

## Nr 1145

Av herr **Bengtson** i Solna m. fl., i anledning av *Kungl. Maj: ts proposition nr 91, med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, m. m.*

(Lika lydande med motion nr 890 i Första kammaren)

I proposition nr 91 angående ny hyreslagstiftning föreslås att rätt till förlängning av hyresavtal inte skall föreligga i vissa fall när bostaden upplåtits i samband med anställning. Det gäller för det första (46 § punkt 7) bostäder som är förenade med bostadstväng i allmän tjänst, bostäder för lantarbetare eller fastighetsskötare samt bostäder, där »det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare samt anställningen har upphört». Som exempel på denna senare kategori omnämns i propositionen lägenheter som bebos av anställda med tjänster av övervaknings- eller vaktkaraktär. Det bör påpekas att i denna kategori självfallet måste ingå de bostäder — i allmänhet av villatyp — som många industriföretag har uppfört för sina disponenter och andra cheftjänstemän. Företagen har investerat betydande kapital i dessa bostäder, och de behövs i hög grad för att arbetsuppgifterna inom företagen skall kunna fullgöras på rätt sätt. Vi anser att ett förtydligande av innebörden i bestämmelsen i 46 § punkt 7 i detta avseende är motiverat för att ingen tveksamhet skall kunna uppstå vid lagens tillämpning i hyresnämnder och hyresdomstolar.

För det andra föreslås i propositionen (46 § punkt 8) att rätt till förlängning av hyresavtal ej skall föreligga, om hyresförhållandet varat högst tre år när anställningen upphör och en uppsägning ej är obillig mot hyresgästen. Om däremot hyresförhållandet varat längre än tre år, måste arbetsgivaren-hyresvärden ha synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet. Departementschefen skriver härom följande:

Om hyresförhållandet varat så lång tid att tidsgränsen överskridits när hyresvärden vill skilja hyresgästen från lägenheten under återopande av avflyttningsklausulen bör presumtionen vara den att hyresförhållandet skall förlängas. Presumtionen bör brytas endast om hyresvärden styrker att det skulle vara till allvarligt men för företaget om lägenheten inte fick disponeras för annan arbetstagarare. Ett sådant läge torde normalt inte förekomma

annat än på orter där hyresmarknaden har en särskild struktur. Det kan därvid antingen vara så att bostadsbeståndet på orten till väsentlig del är företagsägt och att därför företaget måste få disponera över lägenheterna för att över huvud taget få arbetskraft eller också på det sättet att orten ligger i anslutning till någon tätort, där andra arbetstillfällen erbjuds och omsättningen av arbetskraft därför är stor och risken betydande för att hyresgästen lämnar sin anställning men önskar bo kvar i en lägenhet som arbetsgivaren tillhandahållit i en av honom ägd fastighet.

Det finns anledning räkna med att det i praxis relativt snart kommer att bli klarlagt vilka orter som har sådan struktur på bostadsmarknaden att en avflyttningsklausul bör ha verkan även efter det att tidsgränsen passerats.

De orter som åsyftas torde främst vara de typiska bruksorterna, där bostadsbeståndet sedan gammalt till stor del ägs av företagen. Även om praxis i hyresnämnder och hyresdomstolar i allmänhet skulle komma att tillförsäkra företagen på dessa orter dispositionsrätten till det egna bostadsbeståndet — om förslaget i hyreslagen i denna fråga antages av riksdagen — innebär det för företagen en stor osäkerhet att bli beroende av myndigheternas tolkning av när avflyttningsklausulen bör ha verkan sedan tidsgränsen passerats. De flesta industriföretag strävar t. ex. numera efter att minska sitt engagemang i bostadsfrågan och stimulerar i stället kommuner, bostadskooperativa företag och enskilda byggmästare att uppföra bostäder på mark som överlåtits av företagen för detta ändamål. På många bruksorter finns det alltså numera en differentierad hyresmarknad, och företagets bostadsbestånd dominerar inte längre, men det är ändå lika nödvändigt för företagen att de bostäder som kvarstår i företagets ägo och som ofta är avsedda för särskilda kategorier av anställda (t. ex. specialarbetare, kvalificerade tjänstemän, yngre ogift personal) får disponeras när vederbörande hyresgäst slutat sin anställning, oberoende av hur lång tid hyresförhållandet varat. Företagen måste kunna vara försäkrade om att hyresnämnder och hyresdomstolar godkänner en uppsägning sedan treårsgränsen passerats även i dessa fall.

I propositionen framhålles att det är ett samhälleligt intresse att industriernas försörjning med arbetskraft underlättas. Av avgörande betydelse härför på industriorterna är företagets möjlighet att få disponera sitt bostadsbestånd för den aktiva personalen även sedan den föreslagna treårsgränsen passerats. Som ovan visats innebär den nuvarande skrivningen i 46 § punkt 8 att detta görs beroende av hyresnämnders och hyresdomstolars tolkning med den osäkerhet detta innebär för de berörda industrierna. Genom den pågående utvecklingen på bruksorterna mot ett allt mindre ägar-engagemang från företagets sida i bostadsfastigheter kommer vidare departementschefens uttalande att bostadsbeståndet till väsentlig del skulle vara företagsägt att innefatta en något för snäv avgränsning. Mot bakgrund av att den anställdes intressen tillvaratagits genom föreskriften att hyresförhållandets upphörande inte får vara obilligt mot denne, förordar vi att det

i propositionen föreslagna rekvisitet »hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet» måste ersättas med orden »hyresvärden styrker sitt behov av att upplösa hyresförhållandet för att disponera bostaden för annan arbetstagare».

Under återopande av ovanstående hemställes,

dels att riksdagen vid behandlingen av proposition nr 91 måtte uttala att bestämmelsen i 46 § punkt 7 gäller industri-företagens bostäder för cheftjänstemän,

dels att riksdagen måtte med ändring av det vid propositionen nr 91 fogade förslaget till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom besluta att 46 § punkt 8 skall ha följande lydelse: »hyresförhållandet beror av annan anställning som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden styrker sitt behov av att upplösa hyresförhållandet för att disponera bostaden för annan arbetstagare».

Stockholm den 23 april 1968

*Bengt Bengtson (h)*

i Solna

*Erik Grebäck (cp)*

*Erik Tobé (fp)*

---