

Nr 18

Lagutskottets betänkande i anledning av motion angående besökandes tillträde till hyresfastighet som hålls låst under dagtid.

I motionen 1974:643 av fröken Andersson m. fl. (c) hemställs att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär förslag till en sådan ändring i 12 kap. jordabalken — eller annan lagstiftning — att hyresvärd åläggs att göra det möjligt för besökande till boende i hyresfastighet att komma in i fastigheten.

Utskottet har inhämtat utlåtande över motionen från Brottsförebyggande rådet. På utskottets begäran har vidare yttranden avgivits av Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund. I yttrandet från Sveriges fastighetsägareförbund har återgivits ett av förbundet inhämtat yttrande från Stockholms fastighetsägareförening.

Gällande ordning

Enligt 12 kap. 9 § jordabalken (JB) skall hyresvärden, om ej annat avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Bestämmelser om hur de för hyresgästerna gemensamma utrymmena skall vara beskaffade saknas däremot. JB innehåller vidare vissa regler om hyresgästens skyldigheter vid utnyttjandet av lägenheten. Allmänna ordningsregler och bestämmelser om t. ex. öppethållande av fastighetens portar finns inte intagna i JB utan dessa förhållanden får regleras i det mellan hyresvärden och hyresgästen ingångna hyresavtalet. Standardkontrakten innehåller vanligen en bestämmelse om att fastighetens portar skall hållas låsta mellan 21.00 och 06.00. Under senare tid har emellertid denna tid utsträckts genom tidigare stängning på kvällarna, och i vissa fall hålls portarna låsta dygnet runt. Så är t. ex. fallet om fastigheterna har porttelefon. Men även fastigheter, som saknar sådan anläggning, hålls i vissa fall låsta hela dygnet.

Vid installation av porttelefon kan hyresvärden få kompensation för installationskostnaderna. Detta sker i fastigheter, som regleras av *lagen (1942:429) om hyresreglering m. m.*, genom en höjning av bashyran (3 §) eller genom att hyresvärden utöver bashyran träffar avtal med hyresgästen om skälig ersättning för kostnaderna (4 §). I icke hyresreglerade fastigheter erhålls kompensation genom att lägenheternas bruksvärden stiger, vilket påverkar rätten till hyreshöjning (12:48 JB).

Motionen

I motionen framhålls att det blivit allt vanligare att hyresvärdar håller portarna till sina fastigheter låsta under dagtid och att detta är särskilt vanligt i de större städerna. Detta förhållande medför enligt motionärerna ofta betydande problem för hyresgästerna i fastigheterna. Det finns många — särskilt äldre personer — som saknar telefon. Den som vill besöka någon av dessa kan alltså inte i förväg komma i kontakt med vederbörande för att överenskomma om tid för besöket och på så sätt bli insläppt genom porten. Motionärerna understryker att många gamla på detta sätt blir helt isolerade från omvärlden. Vidare får ensamboende, oavsett ålder, vid sjukdom svårt att ta mot läkare, ambulans och även besök av hemsamarit, vänner och bekanta. Även för människor utan speciella problem innebär de stängda portarna uppenbara olägenheter. Så kan t. ex. inte telegram- expressbrevutbäring fungera tillfredsställande, och hemsändning av varor omöjliggörs.

Motionärerna konstaterar att det uppenbarligen inte föreligger skyldighet för hyresvärdar att vidta sådana åtgärder att människor med ärende till boende i hyresfastigheter kan komma in genom porten. Motionärerna finner detta otillfredsställande. Om förhållandena i omgivningen är sådana att olägenheter kan befaras uppstå, om porten hålls öppen under dagtid, borde det åligga hyresvärdarna att installera porttelefon. Motionärerna anser det därför motiverat att i lag reglera skyldighet för hyresvärd att möjliggöra för besökande till boende i hyresfastighet att komma in i fastigheten under dagtid.

Tidigare riksdagsbehandling

Vid såväl 1972 års som 1973 års riksdagssessioner har liknande motionsyrkanden prövats och avslagits av riksdagen. Vid förstnämnda tillfälle blev motionen föremål för remissbehandling. Lagutskottet framhöll i sitt betänkande (LU 1972:13) att systemet med låsning av portarna under dagtid medförde sådana nackdelar som påtalats i motionen och att det var angeläget att dessa olägenheter avhjälpes. Utskottet ansåg emellertid att det var fråga om ett storstadsproblem och att frågan inte lämpligen borde bli föremål för generell lagstiftning. Enligt utskottets mening borde i stället i första hand en lösning på frivillighetens väg eftersträvas. Härvid synes partsorganisationerna på hyresmarknaden kunna medverka genom att utarbeta riktlinjer för hur problemen i det enskilda fallet skall lösas, påpekade utskottet. Med hänsyn till att frågan genom remissbehandlingen av motionen aktualiserats hos organisationerna ansåg utskottet att man kunde räkna med att frågan skulle bli föremål för överväganden och förhandlingar mellan dessa. Något initiativ från riksdagens sida fann utskottet därför inte påkallat.

