

Nr 1097

Av herr **Andersson** i Örebro m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 141, med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m.

(Lika lydande med motion nr 884 i Första kammaren)

Proposition nr 141 skiljer när det gäller besittningsskydd på bostadshyresgäst och lokalhyresgäst. Lagförslaget innebär när det gäller bostad att hyresgästen ges rätt till förlängning av hyresavtalet, om ej någon viss i lagen angiven situation föreligger. Om hyresvärden fordrar höjd hyra för att gå med på förlängning av hyresavtalet, skall exempelvis den begärda hyrans skälighet kunna prövas av myndighet.

En annan principiell inställning har i propositionen tagits när det gäller lokalhyresgäst. Frågan om besittningsskydd för hyresrätt till kommersiella lokaler löses i lagförslaget på det sättet att en sådan hyresgäst tillförsäkras ett indirekt besittningsskydd, d.v.s. rätt till ersättning för förlust om hyresavtalet sägs upp utan befogad anledning. Denna ersättning skall utgå med kontant belopp efter prövning efter i propositionen angivna regler.

Denna uppsplätning mellan bostadshyresgäster och lokalhyresgäster går tillbaka till ett tänkesätt antaget av hyreslagskommittén, som avgav sitt betänkande "Reviderad hyreslag" (SOU 1961: 47) den 15 september 1961. Hyreslagskommittén säger i sitt betänkande att besittningsskyddet för bostadshyresgäst i första hand avser att tillgodose ett *idéellt intresse*, medan besittningsskyddet utanför bostadssektorn väsentligen har till uppgift att *värna ett intresse av ekonomisk natur* (kurs. här). Det finns anledning att uttala en stark tveksamhet om denna uppsplätning verkligen är riktig. En hyresrätt för en enskild person är i dag också en ekonomisk rätt, och för många företagare — speciellt mindre och medelstora företagare — torde rätten till verkstadslokalen, servicelokalerna eller butiken, där företaget kanske legat åtskilliga decennier, vara att betrakta på samma sätt som rätten till bostaden. Det ligger utan tvekan ett klart ideellt intresse för denna företagare att få fortsätta i sina gamla lokaler.

Hyreslagstiftningssakkunniga, som i juni 1966 avgav sitt betänkande "Ny hyreslagstiftning" (SOU 1966: 14), framhöll att det ligger nära till hands att vid utformningen av besittningsskyddsregler, som bättre än hyreslagen tillgodoser hyresgästens behov av skydd, i så liten utsträckning

som möjligt frångå de regler som nu i snart 25 års tid genom provisorisk lagstiftning varit normerande för parterna på hyresmarknaden. Sakkunniga framhåller också att ett enhetligt system för alla hyresobjekt har vissa fördelar från lagteknisk synpunkt och för lagstiftningens praktiska tillämpning. De sakkunniga kom dock fram till att man kan skapa regler som skall kunna ge hyresgästen full gottgörelse för skada han åsamkas till följd av hyresförhållandets upplösning. Därigenom skulle, enligt hyreslagstiftningssakkunniga, utövas en starkare preventiv verkan mot obefogade uppsägningar. Förslaget innebär i korthet att hyresgästen i princip får full ersättning för alla kostnader och all skada som hyresförhållandets upplösning vållar honom. Ersättningsskyldigheten inträder för hyresvärden, om han vägrar att förlänga hyresavtalet och ej har befogad anledning till sådan vägran. Anledningar till befogad vägran upptas i lagstiftningen.

Av visst intresse är att notera remissbehandlingen av hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande. De mindre och medelstora företagens bägge huvudorganisationer — på produktions- och servicesidan Sveriges hantverks- och industriorganisation och på detaljhandelssidan Sveriges köpmannaförbund — avstyrkte indirekt skydd och uttalade sig kraftigt för ett direkt besittningsskydd. För det direkta besittningsskyddet uttalade sig också på den juridiska sidan lagberedningen och kommerskollegium liksom den kanske mest sakkunniga institutionen i landet, nämligen hyresrådet.

