forsvarlig daglig drift.

Er et lokale utleiet til forretning i en bestemt forretningsgren, må eieren ikke utleie andre rum i samme eiendom til tilsvarende forretning eller selv benytte dem til sådan virksomhet. Denne bestemmelse gjelder dog ikke for kontorer og kommer heller ikke for øvrig til anvendelse med mindre utleien eller benyttelsen medfører urimelig konkurranse for tidligere leiere.

§ 34.

*Opsigelse av leier av forretningslokale,
hotell eller annet herberge.*

Hvis leier av forretningslokale (herunder dog ikke kontor), hotell eller annet herberge med minst 4 beboelsesrum til utleie klager til retten over opsigelse, jfr. § 30, og retten finner opsigelsen ubillig uten å kjenne den ugyldig, kan retten stille som betingelse for leierens fraflytting at utleieren yder ham passende erstatning for det ved flyttingen voldte tap, herunder godtgjørelse for den forretningsverdi som etter rettens skjønn antas å skyldes leierens virksomhet og å være knyttet til forretningsstedet. Det samme gjelder hvis leieren må flytte etter tidsbestemt leieavtale og har inngitt klage til retten innen 6 måneder for leietidens utløp. Erstatning kan dog ikke tilkjennes leieren av forretningslokale i jernbanestasjon, teater, foreningsbygning eller forlystelsesetablisement hvor forretningen antas hovedsakelig å bli søkt av kunder som benytter de nevnte eiendommer, og hvor forretningen er umiddelbart

Alternativ II.

§ 29.

Som alt. I § 32.

§ 30.

Som alt. I § 33.

Alt. II har ingen tilsvarende bestemmelse.

Alternativ I.

knyttet til disse. Heller ikke blir erstatning å tilkjenne hvis det ved leieavtalens inngåelse var avtalt eller en for leieren kjennelig forutsetning at leieforholdet alene skulde være midlertidig.

Før retten treffer avgjørelse, bør den gjennom meglings mellom utleier og leier søke istandbragt forlik enten om leieforholdets fortsettelse og vilkårene herfor eller om flytting uten eller mot passende erstatning.

Hvis retten etter forgjeves forliksmegling godkjenner opsigelsen mot erstatning til leieren, skal det samtidig fastsettes at erstatningen helt eller delvis skal tilbakebetales utleieren såfremt leieren innen en av retten bestemt frist på inntil 3 år og innenfor en nærmere angitt avstand fra den fraflyttede eiendom påny åpner forretning av samme art. Inntil erstatningen er betalt tilbake eller den fastsatte tidsfrist utløpet, kan utleieren nedlegge rettslig forbud mot at leieren åpner forretning av samme art innenfor den fastsatte avstand.

Hvis retten finner at erstatning bør tilkjennes, kan den la avholde sakkyndig skjønn på utleierens bekostning til veiledning ved fastsettelse av erstatningens størrelse. Ved avgjørelsen skal retten på den ene side ta hensyn til lengden av det tidsrum hvori leieren har hatt sin forretning i de leiede lokaler, leierens utgifter til forbedring av disse, hans utgifter til flytting av forretningen, verdien av den ved leierens virksomhet oparbeidede kundekrets og forretningens gjennomsnittlige, årlige nettooverskudd de siste 3 år. På den annen side skal retten ta hensyn til om forretningens lønnsomhet fremtidig antas å ville avta på grunn av endrede trafikkforhold eller andre omstendigheter, om leieren uten vanskelighet eller vesentlig merutgift kan skaffe sig annet for ham brukbart lokale, samt om han har gjort sig skyldig i mangelfull betaling av leien, dårlig behandling av de leiede lokaler, overtredelse av husordenen eller lignende.

Må leieren flytte på grunn av nedrivning, nybygging eller inngripende ombygging av eiendommen, kan retten etter klage fra leieren tilkjenne ham en passende erstatning for omkostninger ved flytting

Alternativ II.

Alternativ I.

innenfor samme kommune samt for den ved flyttingen voldte verdiforringelse på det leieren tilhørende forretningsinventar. Dog kommer sådan verdiforringelse ikke i betraktning hvis leieren ved inventarets anskaffelse har måttet regne med at leieforholdet alene vilde bli midlertidig. Etter søknad fra utleieren kan retten avgi forhåndsskjønn over den leieren eventuelt tilkommende erstatning.

Erstatning som etter bestemmelsene i denne paragraf tilkjennes leieren, skal av utleieren betales kontant innen 2 uker etter avslutning av forlik eller forkynnelse av rettens dom, i tilfelle med fradrag av skyldig leie. Leieren er ikke forpliktet til å flytte fra de leiede lokaler før erstatning er betalt. Hvis leieren ikke ved kjøp eller leie har skaffet sig andre lokaler, kan eieren dog fri sig for enhver erstatning ved innen samme frist å tilbakekalle opsigelsen.

Hvis retten i henhold til § 30 kjenner opsigelse ugyldig, kan retten etter påstand fra utleieren sette som vilkår for leieforholdets fortsettelse etter opsigelsesfristens utløp at leien forhøies til en etter rettens skjønn overensstemmende med reglene i § 28 fastsatt leie.

Bestemmelsene i denne paragraf kan ikke fravikes ved avtale.

Kap. 6. Leierens død, separasjon eller skilsmisse.

§ 35.

Leierens død eller flytting.

Dør leieren før leieforholdets ophør, er så vel utleieren som dødsboet berettiget til å opsi leieavtalen med vanlig varsel tli første almindelige flyttedag, selv om avtalen er inngått for lengere tid eller med lengere opsigelsesfrist. Dog kan gjenlevende ektefelle og barn, som ved leierens død tilhørte hans husstand og vil overta leieavtale om bolig med rettigheter og forpliktelser, i alle tilfelle kreve å inntre i leieforholdet i avdødes sted. Gjenlevende ektefelle og barn, som vil fortsette avdødes virksomhet, har likeledes rett til på samme måte å overta leieavtale om forretningslokale med eller uten tilliggen-

Alternativ II.

