

Nr 1100

Av herr Hedlund 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 890 i Första kammaren)

De av årets riksdag tidigare fattade besluten om nya riktlinjer för bostadspolitiken innebär att betydande steg har tagits på vägen bort från kris-tidens regleringssystem på bostadsområdet. Det har skapats förutsättningar för att flera av de missförhållanden som karakteriserat bostadsbyggandet skall kunna elimineras. Samtidigt är det nödvändigt konstatera att vårens beslut inte är tillfredsställande i fråga om t. ex. bostadsmiljöns utformning, inriktningen på hustyper och grunderna för den regionala fördelningen.

I och med att riksdagen antagit riktlinjerna för den nya bostadspolitiken torde nya riktlinjer för hyrespolitiken vara nödvändiga. Bostadspolitiken och hyrespolitiken måste ses i ett sammanhang. Huvuddragen i det nu föreliggande förslaget till hyreslagstiftning presenterades i samband med riksdagsbehandlingen av riktlinjerna för bostadspolitiken.

Från vårt håll har i riksdagsmotioner framhållits att gällande hyresreglering har permanentat hyressplittringen och gett upphov till en svart marknad, som i praktiken utestänger ett stort antal låginkomsttagare från möjligheten att erhålla en godtagbar bostad. Regleringen har också skapat en konstlad saneringsmognad, som tillsammans med en betydande kontori-sering har frånhänt bostadskonsumenter ett stort antal lägenheter. För vår del har vi krävt att en avveckling av regleringen skall ske successivt så att ingen skall drabbas av oskäligen hyreshöjningar.

I Kungl. Maj:ts proposition nr 141 föreslås avveckling av hyresregleringen. Den ersätts med avtalsfrihet mellan hyresvärd och hyresgäst. Bostadshyresgäst föreslås få direkt besittningsskydd, d. v. s. rätt till förlängning av hyresavtalet om inte någon viss i lagen angiven situation föreligger. Vid förlängning av hyresavtalet skall hyrans skälighet kunna prövas av myndighet. Man skall då jämföra med lägenheter, som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. I orter med mera påtaglig bostadsbrist skall även förstagångshyran kunna prövas av myndighet. Jämförelse skall därvid göras med självkostnadshyrorna i nyproduktionen.

De föreslagna bestämmelserna om besittningsskydd för bostadshyresgäst

och spärrarna mot höga hyror är välmotiverade. Vilken effekt avvecklingen av regleringen kommer att få är mycket svårt att förutsäga. Det är förenat med stora svårigheter att bedöma besittningsskyddsbestämmelsernas och spärreglernas effektivitet, då det gäller att hålla hyror på en nivå som inte är oskäligen. Den förda bostads- och hyrespolitiken har lett till en sådan brist på bostäder, att man kan befara, att det utan spärregler skulle uppstå en för hyresgästerna mycket ogynnsam situation. Den stora bostadsbristen motiverar att hyresregleringens avveckling sker successivt och med stor försiktighet. Den extremt stora efterfrågan som finns på vissa orter medför risk för kraftiga effekter på hyresnivån. Avvecklingen måste därför som vi förut framhållit ske successivt så att inte hyresgästerna drabbas av oskäligen höjningar av sina bostadskostnader. Olika lösningar för att garantera en mjuk övergång till ett friare hyressättningssystem kan övervägas. Även om effekterna för hyresnivåerna av hyresregleringens avveckling är svårbedömbara finns det anledning vidtaga åtgärder utöver dem som föreslås i propositionen för att skydda hyresgästerna. Övergångsbestämmelserna måste göras sådana att inte hyresgästerna drabbas av stora årligen höjningar. En i och för sig önskvärd spärr i form av en viss högsta gräns för årligen höjningar av hyror torde vara svår att införa mot bakgrunden av den osäkerhet som måste vidlåda alla bedömningar av effekten av de föreslagna lagändringarna.

I propositionen föreslås att hyresregleringslagen sätts ur kraft vid utgången av år 1968 och den nya hyreslagen får träda i kraft den 1 januari 1969. För storstadsregionerna föreslås övergångstiden bli 4 år, d. v. s. till utgången av år 1972, och för övriga orter två år eller till utgången av år 1970. När under övergångstiden fråga uppkommer om höjning av hyra, som är lägre än hyran för likvärdiga lägenheter, bör hyresgästerna inte vara skyldiga att godta större höjning än som motsvarar skälig andel av skillnaden mellan utgående hyra och hyran för likvärdiga lägenheter. En smidig anpassning till hyran för likvärdiga lägenheter skall enligt propositionen eftersträvas. Höjningen skall inte nödvändigtvis fördelas med lika stora andelar vid varje avtalstillfälle. Endast hyresläget vid övergångstidens slut bör enligt propositionen fixeras.

