

Nr 13

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

I motionen 1972:653 av fröken Andersson i Stockholm 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 utlåtanden över motionen från rikspolisstyrelsen och hyresnämnderna för Stockholms, Uppsala och Gotlands län. På begäran av utskottet har vidare yttranden avgivits av Stockholms kommun, Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund.

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 nyttjandet 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—06.00. Under senare tid har emellertid denna tid utsträckts genom tidigare stängning på kvällarna och i vissa fall hålles portarna låsta dygnet runt. Så är t. ex. fallet om fastigheterna har porttelefon. Men även fastigheter, som saknar sådan anläggning, hålles 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 erhålles 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 blir på detta sätt 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- och 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 hålles öppen under dagtid, borde det åligga hyresvärderna att installera porttelefon. Motionärerna anser det därför motiverat att i lag regleras skyldighet för hyresvärd att möjliggöra för besökande till boende i hyresfastighet att komma in i fastigheten under dagtid.

Remissyttrandena

Stockholms kommun stöder i princip motionärernas förslag. *Hyresgästernas riksförbund* anser att frågan i vilken form en lösning av problemet skall ske borde närmare utredas. *Rikspolisstyrelsen* anför att i första hand en lösning på frivillighetens väg bör beaktas. Motionen avstyrks av *hyresnämnderna för Stockholms, Uppsala och Gotlands län* samt *Sveriges fastighetsägareförbund*.

Stockholms kommun återoppar som remissvar en av socialborgarrådet upprättad promemoria. Av promemorian framgår att motionen inom kommunen remitterats till socialnämnden och fastighetsnämnden.

Socialnämnden har som sitt yttrande till kommunen överlämnat ett tjänsteutlåtande av *socialdirektören* i vilket anfördes följande:

Inom socialförvaltningen är det främst hemtjänstverksamheten för äldre som kommer i kontakt med och berörs av det problem, som motionärerna påtar. Hemvårdsassistenternas inom denna verksamhet arbete består huvudsakligen av hembesök hos äldre, som är beroende av att utomstående besöker dem och hjälper dem med sysslor, som de av olika skäl inte kan klara själva. Assistenterna har själva påtalat de olägenheter, som motionärerna redovisar. Det har hänt att hemvårdsassistenter, som under tjänsteutövning skall besöka pensionärer, fått

vänta utanför den låsta porten till dess att någon med nyckel kommit och öppnat för dem. Det har även förekommit att hemvårdsassistenten fått vända sig till någon närbelägen butik för att där få hjälp med att beredas tillträde till fastigheten. Då hemvårdsassistenterna ofta gör hembesök oanmälnda medför den omständigheten att porten är låst under dagtid onödigt besvär samtidigt som de gamla riskerar att bli utan ett viktigt besök. Då de gamla inte heller alltid har tillgång till telefon kompliceras situationen ytterligare på grund av att ett avsett besök inte kan aviseras.

För att de gamla inte skall bli isolerade och för att socialförvaltningen ska kunna fullgöra sina skyldigheter bedöms det som nödvändigt att möjligheter tillskapas för utomstående att vinna tillträde till fastigheter, vars portar av olika anledningar hålles stängda under dagtid. Socialförvaltningen stöder således i princip motionärernas förslag.

Fastighetsnämnden har till besvarande av remissen överlämnat följande tjänsteutlåtande av *fastighetskontoret*.

Fastighetskontoret anser sig böra begränsa sitt yttrande till att avse fastighetsförvaltningen och går alltså inte in på frågor om allmän ordning och säkerhet. I de fastigheter som förvaltas av fastighetskontoret hålles portarna ej låsta under dagtid och som följd härav finns ej porttelefoner installerade. Sedan något år har fastighetskontoret i vissa delar av staden ordnat fastighetsskötseln genom s. k. blockbildning. Detta innebär, att ett antal näraliggande fastigheter förts samman till ett block, som sköts av en heltidsanställd fastighetsskötare.

I övervägande delen av de kommunala bostadsbolagens fastigheter hålles portarna öppna under dagtid och porttelefoner finns ej installerade. Några fastigheter i Vällingby och Rågsved är dock försedda med porttelefon.

Att portar hålles låsta under dagtid torde i de flesta fall ha föranletts av ordnings- och tillsynssvårigheter i fastigheternas allmänna utrymmen. Det i motionen berörda problemet skulle troligen icke helt lösas genom att hyresvärd åläggs installera porttelefon. De kommunala bostadsbolagens erfarenheter visar att hyresgästerna blir störda av okynnesringning och att förekomst av porttelefon ej hindrat obehöriga från att komma in i fastigheterna samt att porttelefoner genom åverkan inom ganska kort tid är ur funktion.