Kap. 5. Leierens død, separasjon eller skilsmisse.

§ 31.

Som alt. I § 35.

Alternativ I.

de beboelsesrum samt avtale om hotell eller annet herberge med minst fire beboelsesrum til utleie.

Var leieavtalen inngått med den ene ektefelle og denne forlater den leiede leilighet, er den annen ektefelle berettiget til å fortsette leieforholdet i leierens sted.

Bestemmelsene i denne paragraf kan ikke fravikes ved avtale.

§ 36.

Leierens separasjon eller skilsmisse.

Blir leieren separert eller ekteskapet oppløst ved skilsmisse, skal det hvis intet derom er avtalt, i bevillingen eller dommen treffes bestemmelse om hvem av ektefellene skal ha rett til å fortsette leieforholdet. Den ektefelle hvis virksomhet er knyttet til det leiede lokale, har fortrinsrett til dette og dertil hørende beboelsesleilighet.

Avtalen eller bestemmelsen er bindende for utleieren. Dog er ektefellene solidarisk ansvarlige for leien til leietidens utløp eller til den tid som det kan lovlig opsis til.

Kap. 7. Leieforholdets ophør.

§ 37.

Leierens overlevering av leilighet eller rum.

Ved leieforholdets ophør skal leieren overlevere leiet leilighet eller rum med tilbehør til utleieren i samme stand som ved overleveringen bortsett fra den forringelse som følger av elde, almindelig slit og mangler som det påhviler utleieren å utbedre (jfr. § 18).

Annen forringelse erstattes av leieren. Mangler som leieren er ansvarlig for og som ved anvendelse av vanlig aktsomhet burde være opdaget av utleieren, kan ikke påberopes av denne, hvis han ikke innen 8 dager etter leieforholdets ophør meddeler leieren at han vil gjøre dem gjeldende. Dette gjelder dog ikke hvis leieren har handlet svikaktig.

Er leieren ikke fraflyttet leiligheten eller rummet ved leietidens utløp, skal han erstatte utleieren det derved voldte tap, med mindre han godtgjør at han er uten skyld i forsinkelsen.

Alternativ II.

§ 32.

Som alt I § 36.

Kap. 6. Leieforholdets ophør.

§ 33.

Som alt. I § 37.

Alternativ I.

§ 38.

Fast inventar og låser anbragt av leieren.

Fast inventar som leieren har anbragt i leiet leilighet eller rum må ikke fjernes, og leierens rettigheter til sådant inventar tilfaller utleieren uten godtgjørelse, med mindre leieren bringer leiligheten eller rummet i samme stand som ved overtagelsen.

Har leieren anbragt og etterlatt låser i ytterdører, er han forpliktet til å overlevere utleieren samtlige til låsene hørende nøkler.

§ 39.

Tvungen fravikelse av leilighet eller rum.

Utkasting på grunn av manglende betaling av leien kan alene kreves hvis leien (herunder uomtvistet tillegg etter § 12) ikke er betalt innen 14 dager etterat skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag. Denne bestemmelse gjelder dog ikke forretningslokaler som bortleies pr. dag.

Er det klaget til retten over den av utleieren krevde husleie eller over ugrunnet opsigelse, kan utkasting etter tvangsfyllbyrdelseslovens § 3 nr. 9 og § 234 ikke foretas før saken er avsluttet ved forlik eller endelig dom. Dog kan retten etter avsagt dom gi samtykke til utkasting, hvis retten finner det utvilsomt at anke over dommen må anses åpenbart grunnløs. Denne avgjørelse kan retten treffe uansett om anke er erklært. Også før dommens avgjørelse kan retten gi samtykke til utkasting, hvis leieren er opsigts med lovlig varsel uten å være flyttet ved opsigelsesfristens utløp, og klagen alene gjelder husleiens størrelse. I ethvert tilfelle kan retten bestemme at uomtvistet leie skal betales og at den øvrige leie — etter hvert som den forfaller — skal deponeres hos namsmannen inntil saken er endelig avgjort.

Bestemmelsene i denne paragraf kan ikke fravikes ved avtale.

Alternativ II.

§ 34.

Som alt. I § 38.

§ 35.

Tvungen fravikelse av leilighet eller rum.

Utkasting på grunn av manglende betaling av leien kan alene kreves hvis leien (herunder uomtvistet tillegg etter § 12) ikke er betalt innen 8 dager etterat skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag. Denne bestemmelse gjelder dog ikke forretningslokaler som bortleies pr. dag.

Bestemmelsen i denne paragraf kan ikke fravikes ved avtale.

Alternativ I.

Alternativ II.

Kap. 8. Kommunale vedtekter. Kap. 7. Kommunale vedtekter.

§ 40.

§ 36.

Undtagelsesbestemmelser.

Som alt. I § 40 med utelatelse av punktene 4—8.

I vedtekt som stadfestes av Kongen, kan kommunestyret bestemme:

- 1) at loven ikke skal gjelde leieavtale angående enkelt rum med eller uten tilleggsydelse,
- 2) at den lovlige opsigelsesfrist skal være en annen enn i § 8 bestemt,
- 3) at de almindelige flyttedager og fristen for leierens flytting skal være anderledes enn i § 9 bestemt,
- 4) at bestemmelsene i § 13, første og annet ledd, og § 18 helt eller delvis skal være ufravikelige,
- 5) at leieren delvis skal være fritatt for den ham i § 19, første ledd pålagte vedlikeholdsplikt,
- 6) at bestemmelsene i § 30 ikke skal gjelde for hus med inntil 3 leiligheter når eieren bor i huset,
- 7) at bestemmelsene i § 34 ikke skal gjelde,
- 8) at leiligheter eller rum som anvendes til beboelse, ikke uten samtykke av formannskapet må omdannes eller tas i bruk til forretningslokale.