För att hindra alltför starka årligen hyreshöjningar anser vi det motiverat att ytterligare utsträcka övergångstiden. Vi anser inte propositionens förslag till övergångsbestämmelser vara tillräckliga. Även med en övergångstid om fyra år, som föreslås för bristområdena, kan det bli stora årligen höjningar, som många hyresgäster kan ha betydande svårigheter att bära. Vi föreslår därför att övergångstiden utsträcker till sex år för storstadsregionerna och fyra år för övriga orter. De hyreshöjningar som då kan komma i fråga bör fördelas så jämnt som möjligt under perioden.

Det område som skall omfattas av den långsammare avvecklingstakten är enligt propositionen begränsat till de tre storstadsregionerna. Det är enligt

vår mening motiverat att Kungl. Maj:t bemyndigas att utvidga området att också omfatta andra orter som visar sig ha liknande bristfenomen som storstadsregionerna.

Avvecklingen av regleringen kan beträffande vissa fastigheter leda till hyreshöjningar, som ger så stora intäkter att räntabiliteten på insatt kapital blir orimligt stor. Vi finner det mycket angeläget att de intäkter, som överstiger skälig räntabilitet så långt som möjligt kommer hyresgästerna till godo i form av ett förbättrat underhåll. Riksdagen bör uttala sig i enlighet med detta. Som från vårt håll tidigare framhållits är det otillfredsställande att omläggning av bostads- och hyrespolitiken sker utan att det samtidigt presenteras något förslag till utbyggnad av stödet åt barnfamiljer och pensionärer. För många ekonomiskt svaga familjer är även mindre hyreshöjningar mycket kännbara. Det är därför angeläget att förslag till utformning av stödet för de berörda grupperna snarast framlägges.

Vi övergår nu till frågan om besittningsskyddet för lokalhyresgäst. I propositionen föreslås att för lokalhyresgäst skall finnas endast ett indirekt besittningsskydd. Såväl hyreslagkommittén som hyreslagstiftningssakkunniga har förordat ett sådant skydd för kommersiella lokaler, d. v. s. utrymmen för verkstäder, lager, butiker o. s. v. Hyreslagstiftningssakkunniga föreslog att ersättningsskyldighet skall inträda för hyresvärden om han vägrar att förlänga hyresavtalet och ej har befogad anledning till sådan vägran. Ersättningen föreslogs omfatta skada i följande hänseenden: flyttningkostnader, värdeminskning på hyresgästens egendom, förlust i vissa fall av värdet av förbättringsarbeten m. m., som hyresgästen bekostat, skada på grund av hinder eller intrång i näring eller annan av hyresgästen bedriven verksamhet. Man föreslog denna utformning trots att man ansåg att ett enhetligt system för alla hyresobjekt har vissa fördelar från lagteknisk synpunkt och för lagstiftningens praktiska tillämpning.

Vid remissbehandlingen av de sakkunnigas förslag har meningarna varit delade vid ställningstagandet till frågan om direkt eller indirekt besittningsskydd. För ett direkt besittningsskydd har uttalat sig en rad remissinstanser som i detta sammanhang bör tillmätas särskilt stor vikt. Sålunda har direkt besittningsskydd förordats av kommerskollegium, hyresrådet, länsstyrelserna i Stockholm, Södermanlands och Jämtlands län, Stockholms rådhusrätt, Göteborgs rådhusrätt, lagberedningen, handelskammaren i Malmö, Hyresgästernas riksförbund, Svensk industriförening, Sveriges köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och industriorganisation samt Sveriges advokatsamfund. Remisskritiken bygger framför allt på uppfattningen att det indirekta besittningsskyddet med de föreslagna ersättningsreglerna inte ger något effektivt skydd mot uppsägningar. Det indirekta skyddet bedöms dessutom vara administrativt besvärligt.