Vid 1973 års riksdagsbehandling av frågan (LU 1973:5) upplyste utskottet att enligt förfrågningar, som utskottet låtit företaga hos partsorganisationerna på hyresmarknaden, hade problemet med de låsta

portarna inte varit föremål för förhandlingar mellan organisationerna under det gångna året. Inte heller hade frågan tagits upp till behandling inför hyresmarknadskommittén, som är ett av Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och Hyresgästernas riksförbund gemensamt inrättat förhandlingsorgan. Utskottet fann emellertid att det ej förelåg anledning att frångå den av riksdagen tidigare intagna ståndpunkten och vidhöll därför att försök att på förhandlingsvägen reglera frågan lämpligen borde avvaktas.

Remissyttrandena

Vid den förnyade remissbehandlingen av motionsyrkandet har genomgående kritiska synpunkter framförts mot förslaget att frågan bör lösas genom lagstiftning.

Brottsförebyggande rådet anser sig med hänsyn till de synpunkter som framkommit vid frågans behandling under 1972 och 1973 års riksdagar inte för närvarande kunna tillstyrka en lagstiftning på området.

Hyresgästernas riksförbund erinrar om att förbundet i sitt år 1972 avgivna remissyttrande uttalat förståelse för de synpunkter som anförs i motionen. Liksom tidigare är det emellertid förbundets uppfattning att frågan inte är av sådan beskaffenhet att den kan lösas genom en generell föreskrift. Förbundet pekar på att problemet huvudsakligen hänför sig till de största städernas centralare delar och att det därför skulle framstå som obehövt och omotiverat att skapa tvingande bestämmelser för övriga orter. Men även när det gäller storstäderna måste man enligt förbundets uppfattning ifrågasätta lämpligheten av den ifrågasatta lagstadgade skyldigheten, såvida inte denna knytes till ett bestämt önskemål från en på visst sätt konstaterad majoritet bland fastighetens hyresgäster. Hyresgästföreningen i Storstockholm har i ett flertal fall medverkat till uppgörelse med respektive fastighetsägare om installerandet av porttelefon eller utsträckt öppethållande i sådana fall, där flertalet hyresgäster uttalat sig därför, upplyser förbundet. Om en annan lösning av frågan övervägs bör den enligt förbundets mening baseras på hyresgästernas inflytande i varje enskilt fall. Förbundet är för sin del berett att hos den mellan hyresgäströrelsen och de enskilda fastighetsägarna tillskapade bostadsmarknadskommittén väcka förslag om en gemensam rekommendation om öppethållande eller installation av porttelefon om sådant påfordras av flertalet hyresgäster i fastigheten. Erfarenheten visar att dylika rekommendationer efterföljts i betydande utsträckning, framhåller förbundet.

Sveriges fastighetsägareförbund understryker att den i motionen behandlade frågan — såsom framhölls redan i förbundets remissyttrande år 1972 — gäller ett geografiskt mycket begränsat problem. Systemet med portstängning under dagtid har, såvitt förbundet kunnat konstatera, inte fått ökad utbredning sedan förbundet sist yttrade sig i frågan. Förbundet framhåller vidare att hyresvärden och hyresgästerna mera sällan har motstridiga intressen i denna fråga. Självfallet är emellertid att vissa hyresgäster i en fastighet kan ha en från majoriteten avvikande

uppfattning om öppethållandetider, porttelefon m. m. Åt detta kan man enligt förbundets uppfattning inte göra mycket. Det förefaller i allt fall olämpligt att lagstifta i saken. Lämpliga och rimliga kompromisser uppnås lättast genom en förhandling mellan berörda parter om de åtgärder som skall tillgripas i den speciella fastigheten. Förbundet är berett att tillsammans med Hyresgästernas riksförbund utfärda en rekommendation exempelvis om alternativa lösningar.