Kap. 9. Prosessuelle bestemmelser.

§ 41.

Ordinær saksbehandling.

Twistemål mellom utleier og leier angående leieforhold etter denne lov pådømmes av de almindelige domstoler overensstemmende med tvistemålslovens regler, med mindre bestemmelsene i §§ 14, 18, 23, 27, 31 og 42—44 kommer til anvendelse.

Forliksrådets beslutninger fattes etter iakttagelse av tvistemålslovens regler om saksbehandlingen.

Rådets avgjørelser i henhold til § 14, femte ledd, jfr. § 18, annet ledd, samt §§ 23, annet ledd, 27, annet ledd og 31, tredje punktum er upåankelige. Avgjørelse etter § 14, syvende ledd, jfr. § 18, annet ledd er gjenstand for anke eller

Alt. II har ingen tilsvarende bestemmelse.

Alternativ I.

kjæremål overensstemmende med tvistemålslovens bestemmelser. Hvis husleierett er opprettet (jfr. § 42), trer denne i forliksrådets sted.

§ 42.

Husleieretten.

Efter andragende fra et kommunestyre kan Kongen bestemme at de i § 41 nevnte tvistemål som gjelder leieforhold innen kommunen, skal pådømmes av en husleierett. Denne består av 3 medlemmer med personlige varamenn.

Rettens formann med varamann, som begge må inneha dommerstilling, opnevnes av Kongen. De øvrige medlemmer med varamenn velges av kommunestyret. Blandt disse skal en være eier av hus som helt eller delvis utleies, og en være leier av beboelsesleilighet. Angår tvisten forretningslokale, tiltres retten i sist nevntes sted av en forretningsdrivende som innehar virksomhet i leiet lokale og ikke er huseier. Huseiernes, leiernes og de forretningsdrivendes foreninger skal være gitt anledning til å fremkomme med forslag på rettens medlemmer undtagen formannen. Opnevnelsen og valget gjelder for 3 år om gangen.

Efter andragende fra kommunestyret kan Kongen bestemme at det skal opprettes flere avdelinger av husleieretten med en felles formann som fordeler arbeidet mellom avdelingene.

§ 43.

Overskjønnsretten.

Husleierettens skjønsmessige avgjørelser etter § 14, femte, sjette, syvende og niende ledd, § 18, annet ledd, § 23, annet ledd, § 27, annet ledd, samt §§ 28, 29, 30 og 34 kan påankes til en overskjønnsrett innen 8 dager etterat avgjørelsen er forkynt. På andre avgjørelser av husleieretten kommer tvistemålslovens regler om anke og kjæremål til anvendelse.

Overskjønnsretten består av en formann og 4 medlemmer med personlige varamenn.

Formannen med varamann, som begge må inneha dommerstillinger, opnevnes av Kongen. De øvrige medlemmer med vara-

Alternativ II.

Alt. II har ingen tilsvarende bestemmelse.

Alt. II har ingen tilsvarende bestemmelse.

Alternativ I.

menn velges av kommunestyret. Blandt disse skal 2 være eiere av hus som helt eller delvis utleies, og 2 være leiere av beboelsesleilighet. Angår tvisten forretningslokale, tiltres retten i de sist nevntes sted av 2 forretningsdrivende som innehar virksomhet i leiet lokale og ikke er huseiere. Huseiernes, leierne og de forretningsdrivendes foreninger skal være gitt anledning til å fremkomme med forslag på rettens medlemmar undtagen formannen. Opnevningen og valget gjelder for 3 år om gangen.

§ 44.

Behandlingsmåten ved husleieretten og overskjønnsretten.

Megling ved forlikrådet finner ikke sted i sak som behandles ved husleieretten. Derimot skal forhandlingen for husleieretten innledes med forliksmegling ved retten. Herunder kan partene møte ved eller med prosessfullmektig.

Saken reises for husleieretten selv om noen av partene bor utenfor rettskretsen.

Som prosessfullmektig er de berettiget til å bruke foruten de i tvistemålsloven nevnte personer også representanter opnevnt av en av husleieretten godkjent huseier- eller leierforening. Sakens behandling påskyndes mest mulig. Forøvrig får de bestemmelser som er gitt i tvistemålsloven tilsvarende anvendelse hvis dertil er anledning og ikke annet følger av denne lov.

Pågår rettssak om ett eller flere leieforhold i en gård, kan retten på ethvert trin i saken samtykke i at også krav fra andre leiere tas op til samtidig behandling. Dog må det særskilt megles for hvert leieforhold.

Retten har alltid adgang til å befare samtlige leiligheter og rum i en gård, selv om sak kun er reist for et enkelt leieforhold. Før befarung skal det dog gis minst 3 dagers varsel så vel til huseieren som til leierne i samtlige leiligheter og rum som ønskes befart.

Det som foran er bestemt om saksbehandlingen ved husleieretten gjelder også for overskjønnsretten.

Utgiftene ved husleierettens og over-

Alternativ II.

Alt. II har ingen tilsvarende bestemmelse.

Alternativ I.

skjønnsrettens arbeid utredes av kommunen. Godtgjørelsen til rettens formann fastsettes av departementet, til de øvrige medlemmer av kommunestyret eller efter dettes bemyndigelse av formannskapet.

For husleierettens og overskjønnsrettens behandling av saker efter denne lov erlægges ingen betaling.

Den tapende part kan ilegges saksomkostninger til motparten.

Kap. 10. Lovens ikrafttreden.

§ 45.

Når loven trer i kraft.

Denne lov trer i kraft 1 juli 1938.

Den ved lovens ikrafttreden gjeldende leie kan av retten først nedsettes fra den tid som det kan bli lovlig opsagt til eller som leieavtalen utløper til.

Bestemmelsene i § 30 kommer alene til anvendelse på opsigelse som gis efter lovens ikrafttreden.