I *borgarrådspromemorian* pekas på att det av remissvaren från socialnämnden och fastighetsnämnden framgår att problemet har såväl praktiska och ekonomiska som sociala aspekter. De skäl som socialnämnden anfört till stöd för motionärernas förslag synes emellertid kommunen i sammanhanget vara värda att särskilt starkt beaktas. Det måste anses väsentligt att pensionärer och andra ensamstående människor inte hänvisas till isolering och blir utan erforderlig hjälp och service på grund av att besökande saknar möjlighet att komma in i fastigheten.

Hyresgästernas riksförbund framhåller att det problem som aktualiserats av motionärerna föreligger huvudsakligen i vissa fastigheter i de största städernas centrala delar och har uppstått som en följd av de olägenheter som åsamkats såväl fastigheternas ägare som hyresgästerna genom att icke önskvärda element huserat i portar, uppgångar, källare och vindskontor. Den närmast till hands liggande lösningen har varit att införa total eller tidsbegränsad portstängning under dagtid. Överens-

kommelse härom har ofta träffats mellan hyresvärderna och hyresgästerna eller flertalet av dem. I det senare fallet har det kunnat få till följd att vissa hyresgäster utsatts för de svårigheter som motionärerna påtalat. Även om en fastighetsägares rätt att på detta sätt åsidosätta dessa hyresgästers intressen enligt förbundet kan ifrågasättas, kan det vara svårt att i dylika situationer hävda deras intressen. Mot den av motionärerna anvisade lösningen med porttelefon invändes ibland från fastighetsägarnas sida, att installationen är kostsam och att anläggningen lätt kan missbrukas eller utsättas för skadegörelse. Kostnadsfrågan anser förbundet dock inte behöva utgöra något hinder i de fall där hyresgästerna anser en anläggning behövlig och värdefull. I hyresreglerade fastigheter kan hyresvärderna erhålla kompensation över 3 § eller 4 § hyresregleringslagen och i andra hus påverkas lägenheternas bruksvärden. Förbundet ställer sig självfallet positivt till en lösning av frågan. I vilken form det skall ske och om en laglig reglering skall ske inom hyreslagens ram eller genom andra föreskrifter torde enligt förbundet böra närmare utredas.

Rikspolisstyrelsen påpekar att portarna enligt tidigare praxis vanligtvis har hållits stängda mellan kl. 21.00 och 6.00, vilket hyresgästerna i hyresavtalet fått förbinda sig att efterleva. Under senare tid har det emellertid börjat bli alltmera vanligt att hyresvärdar i oroliga områden kring vissa samlings- och nöjeslokaler, systembutiker och liknande, låtit stänga portarna tidigare under kvällen eller redan under eftermiddagen för att hindra, att inte önskvärda och störande personer bereder sig tillträde till fastigheterna. Denna åtgärd får ses som ett led i strävanden att skapa ordning, säkerhet och trevnad inom fastigheten och har en inte obetydligt brottsförebyggande effekt. Än längre gående åtgärder i samma syfte lär förekomma på sina håll. Sålunda hålls portar låsta under hela dagen och i svårare fall ordnas bevakning med uppgift att tillse att obehöriga inte förskaffar sig tillträde till och uppehåller sig i förstugor och trappuppgångar.

Styrelsen framhåller att det är givet att sådana inskränkningar i öppethållande kan vålla olägenheter för hyresgästerna, särskilt då för äldre, ensamboende och handikappade personer. I de fall där räddande och hjälpande organ behöver tillträde till en sådan fastighet torde dock i allmänhet svårigheterna kunna övervinnas genom att den som påkallar biträde också själv eller genom grannar sörjer för portöppningen. Sålunda torde för polisens del i här berört avseende inte föreligga några problem. I fråga om de andra kategorier av besökare, som exemplifierats av motionärerna och där besöket inte är avtalat på förhand, kan olägenheterna däremot bli betydande.

Sammanfattningsvis anser styrelsen behovet av en tidigare portstängning bedömas vara lokalt begränsat. Åtgärden synes styrelsen ur ordnings- och skyddssynpunkt vara fullt berättigad och verka till förmån för såväl hyresvärd som hyresgäster. Å andra sidan är därmed förenade olägenheter för vissa hyresgäster uppenbara. När dessa för- och nackdelar vägs mot varandra kan delade meningar råda om vad som är väsentligast i sammanhanget och vilka olägenheter man är beredd att tåla. En

lagstiftning som ålägger hyresvärd att, när hyresgäst begär det, sörja för anordning som gör det möjligt för besökare till hyresgästen att komma in i fastigheten, förslagsvis med begränsning till tiden mellan kl. 06.00 och 21.00, förefaller i och för sig inte otänkbar. Men eftersom kostnaderna för anordningen såsom en standardförbättring enligt nu gällande lag och överenskommelser mellan parterna på hyresmarknaden i huvudsak torde komma att åvila hyresgästerna, synes enligt styrelsens mening deras inställning till frågan och möjligheterna till en lösning på frivillighetens väg i första hand böra beaktas.