Stockholms fastighetsägareförening erinrar inledningsvis om att det regelmässigt endast är i hus, där man tidigare haft svåra olägenheter av obehöriga besök och där risken härför alltför måste anses vara stor, som man funnit för gott att hålla ytterportarna låsta även under dagtid. Där man tillgripit denna åtgärd är det i första hand i hyresgästernas intresse och ofta på deras enträgna begäran. Fastighetsägaren har i förekommande fall velat skydda hyresgästerna mot den skada, osäkerhet, osnygghet och vantrevnad, som obehöriga visat sig kunna åstadkomma. Vad som härvidlag förekommit, inte minst i Stockholm, torde motionärerna inte kunna föreställa sig, framhåller föreningen. Det har också visat sig att hyresgästerna själva i många fall hellre finner sig i de olägenheter som den låsta ytterporten medför än att de riskerar besök av obehöriga personer. Att i sådana fall tvinga fastighetsägaren till andra åtgärder genom en generellt verkande lagstiftning enligt motionärernas förslag, anser föreningen inte vara välbetänkt. När det gäller äldre, sanerings- eller rivningsmogna hus, kan vidare kostnaden för en porttelefon eller motsvarande ur hyresgästernas synpunkt ofta framstå såsom oproportionerligt hög med hänsyn till att man ju ändå inte eliminerar riskerna för obehöriga besök genom att installera en sådan anordning, påpekar föreningen. Emellertid bör hyresmarknadens partsorganisationer aktivt medverka till att ifrågakvarande intressekonflikter löses på ett smidigt sätt, framhåller föreningen.

Med hänsyn till frågans vikt och beskaffenhet finner föreningen därför det naturligt att den görs till föremål för ett samrådsförfarande inom t. ex. bostadsmarknadskommittén. Där ytterportarna ständigt hålls låsta har ovedersägligen stora svårigheter uppstått, inte bara för sjuk- och hemhjälpsspersonal utan även och kanske främst för personal från post- och televerket, som av förståeliga skäl inte vill inneha och ansvara för nycklar till fastigheterna. Om flertalet hyresgäster ställer sig positiva härtill och risken för skadegörelse eller annat ohägn inte ter sig alltför överhängande, är det enligt föreningens uppfattning därför lämpligt att fastighetsägaren i förekommande fall antingen installerar porttelefon eller motsvarande anordning eller, t. ex. i äldre fastigheter, håller ytterportarna öppna åtminstone under några förmiddagstimmar, från kl. 07.30, då risken för ovälkomna påhållningar brukar vara minst och det för postverkets personal är särskilt angeläget att kunna komma in i fastigheten. Föreningens ombudsmän har, ofta i samråd med ombudsmän hos Hyresgästföreningen i Storstockholm, under angivna omständigheter brukat rekommendera vederbörande fastighetsägare att godtaga ettdera av dessa alternativ, upplyser föreningen. Det torde, såvitt föreningen kan

bedöma, finnas goda förutsättningar för att partsorganisationerna skall kunna enas om en rekommendation i enlighet med angivna riktlinjer. En sådan rekommendation torde enligt föreningens uppfattning också kunna verksamt bidra till att råda bot på de missförhållanden som motionärerna påtalat.

Utskottet

I motionen föreslås att det skall införas en lagstadgad skyldighet för hyresvärd att tillse att besökande till boende i hyresfastighet får fritt tillträde till fastigheten under dagtid. Liknande motionsyrkanden har — såsom framgår av den inledningsvis lämnade redogörelsen -- på utskottets hemställan avslagits av riksdagen såväl år 1972 som år 1973. Utskottet har därvid anslutit sig till de invändningar av praktisk och principiell natur som vid remissbehandling av motsvarande motionsyrkande vid 1972 års riksdag framförts mot tanken på en reglering av frågan genom generellt verkande lagstiftning. Utskottet har framhållit att man i stället borde söka lösa frågan förhandlingsvägen och att hyresmarknadens parter borde kunna medverka genom att utarbeta riktlinjer för hur problemen i det enskilda fallet skulle lösas.

Vid den i år förnyade remissbehandlingen av motionsförslaget har ingenting i sak framkommit som enligt utskottets uppfattning skulle kunna motivera en omprövning av riksdagens tidigare ställningstagande. Systemet med portstängning under dagtid har, såvitt kunnat konstateras, inte fått ökad utbredning under senare år. Remissinstanserna har ånyo pekat på att problem av detta slag huvudsakligen föreligger beträffande vissa kvarter i storstädernas centrala delar. Det har också framhållits att låsning av portarna under dagtid i allmänhet vidtagits efter överenskomst mellan hyresvärderna och hyresgästerna eller flertalet av dessa. Man har understrukit att vid en ifrågasatt lagreglering av öppethållandetiderna måste hänsyn tas till den uppfattning som råder bland majoriteten av fastighetens hyresgäster. Beträffande den i motionen antydda åtgärden att man skulle ålägga hyresvärderna att installera porttelefon har vid remissbehandlingen -- mot bakgrund av att en sådan åtgärd ställer sig dyr i det äldre fastighetsbeståndet — den invändningen framförts att installationskostnaden från hyresgästernas synpunkt kan framstå som oproportionerligt hög och att man även härvidlag måste ta hänsyn till opinionen bland majoriteten av hyresgästerna.

