

Nr 97.

Av herr **Karlsson, Gustaf**, angående viss ändring i 3 kap. 38 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

I vårt land finnes ett stort antal fastigheter, ägda av folketshusföreningar, nykterhetsorganisationer och de senares fastighetsföreningar, samt bygdegårdar, ägda av jordbrukarorganisationer. Dessa fastigheter, vilkas antal torde överstiga 2 500, äro givetvis i första hand tillkomna för att tjäna som samlingslokaler för bygdens organisationer. Lokalerna intaga också i regel en central plats i respektive orters kulturella och politiska liv samt hava jämväl ur annan synpunkt en stor uppgift att fylla. Lokalernas stora betydelse i olika avseenden för samlingslivet, såväl i städerna som på landsbygden, har även vunnit beaktande hos statsmakterna. (Se "Betänkande med utredning och förslag rörande tillgodoseendet av behovet av allmänna samlingslokaler". Statens offentliga utredningar 1939: 30.)

De inkomster, som ägarna kunna förskaffa sig genom medlemsavgifter, egna tillställningar samt uthyrning av lokalerna för kulturella, politiska och andra ändamål, förslå i allmänhet icke till täckande av utgifterna. På grund härav ha en del föreningar nödgats under vintertiden uthyra lokalerna en eller flera gånger per vecka till biografföreställningar.

Att föreningarna själva icke drivit biografrörelse torde delvis vara beroende på att styrelserna bibragts den felaktiga uppfattningen att de under sådana förhållanden icke skulle ha möjlighet att erhålla film från filmbyråerna. Denna icke riktiga uppgift har även medfört att många föreningar förmåtts att uthyra sina lokaler till företagare för det mest upprörande underpris.

I detta sammanhang kan erinras om att biografägarnas monopolsträvanden vid nyetablering av biografier varit av sådan art att man ansett statsmakternas intresse böra påkallas. Vi hänvisa härvid till riksdagsman Pettersons i Degerfors interpellation vid 1943 års lagtima riksdag (andra kammarens protokoll nr 23 sid. 3) och socialministerns svar på denna interpellation.

Under de senaste åren ha ökade anspråk — också från samhällets sida — ställts på föreningarnas verksamhet samt kostnaderna för densamma genom tidsförhållandena väsentligt stegrats. Härtill kommer att föreningarnas fastigheter i många fall äro 40 å 60 år gamla och nu i stort behov av reparation och modernisering för att kunna fylla tidens krav på ändamålsenliga samlingslokaler. Berörda omständigheter hava medfört att styrelserna tvingats försöka öka inkomsterna, och de ha då såsom den närmast till hands liggande möjligheten sökt ernå ökade inkomster genom biografdrift i egen regi. Härigenom vinnes även att de i någon mån bättre kunna utnyttja filmen i samhälleliga intressens tjänst samt genom

möjligheten att själva välja speldagar rationellare kunna disponera lokalerna i föreningslivets tjänst.

Föreningarnas möjligheter att övertaga lokalerna äro emellertid beskurna av dels gällande lagstiftning om hyresreglering i sådana orter, där hyresregleringslagen är gällande, och dels stadgandena i 3 kap. 38 § av nyttjanderättslagen i sådana orter där hyresregleringslagen icke är tillämplig.

Enligt 3 kap. 38 § i nyttjanderättslagen är hyresgäst, som i en förhyrd lokal driver rörelse av något slag, berättigad att då han uppsäges till avflyttning erhålla ersättning för såväl flyttningskostnaderna som den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som den av honom bedrivna verksamheten kan hava medfört. Förutsättning för att dylik ersättning skall utgå är att uppsägningen anses strida mot god sed i hyresförhållande. Det har i flera fall visat sig att då föreningarna försökt att komma i besittning av sina lokaler för att själva driva biografrörelse och därmed bereda sig nödvändiga inkomster för fastigheternas underhåll och modernisering, biografägarna under åberopande av denna lagstiftning kräva ersättning. Biografägarnas ersättningsyrkanden motiveras med att den ökade publikfrekvensen skulle vara orsakad av det sätt på vilket de bedrivit sin verksamhet. Den ökade publikfrekvensen är emellertid i de flesta fall att tillskriva omständigheter, över vilka biografägarna icke hava inflytande. Detta är särskilt fallet då biografägaren varit utan konkurrens på platsen. Den ökade publikfrekvensen beror exempelvis mycket ofta på ökad befolkning i vederbörande samhälle, vilket särskilt varit fallet under kriget. Därtill kommer att på grund av rådande arbetsmetoder inom filmbranschen den enskilde biografägaren har begränsade möjligheter att öva inflytande på den film han visar. Filmuttaget hos filmuthyrarna regleras nästan undantagslöst genom kontrakt, vilka skrivas flera månader i förväg. Leveranserna för innevarande biografsäsong kontrakterades exempelvis före 31 januari föregående år, då biografägaren band sig för uttag av ett visst antal filmer utan att veta vilka han fick.