Bestemmelsene i § 34 kommer ikke til anvendelse på leieavtale som er inngått for bestemt tid før lovens ikrafttreden.

§ 46.

Ophevelse av eldre lovbestemmelser.

Samtidig med denne lovs ikrafttreden opheves cancelliplakat av 20 april 1813. Midlertidig lov av 25 juni 1936 om innskrenkning i adgangen til utkastelse av leietagere i Oslo (jfr. lov nr. 4 av 25 juni 1937) gis forlenget gyldighet for så vidt angår begjæring om utkastning av leiere, som er grunnet på at opsigelse er gitt eller eietiden utløpet før 1 juli 1938.

Alternativ II.

Kap. 8. Lovens ikrafttreden.

§ 37.

Når loven trer i kraft.

Denne lov trer i kraft 1 juli 1938.

§ 38.

Ophevelse av eldre lovbestemmelser m. v.

Samtidig med denne lovs ikrafttreden opheves cancelliplakat av 20 april 1813.

Tyskland.

Tiden efter världskriget.

De grundläggande bestämmelserna angående hyra återfinnas i §§ 535—580 av Bürgerliches Gesetzbuch (B. G. B.) av 1896. Som regel äro dessa dispositiva; ett antal tvingande stadganden av social innebörd, avsedda att bereda hyresgästen skydd, äro dock meddelade, exempelvis angående rätt för hyresgäst att uppsäga hyresavtal rörande hälsovådlig lägenhet, angående hyresvärdens ansvarighet för svikligt förtigande av brist i lägenheten samt angående utövningen av hyresvärdens panträtt i hyresgästens egendom.

Under och efter världskriget genomfördes liksom i andra länder särskild lagstiftning åsyftande att bereda hyresgästerna skydd samt efter vissa normer fördela den på grund av minskad byggnadsverksamhet otillräckliga bostadstillgången. Denna lagstiftning avlöstes under 1922 och 1923 av tre särskilda lagar, rikshyreslagen (»Reichsmietengesetz») av den 24 mars 1922, som meddelade bestämmelser huvudsakligen om hyrornas storlek, lagen om skydd för hyresgäster och om förlikningsmyndigheter för hyrestvister (»Mieterschutzgesetz») av den 1 juni 1923, som avsåg att skydda hyresgästerna mot uppsägning från hyresvärdarnas sida, samt slutligen en lag (»Wohnungsmangelgesetz») av den 26 juli 1923, vars regler avsågo att underlätta bostadsförsörjningen.

Sistnämnda lag, som gjorde starkt ingrepp i husägarnas fria förfoganderätt, blev genom beslut 1931 i sin helhet upphävd fr. o. m. den 1 april 1933. I överensstämmelse med innehållet uti vissa stadganden i denna lag står emellertid att riksarbetsministern med stöd av en tre år senare, den 18 april 1936, utfärdad lag för ett stort antal av bostadsbrist drabbade kommuner meddelat föreskrifter, enligt vilka myndighets tillstånd erfordras för inredning av bostadslägenhet för annat ändamål, t. ex. till affärslokal, samt såsom villkor för sådant tillstånd kan uppställas att i stället en ny bostadslägenhet inredes eller att till kommunens förfogande ställas visst belopp för sådant ändamål.

De båda förstnämnda lagarna (»Reichsmietengesetz» och »Mieterschutzgesetz») åter, vilkas giltighetstid ursprungligen var begränsad, gälla nu utan inskränkning till tiden, ändrade särskilt genom lagar den 18 april 1936.

Rikshyreslagen giver såväl hyresvärden som hyresgästen rätt att utan hinder av föreliggande hyresavtal fordra, att för lägenheten skall utgå hyra, fastställd enligt i lagen angivna grunder (»laglig hyra»). Yrkande härom skall skriftligen framställas hos motparten, i allmänhet inom ett år från hyrestidens början. Har yrkande inom behörig tid framställts, skall i stället för avtalad hyra utgå laglig hyra från den tidpunkt, vid vilken hyresförhållandet enligt bestämmelserna i B. G. B. tidigast kunde bringas att upphöra. Samtidigt med att laglig hyra börjar utgå befrias hyresvärd och hyresgäst från varje avtalad förpliktelse som icke åvilar dem enligt B. G. B., såvida förpliktelsen uppenbarligen haft inflytande på storleken av den överenskomna hyran. På yrkande av den part, som icke påfordrat tillämpning av laglig hyra, skall vidare hyresavtalet anses ingånget för obestämd tid.

Till grund för beräkandet av den lagliga hyran ligger det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 juli 1914. Om hyresvärden eller hyresgästen i då gällande hyresavtal iklätt sig förpliktelser, vilka icke ålago honom enligt B. G. B.,