Länshyresnämnderna medger att låsta portar givetvis kan vara en betydande olägenhet för de boende. Att portarna inte är låsta kan å andra sidan också innebära betydande olägenheter, och de boendes önskemål kan mycket väl tänkas växla från hus till hus och från område till område. Härtill kommer att installation av porttelefon ofta är dyrbar – i redan färdigställda hus mycket dyrbar – och det är inte troligt att hyresgäster i allmänhet vill stå för kostnaden. Frågan torde enligt hyresnämndernas mening vara mera komplicerad än vad motionärerna föreställer sig. Då området ej synes lämpat för lagstiftning, avstyrker hyresnämnderna motionen.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller att motionärernas påståen-
de, att det skulle vara särskilt vanligt i de större städerna att hyresvärdarna håller portarna till fastigheterna låsta under dagtid, enligt förbundets erfarenhet inte är riktigt. Förbundet har inhämtat följande upplysningar i ärendet från fastighetsägareföreningarna i Stockholm, Göteborg och Malmö.

I *Stockholm* är det vanliga alltså att portarna hålls öppna hela dagen men att man i viss utsträckning stänger före kl. 21.00, vilket tidigare ansetts som normal stängningstid. Det kan emellertid vitsordas att man i vissa fastigheter på senare tid blivit nödsakad att ha portarna stängda – helt eller delvis – även under dagtid. Anledningen härtill är den alltmer ökade brottsligheten och vandaliseringen som blivit kännbar för både hyresvärdar och hyresgäster. Den tidigare stängningen av portarna har främst tillkommit för att skydda hyresgästerna, framförallt de äldre. I Stockholm synes det endast förekomma ett fåtal fastigheter som har portarna stängda hela dygnet. Det är då fråga om fastigheter som har ett särskilt utsatt läge i anslutning till exempelvis tunnelbanestationer, ölkaféer och systembolag. Vid modernisering av äldre fastigheter installeras numera vanligtvis porttelefon, vilket på ett tillfredsställande sätt löser problemen med kommunikation mellan husets hyresgäster och besökande. – Det är ofta hyresgästerna som hos hyresvärderna gör framställning om tidigare portstängning. Hyresvärderna söker tillmötesgå sådana krav i den mån de är befogade.

I *Göteborg* förekommer läsning av portar på dagtid endast undantagsvis. I de fall så sker betingas läsningen av omtanke om hyresgästerna för att förhindra att obehöriga personer uppehåller sig i fastigheten. Det har visat sig att fastigheter, som i sitt grannskap har Systembolagets försäljningslokaler, ölkaféer, socialvårdsbyråer och liknande, gärna blir tillhåll för i fastigheten ej boende personer. Klagomålen mot låsta portar har varit få. De hyresgäster som klagat har i allmänhet haft förståelse för fastighetsägarens och övriga hyresgästers önskemål om att porten skall vara låst.

Malmö fastighetsägareförenings erfarenhet är att det endast rör sig om några få bostadsfastigheter som hålls låsta under dagtid när porttelefon inte finns installerad. I två av föreningen kända fall är fastigheterna belägna intill Möllevångstorget, där olaga spritförsäljning lär förekomma. Det klientel, som i följd därav uppehåller sig på kringliggande gator, har berett sig tillträde till fastigheternas portar och där förtärt sprit och jämväl förorenat och på annat sätt varit störande för i husen boende personer. För att få en bättre ordning till stånd har fastighetsägarna i dessa fall varit nödsakade att hålla portarna stängda även under dagtid, vilket accepteras av hyresgästerna. — I vissa fall har under senare år en del fastighetsägare med fastigheter i utsatt läge låtit låsa portarna mellan kl. 18.00 och 20.00 i stället för som tidigare kl. 21.00 och 22.00. Någon opinion häremot har inte förekommit från hyresgästernas sida. Det har tvärtom varit ett gemensamt önskemål från såväl fastighetsägarna som hyresgästerna.

Med hänsyn till de anförda förhållandena i de tre största städerna finns det enligt förbundets mening inte någon anledning att lagstifta i den av motionärerna väckta frågan, som är av sådan karaktär att den bör lösas med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet.