Utskottet vidhåller därför uppfattningen att motionsförslaget om en generellt verkande lagstiftning i frågan inte är hållbart. Man måste nämligen enligt utskottets mening ställa sig tveksam till en sådan laglig reglering som skulle innebära att man sätter sig över det bestämda önskemålet hos flertalet av de berörda hyresgästerna. Om man å andra sidan endast skulle ta hänsyn till den i fastigheten förhållande hyresgästopinionen skulle inte genom lagstiftningen problemen avhjälpas för den kategori av boende, som i första hand drabbas av de olägenheter som är förknippade med en tidigarelagd portstängning, t. ex. äldre,

ensamstående personer vilka i motsats till många av de andra hyresgästerna normalt vistas hemma i sina lägenheter under dagen. Från principiell synpunkt kan det också med fog ifrågasättas huruvida ett problem av denna natur, som endast berör en ytterst liten del av landets samtliga hyresfastigheter, skall regleras genom lagstiftning.

Såsom utskottet tidigare anfört synes frågan lämpa sig bättre för en lösning förhandlingsvägen. Endast på detta sätt kan man uppnå sådana lämpliga avvägningar och arrangemang som i det enskilda fallet kan framstå som rimliga. Beroende på de lokala förhållandena finns det då också möjlighet att genom differentierade åtgärder av olika slag eliminera eller avsevärt reducera de problem som uppkommit för vissa av hyresgästerna.

Vid årets remissbehandling har hyresmarknadens parter förklarat sig villiga att ta upp frågan i den mellan hyresgäströrelsen och de enskilda fastighetsägarna tillskapade bostadsmarknadskommittén. Målsättningen skulle vara att åstadkomma en gemensam rekommendation om att i förekommande fall antingen installation sker av porttelefon eller att ytterportarna hålls öppna under viss tid, t. ex. under förmiddagen.

Utskottet vill starkt understryka det angelägna i att partsorganisationerna aktivt medverkar till att ifrågavarande problem löses på ett smidigt sätt. Med anledning av de nu gjorda remissuttalandena förutsätter utskottet att frågan utan oskäligt dröjsmål görs till föremål för ett samrådsförfarande i den ordning organisationerna anfört.

Utskottet vill också betona att det förhållandet att utskottet ställer sig avvisande till motionsförslaget inte innebär att utskottet vill förringa betydelsen av de problem som påtalas i motionen. Utskottet är väl medvetet om att systemet med låsning av ytterportarna under dagtid i det enskilda fallet kan utgöra ett allvarligt ingrepp i den dagliga livsföringen och starkt bidra till att öka isoleringen från omvärlden. Vad utskottet närmast har i åtanke är de konsekvenser som kan uppstå för ensamstående pensionärer och för handikappade, liksom även eljest vid t. ex. mera långvariga sjukdomsperioder. Utskottet vill därför framhålla nödvändigheten av att alla som kommer i kontakt med förevarande problem gör vad på dem kan ankomma för att man skall komma till rätta med svårigheterna. Som exempel vill utskottet nämna att enligt utskottets uppfattning bör – i motsats till vad en av remissinstanserna anfört – personal från post- och televerket, liksom för övrigt sjukvårds- och hemhjälpsspersonal m. fl., åta sig besväret med att inneha och ansvara för nycklar till fastigheten om detta i ett enskilt fall skulle utgöra en adekvat åtgärd. Eftersom ett sådant arrangemang fungerar väl när det gäller tidningsdistributionen bör enligt utskottets mening samhällets olika serviceorgan kunna visa ett liknande tillmötesgående.

Under hänvisning till det ovan anförda hemställer utskottet
att riksdagen avslår motionen 1974:643.

Stockholm den 9 maj 1974

På lagutskottets vägnar

IVAN SVANSTRÖM

Närvarande: herrar Svanström (c), Lidgard (m)*, fru Åsbrink (s), herrar Sjöholm (fp), Andersson i Södertälje (s), Torwald (c), Olsson i Timrå (s), Winberg (m), fru Nilsson i Sunne (s), herrar Olsson i Sundsvall (c) Israelsson (vpk), fru Fredgardh (c), fru Tillander (c), herr Gustafsson i Stockholm (s) och fru Hjalmarsson (s).

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