samt dessa förpliktelser övat inflytande på hyresbeloppets storlek, skall deras värde uppskattas i penningar och frändragas eller tilläggas sagda belopp. Vad på sådant sätt fastställs som 1914 års hyra utgör lägenhetens s. k. fredshyra. Om lägenheten icke var uthyrd den 1 juli 1914 eller upplysning numera icke kan vinnas angående fredshyrans storlek eller fredshyran befinnes i märklig grad avvika från dåvarande hyresnivå, skall förlikningsmyndigheten för hyrestvister (das Miet-einigungsamt) i den ort där lägenheten finnes på yrkande av endera parten som fredshyra bestämma det belopp, som vid nämnda tid å ifrågavarande ort vanligen erlades i hyra för en likvärdig lägenhet. Detsamma gäller beträffande lägenheter, vilka efter den 1 juli 1914 avsevärt omändrats eller kommit till användning för väsentligen annat ändamål, såvida sådana omständigheter kunna anses motivera en avvikelse från den faktiska fredshyran. För lägenheter i fastighet, som uppförts efter den 1 juli 1914, skall förlikningsmyndigheten bestämma ett som fredshyra gällande belopp, varvid hänsyn särskilt skall tagas till de högre byggnadskostnader sådant fastighet betingat. Den lagliga hyran skall fastställas till visst procenttal av fredshyran, varvid skall iakttagas att den lagliga hyran bör täcka hyresvärdens kostnader för fastighetens drift och underhåll samt lämna skälig avkastning å kapital som investerats i fastigheten. Enligt en den 20 april 1936 utfärdad förordning skall den lagliga hyran utgå med minst 110 % av fredshyran. För lägenhet som användes i förvärvsverksamhet kan förlikningsmyndigheten på yrkande av hyresvärdens fastställa särskilt tillägg till den lagliga hyran för det fall att verksamheten föranleder särskilt höga drifts- och underhållskostnader. Med driftskostnader avses utgifter för skatter och onera, försäkringar, förvaltning o. dyl. Vidtager hyresvärdens sådan förändring av lägenheten att dess bruksvärde därigenom ökas, är han berättigad höja hyran med så stort belopp som erfordras för förräntning och amortering av de nedlagda kostnaderna. Höjning är emellertid icke tillåten om förändringen kan anses ingå i arbetet å fastighetens underhåll eller om kostnaderna kunna bestridas med den lagliga hyran.

Rikshyreslagen innehåller även bestämmelser om underhåll av förhyrda lägenheter. Om hyresvärdens underlåter utföra nödiga reparationer, skall lägenheten genom därtill utsedd myndighets försorg försättas i sådant skick som skäligen kan fordras, därvid myndigheten tillika kan förordna att hyresgästen skall erlägga viss del av hyran till myndigheten att användas till bestridande av kostnaden för det vidtagna arbetet. Även kan tillfälle lämnas hyresgästen att själv utföra arbetet med rätt för honom att innehålla så stor del av hyran att hans kostnad därigenom täckes. Dylika avdrag å hyran få emellertid icke överstiga visst, av riksarbetsministern fastställt procenttal av fredshyran. Dessa föreskrifter äga tillämpning jämväl å lägenheter för vilka laglig hyra icke utgår.

Samtliga bestämmelser i lagen äro av tvingande natur. Lagen äger emellertid icke tillämpning å alla hyresförhållanden. Undantagna äro bl. a. lägenheter, tillkomna genom nybyggnad eller ombyggnad efter den 1 juli 1918. Utanför lagens räckvidd komma i allmänhet även affärslokaler, lägenheter som tillfälligt uthyrts för särskilt ändamål, som uthyrts i andra hand eller som innehavas på grund av tjänsteavtal mellan parterna. Lagen giver riksarbetsministern och riksjustitieministern befogenhet att förordna om undantag beträffande lagens tillämplighet i fråga om vissa kommuner eller lägenheter av visst slag.

Genom lagen den 29 oktober 1936 om genomförandet av fyraårsplanen erhöill rikskommissarien för prisbildning bemyndigande att vidtaga alla åtgärder för att genomföra de priser, som med hänsyn till folkhushållningen vore att anse som riktiga. I kraft av detta bemyndigande har en förordning om förbud mot prisstegring utfärdats, vilken i vidsträcktaste omfattning för det ekonomiska livets hela område och alltså även i fråga om hyresförhållanden förbjuder prisstegring samt medger undantag — efter myndighets tillstånd — endast av samhällliga

skäl eller för undvikande av särskilt obilliga verkningar för den enskilde. Till följd härav erfordras numera för varje hyreshöjning — vare sig rikshyreslagen äger tillämpning å hyresförhållandet eller ej — att vederbörlig myndighet vårtill på förhand lämnat samtycke. Den 12 december 1937 har rikskommissarien för prisbildning utfärdat ingående föreskrifter beträffande prisövervakning och prisbildning såvitt angår hyresförhållanden, vilka föreskrifter äsyfta att säkerställa upprätthållande av en hyresnivå, som är »volkswirtschaftlich gerechtfertigt».

Lagen om skydd för hyresgäster och om förlikningsmyndigheter för hyrestvister (»Mieterschutzgesetz») innehåller förutom stadganden om förlikningsmyndigheterna en rad bestämmelser, vilka avse att trygga hyresgästens rätt att kvarstanna i den förhyrda lägenheten.

Till skydd för hyresgästen förlänges ett för bestämd tid ingånget hyresförhållande på obestämd tid vid den avtalade hyrestidens utgång, ändå att annat avtalats. Medan det står hyresgästen fritt att med iakttagande av stadgandena i B. G. B. angående laga uppsägningstid bringa hyresförhållandet till upphörande när han så önskar, är hyresvärdens befogenhet i sådant avseende inskränkt till vissa i lagen särskilt angivna fall.

Som grund för att hyresvärden skall äga påkalla hyresförhållandets upphörande nämner lagen till en början, att hyresgästen eller någon, som hör till hans hushåll eller biträder i hans verksamhet eller till vilken han upplåtit lägenheten, vållar hyresvärden eller någon i huset boende allvarligt besvär eller obehag (erhebliche Belästigung) eller utsätter lägenheten eller huset för avsevärd fara genom olämpligt användande eller genom att icke iakttaga vederbörlig omsorg ävensom att hyresgästen, utan att därtill äga rätt, upplåter lägenheten till tredje man. I nu nämnda fall får emellertid uppsägning ske blott om hyresgästen trots anmaning från hyresvärden icke vidtager rättelse eller hyresgästens förfarande i sig självt är av sådan art, att det icke kan begäras att hyresvärden skall låta hyresförhållandet fortsätta.

