

Nr 1147

Av herr **Hedlund 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 887 i Första kammaren)

Genom att regeringen återtog proposition 1967:141 angående ny hyreslagstiftning uppsköts flera för bostadskonsumenterna viktiga reformer. Uppskjutandet innebär att hyresregleringen, som fyllt en viktig uppgift men som nu är föråldrad, kommer att bestå; giltighetstiden för hyresregleringslagen föreslås i proposition nr 91 förlängd till utgången av år 1971. Regleringen har medverkat till en betydande splittring av hyrorna mellan lägenheter i hus av olika årgångar och med olika finansieringsformer. Den har vidare medverkat till att skapa en svart marknad och har stimulerat rivningar av ännu icke saneringsmogna fastigheter.

Om angelägenheten av att hyresregleringen successivt avvecklas finns det en principiell enighet mellan de stora partierna. Av propositionen framgår att departementschefen är medveten om nödvändigheten av att efter en tid successivt avveckla hyresregleringen. För vår del finner vi det motiverat att en successiv avveckling av regleringen fortsätter. Denna successiva regionala avveckling bör följas av en avveckling för hela landet under socialt betryggande former.

Genom att proposition 1967:141 togs tillbaka sköts förutom den successiva avvecklingen av hyresregleringen en rad viktiga reformförslag inom hyreslagstiftningen på framtiden. I motion nr II: 523 hemställdes från vårt håll under den allmänna motionstiden i år, att förslag om en ny hyreslag innehållande de skydd för hyresgästerna, som föreslogs i den tillbakadragna propositionen, skulle utan dröjsmål föreläggas riksdagen. I proposition nr 91 framläggs förslag till ny hyreslag med i stort sett samma innehåll som de förslag som framlades i proposition 1967:141 och de förslag som tidigare framförts från vårt håll.

I förslaget till hyreslag föreslås liksom i proposition 1967:141 ett annat besittningsskydd för lokalhyresgäster än för bostadshyresgäster. För lokal-

1 — *Bihang till riksdagens protokoll 1968. 4 saml. Nr 1147—1150*

hyresgäst föreslås endast ett indirekt besittningsskydd. Detta kommer tills vidare endast att gälla i orter utan hyresreglering och i hus utan hyresreglering. På orter där regleringen nu gäller behålls besittningsskyddet enligt hyresregleringslagen. Departementschefen anser att hyresmarknaden för lokaler numera väsentligt skiljer sig från hyresmarknaden för bostäder. Han antar, att det inte kan anses råda någon påtaglig brist på lokaler på någon ort, inte ens i storstadsområdets centrala delar. Denna uppfattning torde inte delas av de småföretagare som söker bra lokaler i bra lägen med acceptabla hyreskostnader. Såväl hyreslagskommittén som hyreslagstiftningssakkunniga förordade ett indirekt besittningsskydd 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: flyttningsskostnader, 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 var meningarna delade vid ställningstagandet till frågan om direkt eller indirekt besittningsskydd. För ett direkt besittningsskydd uttalade sig en rad remissinstanser som i detta sammanhang bör tillmätas särskilt stor vikt. Sålunda förordades direkt besittningsskydd av kommerskollegium, hyresrådet, länsstyrelserna i Stockholms, 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 byggde 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.

För vår del finner vi övervägande skäl tala för ett direkt besittningsskydd. De svårigheter 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.

Som motivering för det indirekta besittningsskyddet framhöll departementschefen i proposition 1967: 141 att det finns grundläggande olikheter mellan upplåtelse för bostadsändamål och upplåtelse för annat ändamål. Han framhöll 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 ansåg departementschefen att utanför bostadssektorn utgör hyresförhållandet i de flesta fall ett led i en affärsmässigt driven verksamhet. Han menade att sociala skäl knappast kan åberopas för den ena eller den 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 för både 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 drivs i höjden genom bulvaner.

Utan ett direkt besittningsskydd måste lokalhyresgäst i vissa fall arbeta under risk att bli uppsagd från sin lokal. Under hot om uppsägning kan lokalhyresgästen i praktiken bli tvingad att acceptera oskäligen höga hyror, som försämrar företagets konkurrensmöjligheter och som drabbar konsumenterna i form av högre priser. Det är uppenbart att han då blir mera tveksam inför 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 hemställes,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte uttala sig för att den regionala utvecklingen av hyresregleringen fortsätter;

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 författnings-text.

Stockholm den 23 april 1968

<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>S. G. W. Wahlund (cp)</i>	<i>Johannes Antonsson (cp)</i>
<i>Gustaf Svensson (cp)</i> i Vä	<i>John Eriksson (cp)</i> i Bäckmora	<i>Gunnar Larsson (cp)</i> i Luttra
