

Civilutskottets betänkande

1980/81:26

om vissa hyresfrågor m. m.

1 Motionerna

Utskottet behandlar i detta sammanhang motionerna 1980/81:

285 av Lars-Erik Lövdén (s) och Kurt Ove Johansson (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en utredning om hyreslagens regler för besittningsskydd och hyressättning för affärslokaler.

1442 av Knut Billing m. fl. (m) vari hemställs

1. att riksdagen anholder att regeringen skyndsamt låter utreda möjligheterna att genom ändringar av hyresförhandlingslagen åstadkomma ett ökat direkt inflytande för hyresgästerna,

2. att riksdagen anholder att regeringen låter genomföra en informationskampanj rörande hyresgästernas rättigheter i vad gäller hyresförhandlingar och boendeinflytande.

1443 av Knut Billing m. fl. (m) vari hemställs att riksdagen anholder att regeringen skyndsamt låter utreda möjligheterna att i hyreslagstiftningen införa bestämmelser om interimistiska beslut om hyresändringar samt ändrade regler för prövning av den s. k. förhandlingersättnings storlek,

1458 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag snarast bör föreläggas riksdagen om ändring av 12 kap. 48 § första stycket jordabalken (hyreslagen) om att hyran vid förlängning av hyresavtal inte får vara högre än hyran för likvärdiga lägenheter,

1851 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag om åtgärder som stimulerar och underlättar möjligheterna för de boende att snarast erhålla ett faktiskt inflytande över förvaltningen av hyreshus bör föreläggas riksdagen.

2 Utskottet

2.1 Hyressättning för bostäder

I motion 1980/81:1458 (vpk) föreslås riksdagen begära förslag om ändring av jämförelsereglerna i 12 kap. 48 § jordabalken (hyreslagen) så att hyran vid förlängning av hyresavtal inte får vara "högre" än hyran för likvärdiga lägenheter. Nu gäller att hyran inte får vara "påtagligt högre" om den inte skall anses oskälig och kunna sänkas.

Utskottet (CU 1979/80:13 s. 7–8) hänvisade med anledning av ett motsvarande förslag till föregående riksmöte till att hyresrättsutredningens

pågående utvärdering av bruksvärdesystemet naturligt omfattar även innehållet i jämförelsereglerna. Utredningen kommer att avsluta sitt arbete under sommaren 1981. Det finns inte heller nu anledning att särskilt överväga en riksdagens begäran enligt motionsförslaget.

2.2 Lokalhyra

Motion 1980/81:285 (s) utmynnar i förslaget att riksdagen begär en utredning om hyreslagens regler för besittningsskydd och hyressättning för affärslokaler. Motionärerna anvisar som en möjlig lösning att stärka besittningsskyddet genom att frånga begreppet marknadshyra och i stället införa en social hyressättning som tar hänsyn till rörelsens art, lokalens innehåll m. m. Enligt motionärerna bör hyresnämnderna i vart fall genom ett stärkt prövningsförfarande få möjligheter att fastställa den nya hyran i en medling.

Likartade förslag behandlades vid senaste riksmöte (CU 1979/80:13 s. 7). Utskottet noterade att de ändringar i hyreslagen som trätt i kraft den 1 juli 1979 i flera avseenden har stärkt lokalhyresgästernas ställning. Utskottet ansåg också att det då inte fanns tillräckligt underlag för att avgöra om dessa ändringar fyller sitt avsedda syfte. Hyresrättsutredningen (SOU 1978:8) hade enligt sina direktiv inte att gå in på frågan om den principiella utformningen av lokalhyresgästernas besittningsskydd utan hade att söka lösningar inom ramen för det gällande indirekta besittningsskyddet.

Enligt utskottets mening finns det fortfarande inte anledning att gå ifrån tidigare principiella bedömningar. Det finns inte heller nu tillräckligt underlag för att överväga några ytterligare åtgärder genom att begära en föreslagen utredning.

2.3 Interimistiska beslut

Förslaget att hyresnämnd skall få möjlighet att fatta interimistiska beslut om hyran förs fram i motion 1980/81:1443 (m).

Frågan om interimistiska beslut var aktuell i samband med arbetet på hyresförhandlingslagen, dock utan att det ledde till några förslag. Frågan är nu aktuell inom hyresrättsutredningen. Enligt utskottets mening bör utredningens förslag avvaktas innan riksdagen tar ställning i denna del.

2.4 Förhandlingsersättning

I samma motion föreslås vidare ändrade regler för prövning av förhandlingsersättningens storlek. Motionärerna hävdar att de prövningsmöjligheter som finns inte är tillräckliga – ytterligare garantier måste skapas mot att "hyresgästförening tillskansar sig ersättningar som inte står i rimlig proportion till nedlagt arbete."

Frågan om hyresgästorganisations rätt till ersättning för nedlagt förhandlingsarbete diskuterades vid tillkomsten av hyresförhandlingslagen (prop. 1977/78:175, CU 1977/78:32). Det av riksdagen antagna propositionsförslaget innehåller bl. a. dels en regel om att ersättningen inte får överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter (20 §), dels en regel om att skäligheten av ersättningsbeloppet får på talan av hyresgästen prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt (22 § andra stycket). Reservanter (s) ansåg att dessa regler bort utgå eftersom det innebar en diskriminering av hyresgästernas organisationer – fastighetsägarens kostnader behöver inte redovisas eller granskas.