Bristande hyresbetalning är en annan grund för hyresförhållandets upphörande. Skall hyra enligt avtalet erläggas för kortare termin än kvartal, förutsättes emellertid att hyresgästen underlåtit erlagga hyra för minst en månad, och där hyra skall erläggas kvartalsvis eller för längre perioder måste dröjsmålet avse minst å ett kvartal belöpande hyra. Ändå att dessa förutsättningar äro fyllda har hyresgästen rätt att sitta kvar i lägenheten därest han inom två veckor från det hyresvärden påkallade hyresförhållandets upphörande betalar det förfallna hyresbeloppet. Fristen förlänges med ytterligare två veckor om fattigvårdsmyndigheten (die Fürsorgebehörde) förklarar sig villig svara för hyresvärdens tillgodohavande.

Hyresförhållandet kan vidare av hyresvärden bringas att upphöra, då hyresvärden förmår uppvisa ett så betydande intresse av att få komma i besittning av lägenheten att det, även med hänsyn tagen till hyresgästen, skulle vara synnerligen obilligt att förvägra hyresvärden detta. Är fråga om lokal som användes i förvärvsverksamhet och har hyresgästen icke annan lokal, skall dock till hyresgästens förmån beaktas, huruvida hyresvärden driver sådan rörelse i flera lokaler inom samma kommun samt ifrågakomma lokal uteslutande skall användas till utvidgning av hans rörelse. Vid avvägning av parternas intressen skall avseende jämväl fästas vid antalet av hyresvärdens barn och deras ålder, liksom den omständigheten skall beaktas att hyresvärden för sin verksamhet är i trängande behov av lokalen. Rätten att återtaga lägenheten kan göras beroende av att hyresvärden helt eller delvis gottgör hyresgästen nödig flyttningskostnad, därest detta med hänsyn till de närmare omständigheterna, främst parternas ekonomiska ställning, kan anses skäligt.

Slutligen giver lagen hyresvärden rätt att bringa hyresförhållandet till upphörande, om hyresvärden vill använda lägenheten till bostad för egen del. Förutsätt-

ningen härför är emellertid, att hyresvärden ägt fastigheten i minst tre år samt att han icke har bostad i annan honom tillhörig fastighet.

För tjänstebostäder (Werkwohnungen) gälla särskilda bestämmelser angående hyresförhållandets avbrytande.

Vad angår förfarandet är att skilja mellan uppsägning (Kündigung) och talan om upphörande av hyresförhållandet (Mietaufhebungsklage). De materiella förutsättningarna äro i båda fallen desamma, d. v. s. uppsägning kan ske endast om och i den mån betingelserna för bifall till hyresvärdens talan om hyresförhållandets upphörande äro för handen. Uppsägning skall ske skriftligen enligt fastställt formulär med angivande av bl. a. grunden för densamma och skall delgivas hyresgästen genom myndighets försorg. Om hyresgästen framställer invändning (Widerspruch) mot uppsägningen, övergår förfarandet på hyresvärdens yrkande i ordinär rättegång. Framställes icke invändning, utfärdar rätten Räumungsbefehl, d. v. s. åläggande för hyresgästen att vid viss tidpunkt överlämna lägenheten till hyresvärden; sådant åläggande är likställt med tredskodom på talan om hyresförhållandets upphörande och mot detsamma kunna endast i begränsad omfattning invändningar av materiell innebörd göras. Behörig domstol för såväl uppsägningsförfarandet som för talans anhängiggörande och utförande är den allmänna underdomstol (Amtsgericht), inom vars domvärjo lägenheten finnes. Fattigvårdsmyndigheten skall alltid underrättas, om den av hyresvärden åberopade grunden för hyresförhållandets upphörande är bristande hyresbetalning.

Även om hyresvärdens yrkande genom Räumungsbefehl eller dom finnes lagligen grundat, erhåller hyresgästen genom en skäligen avflyttningsfrist (Räumungsfrist) ett temporärt skydd mot verkställighet, utom i fall då detta skulle innebära obillig hårdhet mot hyresvärden eller då en omedelbar flyttning icke skulle innebära obillig hårdhet mot hyresgästen. Vid uppsägning på grund av missförhållande å hyresgästens sida skall sådan frist beviljas endast för det fall att hyresgästen är i trängande behov därav. På anhållan av hyresgästen kan beviljad frist förlängas, dock ej utöver tre månader.

Lagen hade enligt sin ursprungliga lydelse tillämpning allenast å bostadslägenheter, vilkas fredshyra icke översteg visst belopp normerat efter dyrort. Förutom affärslokaler voro från lagens tillämpning undantagna lägenheter beträffande vilka hyresavtal ingåtts den 1 april 1930 eller senare. Vidare gällde vissa av bestämmelserna icke lägenheter som blivit färdiga för inflyttning efter den 1 juli 1918. Genom en förordning den 4 december 1937 har lagen emellertid erhållit betydligt utsträckt giltighet. Den har numera avseende å alla bostadslägenheter som tillkommit efter den 1 juli 1918 genom nybyggnad eller ombyggnad. Vidare ha ett stort antal äldre bostadslägenheter som förut icke varit underkastade lagens bestämmelser kommit därunder, i det att storleken av den fredshyra som beträffande sådana lägenheter avgör lagens tillämplighet blivit väsentligen höjd.

Ehuru lagen, såsom ovan nämnts, icke i och för sig är tillämplig beträffande affärslokaler, gäller dock fr. o. m. den 1 december 1937 i fråga om dylika lokaler, som tillkommit före nämnda dag, att en hyresgäst, som förpliktats avträda sin lägenhet, kan erhålla en skäligen avflyttningsfrist, att uppsägning från hyresvärdens sida utan iakttagande av uppsägningstid blott i vissa undantagsfall är tillåten samt att även om hyran erlägges för månad hyresvärden må uppsäga avtalet endast till utgången av ett kalenderkvartal.

Enligt en särskild bestämmelse — gällande även affärslokaler — äger hyresvärden icke åberopa i hyresavtalet stadgat förbud för hyresgästen att mot förfallande hyresbelopp kvitta honom tillkommande genfordran hos hyresvärden. För att hyresgästen skall vara berättigad till kvittning måste han dock minst en månad före förfalldagen ha skriftligen underrättat hyresvärden om sin avsikt härutinnan.