Utskottet

I motionen framhålls att det blivit allt vanligare framför allt i de större städerna att portarna till bostadsfastigheter hålls låsta även under dagtid. Enligt motionärerna medför detta för hyresgästerna — särskilt för dem som saknar telefon — betydande svårigheter att kunna ta emot besök av släktingar, vänner, läkare, hemsamariter m. fl. Motionärerna yrkar därför att riksdagen hos Kungl. Maj:t skall begära förslag till lagbestämmelser som ålägger hyresvärd att göra det möjligt för besökande till hyresgästerna att komma in i fastigheten.

Utskottet vill till en början framhålla att det varken i lag eller i annan författning finns bestämmelser som reglerar när fastighets portar skall eller får hållas låsta. Däremot brukar det vanligen i hyreskontrakten intas bestämmelser därom. Dessa bestämmelser innebär i regel att hyresgästen förbinder sig att inte lämna fastighetens portar olåsta mellan klockan 21.00 och 06.00. Såsom motionärerna påpekar finns det inte heller någon lagstadgad skyldighet för hyresvärd att -- om så finns erforderligt -- installera porttelefon. Om hyresvärden låter installera sådan anordning har han såsom framgår av det föregående (s. 1) möjlighet att få kompensation för installationskostnaderna genom hyreshöjning.

För att hindra att ovälkomna personer uppehåller sig i trappuppgångar, källare och vindskontor och där vandaliserar och förorenar har under senare tid åtskilliga hyresvärdar låtit låsa fastigheternas portar tidigare om kvällarna eller redan under eftermiddagen. I enstaka fall hålls portarna låsta hela dygnet. Detta torde förekomma framför allt i de större städernas centrala delar på särskilt utsatta platser exempelvis i anslutning till tunnelbanestationer, ölkaféer och Systembolagets affärer. Av remissvaren framgår att låsningen av portarna under dagtid ofta skett

efter överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästerna eller flertalet av dem. Även i de fall där sådan överenskommelse inte träffats innebär portstängningen oftast en fördel för hyresgästerna. Otvivelaktigt medför dock låsta portar samtidigt de nackdelar som motionärerna påtalat. Socialnämnden i Stockholm har i remissvar pekat på de besvär som de låsta portarna medför för hemvårdsassistenterna. Dessa gör ofta hembesök oanmällda, och är portarna låsta riskerar de gamla att bli utan besök som kan vara viktiga för dem. Saknar de dessutom telefon kompliceras situationen ytterligare eftersom det då inte finns möjlighet att lämna besked om hembesök i förväg.

Enligt utskottets mening är det viktigt att äldre och ensamstående inte blir isolerade och utan nödvändig hjälp på grund av att besökande inte kan komma in i fastigheten. Utskottet delar motionärernas uppfattning att nämnda olägenheter måste avhjälpas. Hur detta skall ske är emellertid en komplicerad fråga. Motionärerna har pekat på en möjlighet att komma till rätta med problemet, nämligen genom att hyresvärdarna åläggs att installera porttelefon. En sådan installation är emellertid särskilt i äldre hus kostsam. Som utskottet anför i det föregående blir det hyresgästerna som får stå kostnaderna härför genom att hyrorna höjs. Det är under sådana omständigheter inte säkert att hyresgästerna önskar att porttelefon installeras. Härtill kommer att erfarenheterna visar att förekomsten av porttelefon ofta medför att hyresgästerna blir störda av okynnesringningar. Porttelefonerna sätts också ofta ur funktion genom åverkan av obehöriga. Det anförda och det förhållandet att under dagtid låsta portar synes vara enbart ett storstadsproblem gör att utskottet anser att frågan inte lämpligen bör bli föremål för en generell lagstiftning. Enligt utskottets mening bör 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. Med hänsyn till att frågan genom remissbehandlingen av motionen aktualiserats hos organisationerna anser utskottet att man kan räkna med att frågan blir föremål för överväganden och förhandlingar mellan dessa. Något initiativ från riksdagens sida finner utskottet inte att frågan f. n. påkallar.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motionen 1972:653.

Stockholm den 19 maj 1972

På lagutskottets vägnar

DANIEL WIKLUND

Närvarande: herrar Wiklund i Stockholm (fp), Svedberg (s), Svanström (c)*, Sundelin (s), fröken Anderson i Lerum (s), herrar Lidgard (m)*, Börjesson i Falköping (c), fru Åsbrink (s), herr Sjöholm (fp)*, fru Lundblad (s)*, herrar Andersson i Södertälje (s), Winberg (m), Israelsson (vpk), Olsson i Timrå (s) och Olsson i Sundsvall (c).

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

