

Nr 485

Av herrar Munktell och Nygren, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 39, med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.

Då ett oljebolag antager exempelvis en bilfirma som återförsäljare för bensin brukar i allmänhet två kontrakt upprättas, dels ett försäljningsavtal och dels ett hyreskontrakt avseende lokalerna för bensinförsäljningen. I det förra intages de allmänna försäljningsbestämmelserna inklusive reglerna om återförsäljarmarginal m. m. Det andra kontraktet, enligt vilket oljebolaget förhyr de utrymmen, varifrån bensinförsäljningen bedrivs, är av mera formell karaktär. Den s. k. hyran uppgår sålunda icke sällan till endast 10 kronor eller i form av ett öre per varje försåld liter bensin. Kontrakten löper med samma uppsägningstider etc.

Under de senaste åren har det förekommit en del fall, då återförsäljaren har önskat övergå till annat bensinmärke och därför i vederbörlig ordning uppsagt kontraktet med bensinbolaget. Försäljningskontraktet har då upphört, medan uppsägningen av hyreskontraktet har blivit underkänd av hyresnämnden. Härigenom har en komplicerad situation uppstått.

Hyresrådets utslag dnr 4 D 852 av den 15 juni 1954 är belysande för rättsläget. I detta mål hade 1949 upprättats två avtal mellan ett bensinbolag och en återförsäljare. Sedvanliga försäljningsbestämmelser fanns i försäljningskontraktet. Enligt parallellt hyreskontrakt uppläts »bensinstation jämte serviceanordningar» för en hyra av ett öre per liter från stationen försåld bensin och bentyl. Trots att två kontrakt förelåg var det uppenbarligen parternas mening att endast tillförsäkra återförsäljaren ett extra öre för att han själv tillhandahöll försäljningsanläggning. Båda kontraktet uppsades till den 31 december 1954. Hyresrådet ansåg uppsägningen obillig och ogiltigförklarade därför densamma. Försäljningsavtalet upphörde helt naturligt i vanlig ordning, medan bensinbolaget behöll hyresrätten till anläggningen. Hyran skulle, som tidigare sagts, beräknas efter antalet försålda liter. Då ju ingen bensin såldes på anläggningen skulle rent teoretiskt återförsäljaren icke få någon ersättning alls för sin upplåtelse. Eftersom bensinbolaget samtidigt väsentligt utvidgat en närliggande anläggning, tyder mycket på att man önskat behålla hyresrätten endast för att förhindra att bensinstationen i fråga började saluföra bensin av konkurrentmärke.

I detta fall har således hyresregleringslagen använts på ett sätt som måste anses stå i strid med de syften man sökt förverkliga genom 1953 års lag

om motverkande av konkurrensbegränsande åtgärder. Helt naturligt har bensinbolaget med hänsyn till sina investeringar i fråga om maskiner och inventarier etc. ett berättigat intresse av att bensinstationen under relativt lång tid saluför dessa produkter. Denna fråga synes emellertid med fördel kunna regleras i själva försäljningskontraktet, som rimligen även bör innehålla bestämmelser om inlösen av inventarier m. m. i samband med försäljningskontraktets upphörande. Däremot bör inte bensinbolaget kunna använda sig av hyresregleringslagen för att tvinga sig till ett evighetskontrakt.

I avvaktan på att hyresregleringen helt skall kunna avskaffas, synes man böra tillvarata alla möjligheter till att successivt avveckla densamma. Från hyresregleringens område bör man därför redan nu föra bort alla sådana affärsuppgörelser, där själva hyresmomentet är svagt och andra omständigheter uppenbarligen helt präglar rättsförhållandet. Något samhälleligt intresse av att särskilt skydda hyresgästen mot en starkare hyresvärd föreligger näppeligen i fråga om avtal om bensinförsäljning. Sådana uppgörelser synes därför utan olägenhet kunna undantas från hyresregleringslagen.

Med hänvisning till det ovan anförda hemställes

att riksdagen vid behandlingen av proposition nr 36 måtte företaga sådan ändring i 2 § hyresregleringslagen att avtal om upplåtelse av bensinstation icke faller under nämnda lags tillämpningsområde, samt att vederbörande utskott måtte utarbeta härför erforderlig lagtext.

Stockholm den 29 januari 1955

Henrik Munktell

Erik Nygren