De förlikningsmyndigheter (Mieteinigungsämter), vilka rikshyreslagen och nu ifrågavarande lag (Mieterschutzgesetz) tilldela vissa uppgifter, bestodo ursprung-

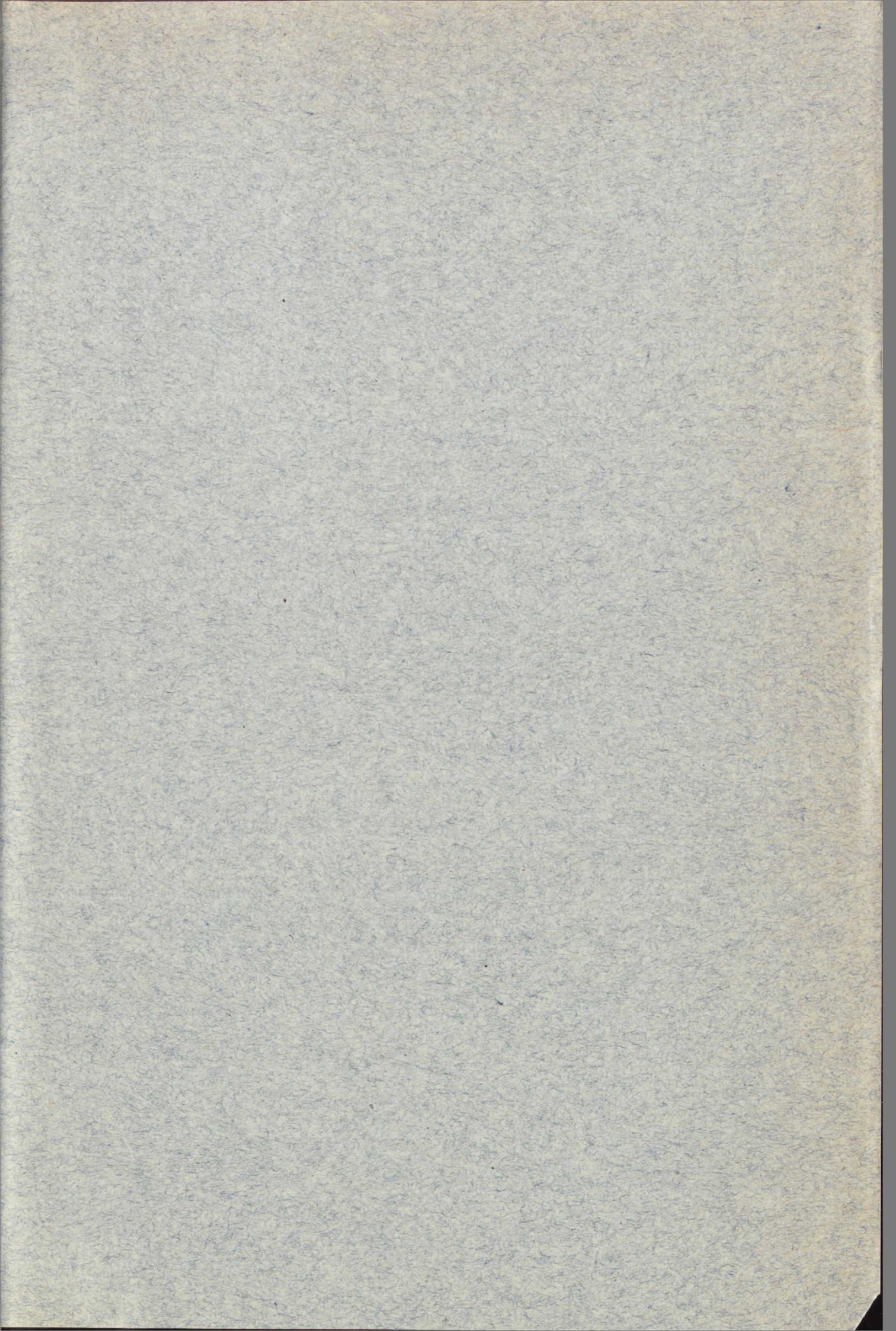
ligen av en ordförande och ett obestämt antal bisittare bland vilka hyresvärdar och hyresgäster skulle vara lika representerade. Senare har stadgats att myndighetens avgörande träffas utan bisittare. Parterna kallas till förhandling inför myndigheten, och på grundval av vad därvid framkommit träffas avgörande, vilket kan överklagas endast då ett lagstadgande blivit åsidosatt.

Slutligen må anmärkas, att i lagen stadgas straff för vissa ockerartade förfaranden, som icke i och för sig omfattas av strafflagens allmänna ockerbestämmelser. Med böter eller fängelse straffas sålunda *dels* den som för upplåtelse av rum fordrar, mottager eller låter utlova — för egen eller annans räkning — hyra eller annan gottgörelse, som med hänsyn till samtliga föreliggande omständigheter är att anse såsom otillbörlig (unangemessen), och *dels* den som för förmedling av dylik rättshandling fordrar, mottager eller låter åt sig utlova sålunda beskaffad gottgörelse.