Som exempel kan anföras ett fall från Sköldinge i Södermanland. Därvarande samlingslokalförening har sedan år 1924 uthyrt sin lokal till en biografägare som där drivit biografrörelse en à två gånger i veckan. Föreningens fastighet är 30 år gammal och i stort behov av modernisering för att kunna fylla tidens krav på en ändamålsenlig och bekväm samlingslokal. Kostnaderna härför ha beräknats till cirka 17 000 kronor. Föreningen saknade möjlighet att av egna tillgångar finansiera ombyggnaden. Föreningsmedlemmarna, som tidigare nödgats åtaga sig årliga uttaxeringar och som aldrig erhållit någon avkastning på sitt insatta kapital, vägrade gå med på ytterligare uttaxering, då de ansågo det obilligt att de skulle belastas med ytterligare utgifter för föreningen, samtidigt som dess hyresgäst, biografägaren, tillgodogjorde sig god inkomst genom förhyrning av lokalen. Föreningen borde själv överta biografrörelsen för att av dess inkomster täcka kostnaderna för fastighetens modernisering och för att bereda de ideella organisationerna billiga hyror. År 1942 uppsade föreningen därför kontraktet

med biografägaren. Denne framställde betydande krav på goodwillersättning, och då detta icke kunde godtagas av föreningen, drog han saken inför domstol, yrkande ersättning med bl. a. 3 000 kronor för den "ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden", som hans verksamhet påstods ha medfört. Domstolen biföll så till vida biografägarens talan, att föreningen förpliktades att i sagda avseende utgiva ersättning till honom med 1 500 kronor.

Det skulle sålunda vara stridande mot god sed i hyresförhållande om en förening, som för sin fortsatta existens är beroende av den inkomst en i dess egen fastighet bedriven biografrörelse kan skänka, uppsäger hyresgästen-biografägaren till avflyttning för att själv utnyttja rörelsen till fromma för bygdens befolkning. Det bör även beaktas att hyresgästen i anfördt fall icke nedlagt några som helst kostnader på lokalens inredning, ett förhållande som dock enligt hyreslagstiftningsskommitténs motiv ansågs böra utgöra en av grunderna för goodwillersättning vid uppsägning av en rörelseidkare.

En hyreslagstiftning tillkommen i socialt syfte för att skydda en ekonomiskt svagare part mot en ekonomiskt starkare användes sålunda av privata intressen för att klavbinda organisationerna i deras samhällsgagneliga verksamhet. De företagare, som förhyra föreningarnas lokaler, äro mycket ofta ekonomiskt välsituerade och driva sin rörelse på ett stort antal platser, ofta på ett tjugo- ja ända till sextiotal. Föreningarna, som i ifrågavarande fall äro hyresvärdar, hava i regel svag ekonomi. På åtskilliga håll är denna så ansträngd, att allvarliga risker föreligga att deras fastigheter genom åtgärder från inteckningshavares och andras sida kunna komma att frånhändas dem. Det har även i några fall förekommit att anförda föreningsfastigheter blivit försålda på exekutiv aktion. För att förhindra dylikt, liksom för att överhuvud taget få fastigheterna till stånd och kunna underhålla dem, är det mycket vanligt att medlemmarna understödja föreningen genom uttaxeringar i form av veckoinbetalningar.

Med stöd av vad sålunda anförts får jag härmed hemställa,

att sådan ändring vidtages i nyttjanderättslagens 3 kap. 38 § att organisation, som har till huvudsaklig uppgift att tillhandahålla allmänheten samlingslokaler, beredes möjlighet att uppsäga hyresgäst, som förhyr lokal för biografändamål, utan att uppsägningen medför ersättningsskyldighet för fastighetsägaren, under förutsättning att avsikten med uppsägningen är att gagna organisationslivet genom att för samlingslokalerna använda inkomsten av biografdriften.

Vid bifall härtill hemställes, att vederbörande utskott må utarbeta erforderlig lagtext.

Stockholm den 20 januari 1944.

Gustaf Karlsson.