Enligt utskottets mening tillgodoser de gällande reglerna om prövning av förhandlingsersättning i tillräcklig omfattning även det intresse som motionärerna hävdar. *Motionsförslaget avstyrks därför.*

2.5 Boendeinflytande

Frågor om boendeinflytande i hyresfastigheter tas upp i motionerna 1980/81:1442 (m) och 1851 (vpk). I den förstnämnda motionen föreslås en utredning om ändringar i hyresförhandlingslagen som kan åstadkomma ett ökat direkt inflytande för hyresgästerna – ett inflytande även om de inte är anslutna till den etablerade hyresgästorganisationen. Där föreslås också att regeringen låter genomföra en informationskampanj som upplyser hyresgästerna om deras möjligheter att bilda s. k. fristående hyresgästföreningar. I den sistnämnda motionen begärs förslag till åtgärder som stimulerar och underlättar för de boende att snarast få ett faktiskt inflytande över förvaltningen av hyreshus. Motionärerna anser att detta önskemål kan genomföras inom ramen för de avtal som finns mellan parterna på hyresmarknaden. Motionärerna anser dock att det för de privatägda hyreshusen troligen kan behövas tvingande bestämmelser i anslutning till bostadslångivningen m. m.

Utskottet kan för sin del ansluta sig till den gemensamma allmänna utgångspunkten för båda motionerna, nämligen att ett ökat inflytande för de boende i hyreshusen bör eftersträvas. Utskottet har (CU 1979/80:22 s. 52) vid senaste riksmöte ansett att önskemålet när det gäller de allmännyttiga bostadsföretagen är obestridd och kan anses tillgodosett utan något riksdagens beslut. Utskottet anförde också att principen att det är boendet och inte ägandet som skall utgöra grunden för medbestämmandet torde vara accepterad av en bred majoritet. Detta stod enligt utskottet inte i motsättning till bl. a. strävanden att utnyttja bostadsrättens fördelar.

Frågan om åtgärder för att bredda ett boendeinflytande genom hyresgästföreningar som inte är anslutna till hyresgäströrelsen behandlades senast i betänkande 1979/80:13 (s. 8). Utskottet noterade att hyresförhandlingslagen avsetts vara neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation. Frågan

har nu också konkret prövats av bostadsdomstolen. Det finns enligt utskottets mening nu inte anledning att begära en föreslagen utredning enligt förslaget i motion 1442 (m). Utskottet förutsätter att behovet av information på detta område kommer att tillgodoses i rimlig utsträckning genom den allmänna debatten och därmed även utan särskilda åtgärder.

Kravet i (vpk)-motionen avser bl. a. åtgärder som stimulerar och underlättar för de boende att få ett faktiskt inflytande över förvaltningen via de till riksorganisation anknutna hyresgästföreningarna. Enligt utskottets mening torde parterna på hyresmarknaden ha tillräckliga möjligheter för att föra en sådan utveckling vidare. Den motivedes antydda möjligheten att införa tvingande regler kan, med hänsyn bl. a. till partsorganisationernas intressen, inte anses lämplig.

2.6 Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *hyressättning för bostäder* att riksdagen avslår motion 1980/81:1458,
2. beträffande *lokalhyra* att riksdagen avslår motion 1980/81:285,
3. beträffande *interimistiska beslut* att riksdagen avslår motion 1980/81:1443 i motsvarande del,
4. beträffande *förhandlingersättning* att riksdagen avslår motion 1980/81:1443 i motsvarande del,
5. beträffande *boendeinflytande* att riksdagen avslår motionerna 1980/81:1442 och 1851.

Stockholm den 19 mars 1981

På civilutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Rolf Dahlberg (m), Oskar Lindkvist (s), Lars Henrikson (s), Knut Billing (m), Thure Jadestig (s), Sven Eric Åkerfeldt (c), Bertil Danielsson (m), Birgitta Dahl (s), Bertil Dahlén (fp), Per Olof Håkansson (s), Eivor Nilson (c), Margareta Palmqvist (s) och Kerstin Ekman (fp).

Särskilt yttrande*Förhandlingsersättning*

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Birgitta Dahl, Per Olof Håkansson och Margareta Palmqvist, alla (s), anför:

Som utskottet noterat (s. 3) har det vid tillkomsten av hyresförhandlingslagen anförts skilda uppfattningar i fråga om en prövning av hyresgästorganisationens rätt till ersättning för nedlagt förhandlingsarbete. Från socialdemokratisk sida hävdades i reservation till betänkandet CU 1977/78:32 att sådana prövningsregler innebär ett ingrepp i förhållanden som på alla liknande rättsområden har överlämnats till de berörda parternas fria prövnings- och avtalsrätt. Den gällande prövningen innebär från denna synpunkt en förödmjukande diskriminering av hyresgästernas organisationer. Det måste från hyresgästkollektivets synpunkt framstå som utmanande att endast den ena förhandlingspartens förhandlingskostnader skall redovisas och granskas. Reglerna strider också mot principen att enskilda kostnadsposter i hyran inte kan prövas särskilt. Vi anser fortfarande att de här behandlade reglerna i 20 § och 22 § andra stycket hyresförhandlingslagen bör utmönstras ur lagen.