Med hänsyn till den vidsträckt avtalsfrihet som B. G. B. medgav var det naturligt att vid ingående av hyresavtal särskilda kontraktsformulär redan tidigt kommo till användning vilka innehöllo en mängd för hyresgästen ogynnsamma bestämmelser. Genom den senare lagstiftningens starka inskränkningar i avtalsfriheten förlore dessa bestämmelser visserligen till stor del sin betydelse, men formulären ansågos dock medföra sådana olägenheter att de föranledde ingripande från statens sida. Vid förhandlingar under justitiedepartementets ledning mellan fastighetsägarnas och hyresgästernas huvudorganisationer utarbetades 1934 ett normalkontrakt (Deutscher Einheitsmietvertrag), som sedermera fått stor användning. I detta kontrakt ha uteslutits en mängd tidigare vanligen förekommande för hyresgästen obilliga klausuler, t. ex. om rätt för hyresvärderna att uppsäga hyresförhållandet i anledning av obetydligt dröjsmål med hyrans erläggande, om hyresvärdens befrielse från skyldigheten att hålla lägenheten i gott skick och om förbud för hyresgästen att uppsäga lägenheten på grund av väsentlig brist. Kontraktet innehåller bestämmelser om hyrestiden, hyrans storlek och betalning, lägenhetens användning, sublokation m. m. Däremot saknas bestämmelser som reglera lägenhetens skick, vilken omständighet har sin grund däri att förhållandena i hög grad växla i rikets olika delar och att det fördenskull ansetts vanskligt att uppställa en allmän regel. I brist på särskild överenskommelse komma därför stadgandena i B. G. B. till användning i detta hänseende. — Att man avser att giva lagens stöd åt vissa formulär till hyreskontrakt framgår av en utav rikskommissarien för prisbildning den 18 augusti 1937 utfärdad förordning, varigenom riksjustitieministern och riksarbetsministern bemyndigas bl. a. att reglera användandet av dylika formulär.

INNEHÅLLSÖVERSIKT.

	Sid.
<i>Skrivelse till statsrådet och chefen för justitiedepartementet</i>	3
<i>Förslag till lag om ändrad lydelse av 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom</i>	5
» » » » » » » 5 kap. 12 § giftermålsbalken.....	18
» » » » » » » 14 § lagsökningslagen.....	18
» » » » medling i hyrestvister.....	19
<i>Hyreslagstiftning och reformsträvanden under de senaste trettio åren</i>	22
<i>Allmänna synpunkter. Översikt av kommitténs förslag</i>	44
<i>Förslag till lag om ändrad lydelse av 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom</i>	49
Om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning (11—20 §§)	49
Om hyrans erläggande m. m. (21, 22 och 34 §§)	70
Om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande (23—27 §§)	83
Om skydd för innehav av bostadslägenhet (36 §)	97
Om skydd för affärsdrivande hyresgäst (37 §)	118
Om jämkning av kontraktsvillkor (39 §)	135
Förslagets innehåll i övrigt	139
<i>Förslag till lag om ändrad lydelse av 5 kap. 12 § giftermålsbalken</i>	147
<i>Förslag till lag om ändrad lydelse av 14 § lagsökningslagen</i>	149
<i>Åtgärder för befrämjande av fred å hyresmarknaden.</i>	
<i>Förslag till lag om medling i hyrestvister</i>	153
<i>Vissa frågor som icke föranlett förslag</i>	165
Fardagsfrågan	165
Hyresocker.....	173
Förmånsrätt för hyresfordran	175
Normalkontrakt	177
Särskilda yttranden.	
Herr Ahlmark	183
Herr Sandström	195
Herrar Hermansson och Larsson.....	195
Herr Larsson	201
Bilagor.	
1. Översikt av innehållet i skriftliga hyresavtal rörande bostadslägenheter	207
2. Fastighetsägare- och hyresgästorganisationer	217
3. Hyreskonflikterna i Göteborg 1933, 1935 och 1936	221
4. Finland. Lag om lega av hus den 12 maj 1925.....	226
5. Danmark. Lov om Leje den 23 mars 1937.....	232
6. Norge. Utkast till lov om husleie.....	249
7. Tyskland. Tiden efter världskriget	273



Statens offentliga utredningar 1938

Systematisk förteckning

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

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Riktlinjer för en lagstiftning om ägareförbehåll och avbetalningsköp. [11]
Betänkande med förslag till lotteriförordning m. m. [17]
Betänkande med förslag till lag om frivillig pensionering av i enskild tjänst anställda m. m. [18]
Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning. [22]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Kommunalförvaltning.

Statens och kommunernas finansväsen.

Undersökning av taxeringsutfallet beträffande jordbruksfastighet å landsbygden enligt beredningsnämndernas förslag vid 1938 års allmänna fastighetstaxering. [12]

Politi.

Betänkande ang. omorganisation av polisskolan i Stockholm m. m. [1]

Nationalekonomi och socialpolitik.

Betänkande i näringsfrågan. [6]
Betänkande ang. barnbeklådnadsbidrag m. m. [7]
Betänkande ang. förvärvsarbetande kvinnors rättsliga ställning vid äktenskap och barnsbörd. [13]
Betänkande ang. landsbygdens avfolkning. [15]
Yttrande med socialtiska synpunkter på befolkningsfrågan. [19]
Betänkande ang. barnkrubbor och sommarkolonier m. m. [20]
Arbetslöshetsräkningen den 31 augusti 1937. Del 1. [21]

Hälso- och sjukvård.

Allmänt näringsväsen.

Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

Betänkande med utredning och förslag rörande produktions- och avsättningsförhållandena inom trädgårdsnäringen. [5]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Industri.

Byggnadsindustrien i Sverige. 1. Allmän översikt, yttrandet och förslag. [10] 2. Arbetsgivares och löntagares inkomster. [3] 3. Arbetslöshetens omfattning och växlingar. [4]

Handel och sjöfart.

Kommunikationsväsen.

Bank-, kredit- och penningväsen.

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen.

Andlig odling i övrigt.

Förslag till revision av den svenska kyrkohandboken. [2]
1936 års yrkesskolsakkunniga. Betänkande med förslag rörande omorganisation av vissa delar av tekniska skolan i Stockholm. [8]
Betänkande och förslag ang. skolöverstyrelsens organisation. [14]
Betänkande och förslag ang. verksamheten vid kungl. dramatiska teatern, dess förvaltning och ledning. [16]

Försvarsväsen.

Utlåtande rörande flottans fartygstyper m. m. [9]

Utrikes ärenden. Internationell rätt.