Departementschefen föreslår ett indirekt besittningsskydd. För vår del finner vi övervägande skäl tala för ett direkt besittningsskydd. De svårig-

1* — *Bihang till riksdagens protokoll 1967. 4 saml. Nr 1098—1104*

heter som kan vara förenade med ett direkt besittningsskydd är inte av den storleksordningen att de motiverar den skillnad i besittningsskyddsbestämmelserna mellan bostäder och s. k. lokaler, som föreliggande förslag innebär. Det torde vara lättare att uppskatta skälig hyra för en lokal än att precisera den ersättning, som enligt propositionen skall utgå till näringsidkaren, som måste upphöra med sin verksamhet i den av honom förhyrda lokalen.

Departementschefen framhåller att det finns grundläggande olikheter mellan upplåtelse för bostadsändamål och upplåtelse för annat ändamål. Han framhåller först med rätta att besittningsskyddet för bostadshyresgästen är ägnat att skapa trygghet för den enskilde i besittningen av hemmet och därmed fyller en betydelsefull social funktion. Däremot anser departementschefen att utanför bostadssektorn utgör hyresförhållandet i de flesta fall ett led i en affärsmässigt driven verksamhet. Han menar att sociala skäl knappast kan åberopas för den ena eller andra lösningen av besittningsskyddsfrågan. Uttalanden med liknande innebörd gjorda av hyreslagstiftningssakkunniga har blivit hårt kritiserade av vissa remissinstanser.

För en lokalhyresgäst kan de sociala följderna av en uppsägning bli betydande. I många fall kan den ekonomiska tryggheten både för företagaren och hans anställda stå på spel. En inarbetad butiks- eller verkstadslokal torde i många fall inte kunna ersättas utan betydande risker för nedläggning av företaget.

Med den brist på lokaler och bostäder som råder kan kapitalstarka intressen med hyresanbud, som ligger betydligt över ett rimligt marknadsvärde, komma över en attraktiv lokal. För många mindre eller medelstora företag är det inte möjligt att konkurrera med ett kapitalintresse som har föresatsen att med alla medel skaffa sig en viss lokal. Man kan i sammanhanget heller inte bortse från möjligheten av att hyran kan drivas i höjden genom bulvaner.

Utan ett direkt besittningsskydd måste lokalhyresgästen arbeta under ständig risk att bli uppsagd från sin lokal. Under hot om uppsägning kan lokalhyresgästen i praktiken bli tvingad att acceptera oskäliga hyror som försämrar företagets konkurrensmöjligheter och som drabbar konsumenterna i form av högre priser. Det är uppenbart att han då blir mera tveksam till åtgärder som syftar till att utveckla och konsolidera hans företag. Inom företagsamheten, såväl den större som den mindre, pågår en långsiktig planläggning av investeringar och utvecklingsåtgärder. Som har framhållits vid remissbehandlingen har det även sitt intresse för företagarens kreditgivare att besittningen till lokalerna är tryggad. Vi föreslår därför att lokalhyresgästerna erhåller samma besittningsskydd som gäller för bostadshyresgäster.

Med hänvisning till det anförda hemställas,

att riksdagen vid behandlingen av propositionen nr 141 måtte besluta att övergångstiden för hyresregleringens avveckling skall vara sex år för storstadsregionerna, d. v. s. till

utgången av år 1974, och fyra år för övriga berörda orter, d. v. s. utgången av år 1972;

att riksdagen måtte bemyndiga Kungl. Maj:t att utvidga området för den långsammare avvecklingen av hyresregleringen till att omfatta även andra områden än de tre storstadsregionerna i enlighet med vad i motionen anförts;

att riksdagen måtte uttala sig angående underhåll av fastigheter i enlighet med vad i motionen anförts;

att riksdagen måtte besluta om en sådan utformning av bestämmelserna för besittningsskydd att lokalhyresgäst erhåller ett lika starkt direkt besittningsskydd som i propositionen föreslås för bostadshyresgäst; samt

att vederbörande utskott måtte utarbeta erforderlig författningstext.

Stockholm den 2 november 1967

<i>Gunnar Hedlund (cp)</i>	<i>Lars Eliasson (cp)</i> i Sundborn	<i>Nils G. Hansson (cp)</i> i Skegrie
<i>Sven Vigelsbo (cp)</i>	<i>John Eriksson (cp)</i> i Bäckmora	<i>Gustaf Svensson (cp)</i> i Vä
<i>Gunnar Larsson (cp)</i> i Luttra		<i>Bengt Sjönell (cp)</i>