De remissinstanser som förordat det direkta skyddet bygger på den uppfattningen att det indirekta skyddet ger ett sämre besittningsskydd och att de föreslagna ersättningsreglerna inte kan väntas få tillräcklig preventiv effekt mot uppsägningar. Vidare framhålls att ett indirekt besittningsskydd kan framkalla överprisbildning och att förslaget för med sig ett kostnadskrävande och administrativt besvärligt system.

Departementschefen har tagit upp denna fråga till diskussion och framhåller att det enligt hans mening finns grundläggande olikheter mellan upplåtelse för bostadsändamål och upplåtelse för annat ändamål och att dessa skillnader påverkar valet av skyddsform. Beträffande bostäder framhåller departementschefen att skyddet för bostaden fyller en mycket betydelsefull social funktion men att, utanför bostadssektorn, ett så betydande ingrepp i avtalsfriheten som direkt besittningsskydd inte kan anses vara i lika hög grad påkallat. Departementschefen kommer fram till att en näringsdrivande hyresgäst kan beredas ett tillfredsställande skydd endast om hyresvärden i princip är skyldig att utge ersättning för all den skada som hyresförhållandets upplösning medför. Undantag har endast gjorts beträffande vissa kostnader för vad hyresgästen nedlagt i den förhyrda lokalen. I frågan om dessa kostnader har ersättningsskyldigheten ansetts böra begränsas till sådana ändringar som ökar lägenhetens värde på hyresmarknaden och till vilka hyresvärden lämnat sitt samtycke eller som hy-

resgästen ansett att hyresavtalet berättigat honom att utföra. Hyresvärdens ersättningsskyldighet omfattar vidare flyttningskostnader och sådan värdeminskning beträffande hyresgästens egendom som beror på hyresförhållandets upplösning och sådan skada som är att hänföra till hinder eller intrång i näring eller verksamhet. Uppräkningen anses vara uttömmande.

Departementschefen framhåller att samtidigt som en sådan ersättningspåföljd skyddar hyresgästen mot ekonomisk förlust kommer den att ha en betydande preventiv verkan mot obefogade uppsägningar.

Vi vill tillåta oss att citera ur betänkandet "Ny hyreslagstiftning" (s. 311):

När man nu står inför uppgiften att i den ordinära lagstiftningen införa besittningsskyddsregler som bättre än hittills tillgodoser hyresgästens behov av skydd för sina intressen ligger det otvivelaktigt närmast till hands att i så liten utsträckning som möjligt frångå de regler som nu snart i 25 års tid genom provisorisk lagstiftning varit normerande för parterna på hyresmarknaden. Att utforma besittningsskyddet även inom lokalsektorn såsom en kvarboenderätt är otvivelaktigt förenat med vissa fördelar. Från lagtekniska synpunkter är enhetlig utformning av besittningsskyddsreglerna ett önskemål. Lagmotiven skulle i stora delar bli gemensamma för bostäder och lokaler. För lagstiftningens praktiska tillämpning är ett enhetligt förfarande i hyrestvister av stor betydelse.

Vi vill erinra om att i utredningsdirektiven för hyreslagskommittén ifrågasattes ej att olika slag av hyresgäster skulle behandlas efter olika regler. Tvärtom framhöll departementschefen att reglerna i fråga om rätten för hyresgäst och dennes dödsbo att sätta annan i sitt ställe får ökad aktualitet vid kvarboenderätt också är av särskild betydelse för rörelseidkare. Vi anser att en företagare i minst lika hög grad är beroende av sin lokal som bostadshyresgästen av sin bostad. Företagens hela existens kan äventyras av en flyttning, samtidigt som hans anställdas utkomst hotas. Enligt vår uppfattning ger ett indirekt besittningsskydd för lokalhyresgästen denne ett sämre skydd än det nuvarande. Ett system med indirekt skydd kan inte heller på det sätt som antyds i propositionen tjäna en tillfredsställande utveckling av viktiga delar av näringslivet.

Det synes oss som om departementschefen icke är helt införstådd med det omfattande förarbete och de stora investeringar som i dag gäller exempelvis handel och servicelokaler. Avsikten är att handels- och serviceföretag skall kunna ge konsumenterna bästa möjliga service. Detaljerade och genomarbetade lokaliseringsplaner upprättas för skilda branscher av statliga och kommunala myndigheter i samarbete med byggnadsföretag och näringsliv. Investeringarna i en butikslokal i dag är oerhört mycket större, bl. a. med hänsyn till systemet med självval, än för endast ett tiotal år sedan. Det måste därför vara angeläget för hyresgästen att veta att han i sin

lokal kan göra de investeringar som på lång sikt kan beräknas ge en god avkastning. En lokalhyresgäst som endast åtnjuter besittningsskydd av indirekt karaktär måste räkna med att han när som helst kan bli uppsagd från lokalen. Detta kan få till följd att intresset för nyttiga initiativ genom långsiktiga investeringar och engagemang förminskas.

De föreslagna ersättningsreglerna kan inte heller väntas få en tillräcklig preventiv effekt mot uppsägningar. Hyresvärden kan enligt propositionen, förutom i vissa angivna fall, uppsäga hyresgästen, om han har "befogad anledning att upplösa hyresförhållandet". Denna "generalklausul" är mycket vagt och allmänt utformad, och den praktiska tillämpningen måste vålla stora svårigheter. Enligt de sakkunniga skall bedömning som regel ske på så sätt att ett sakligt avflyttningsskäl för hyresvärden först skall konstateras föreligga, varefter bör bedömas hur sakskalets tyngd förhåller sig till vikten av hyresgästens intresse att få behålla lokalen. Resultatet av denna avvägning torde vara mycket svårt att förutse, vilket gör lokalhyresgästens situation i uppsägningsögonblicket synnerligen osäker och svårbedömbär. Kan man konstatera att hyresvärden har en befogad anledning att uppsäga hyresförhållandet, skall någon ersättning icke utgå. Om någon "befogad anledning att upplösa hyresavtalet" inte föreligger, skall enligt 57 § ersättning utgå. Här torde det åligga lokalhyresgästen att styrka storleken av den ekonomiska skadan. Särskilt mindre företagare kan härvid ofta befinna sig i underläge gentemot hyresvärden, vilket kan försvåra och förlänga ersättningens fastställande.

I 57 § sägs att om hyresvärden vägrat förlänga hyresavtalet eller förlängning ej kommit till stånd på grund av att hyresvärden för förlängning kräver en hyra som ej är skälig, skall ekonomisk ersättning utgå. Ett indirekt besittningsskydd på detta sätt kan enligt vår uppfattning komma att medföra en överprisbildning, eftersom lokalhyresgästen under hotet av uppsägning kan väntas acceptera hyreshöjningar, som ej vore genomförbara om ett direkt besittningsskydd förelåg. Här uppkommer också den mycket besvärliga avvägningsfrågan om vad som är skälig respektive oskälig hyreshöjning.

Med hänvisning till vad som ovan sagts finner vi sammanfattningsvis att att det icke finns skälig anledning att behandla bostadshyresgäster och lokalhyresgäster olika utan att samma rätt till besittningsskydd bör gälla alla slag av hyresgäster. Speciellt när det gäller mindre och medelstora företag inom såväl produktion som service och handel föreligger, precis på samma sätt som när det gäller bostadshyresgäster, också ett ideellt förhållande till den förhyrda lokalen vid sidan om det ekonomiska. Till detta vill vi erinra om att i sakkunnigas betänkande klart utsagts att det från lagtekniska synpunkter är ett önskemål att få en enhetlig utformning av reglerna för besittningsskydd och att det för lagstiftningens praktiska till-

lämpning är av stor betydelse att ha ett enhetligt förfarande i hyrestvister.

Vi föreslår alltså,

att, med ändring av vad som i propositionen nr 141 år 1967 är föreslaget, reglerna för besittningsskydd för kommersiella lokaler i tillämpliga delar utformas enligt vad som i propositionen föreslås gälla för bostadslokaler.

Stockholm den 1 november 1967

<i>Sven G. Andersson (fp)</i>	<i>Hans Nordgren (h)</i>	<i>Anders Jonsson (fp)</i>
<i>Sigvard Rimås (fp)</i>	<i>G. From (fp)</i>	<i>Bengt-Olof Thylén (h)</i>
<i>Gunnar Hyltander (fp)</i>	<i>Sigvard Larsson (fp)</i>	<i>Bengt Börjesson (cp)</i> i Falköping
