

**Nr 29**

**Lagutskottets betänkande med anledning av motion om förbud mot koppling i hyresavtal av hyra av bostad och hyra av bilplats**

**Motionen**

*Yrkande*

I motionen 1975:725 av herr Claeson m. fl. (vpk) föreslås att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till sådan ändring av hyreslagstiftningen att bostadshyresgäst utan bil inte kan tvingas att hyra bilplats genom kopplat avtal.

*Motivering*

Motionärerna anför att förhyrandet av bilplats ibland är ett villkor i hyresavtal för bostadslägenhet. Tvånget att hyra bilplats måste enligt motionärernas mening anses vara ett obilligt hyresvillkor inte bara då hyran för bilplatsen är oskäligt hög utan även i de fall då hyran i och för sig är skälig men hyresgästen inte har bil.

I de fall hyran för bilplats kan anses oskäligt hög torde enligt motionärerna ändring av hyresvillkoren kunna erhållas genom prövning av villkoren enligt 54 och 55 §§ i allmänna hyreslagen. I de fall hyresgästerna inte har bil sägs rättsläget vara tveksamt. Motionärerna uppger att vissa domstolsavgöranden inneburit att hyresgäster utan bil tvingats att betala kostnader för oanvänd bilplats för att kunna få bo kvar i förhyrd bostadslägenhet.

Det förhållandet att iordningsställande av bilplatser har utgjort ett villkor för byggnadslov jämte andra problem som sammanhänger med den tilltagande biltätheten får enligt motionärerna inte leda till att även icke bilägare tvingats att hyra bilplats genom kopplade avtal. I motionen framhålls därför att sådana förslag bör utarbetas och genomföras som ger klart uttryck för att villkor om förhyrande av bilplats är obilligt mot hyresgäst som inte har tillgång till bil.

---

Utskottet har inhämtat utlåtanden över motionen från Statens planverk och länshyresnämnderna i Stockholm. Vidare har på utskottets begäran yttranden över motionen avgivits av Svenska kommunförbundet, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och Motormännens riksförbund.

## Gällande ordning m. m.

### *Bestämmelser om bebyggelseplanering*

Enligt de allmänna bestämmelserna om bebyggelseplanering i 9 § *byggnadsstadgan* (1959:612) skall vid planläggning tillbörlig hänsyn tas till bl. a. den allmänna samfärdselns behov. Vid uppgörande av *stadsplan* skall enligt 12 § 1 mom. byggnadsstadgan tillses att marken utnyttjas på ett ekonomiskt och i övrigt lämpligt sätt. I stadsplanebestämmelsen skall, om så erfordras, intas stadganden angående bl. a. planteringar, lekplatser, parkeringsplatser och garage. Under rubriken *tomts ordnande* föreskrivs i 53 § 3 mom. byggnadsstadgan följande:

Å tomt skall inom- eller utomhus finnas särskilt, tillräckligt stort utrymme till parkering, lastning och lossning av fordon för dem som bo eller vistas på tomten samt för verksamhet som där bedrivs, såvida dylikt utrymme kan beredas för rimlig kostnad och utan synnerlig olägenhet i övrigt. Från vad sålunda föreskrivits äger byggnadsnämnden medgiva undantag, om särskild plats för fordonen beretts annorstädes än å tomten så ock eljest om särskilda skäl äro därtill.

Vid tillkomsten av stadgandet uttalade departementschefen att det vid nyexploatering i allmänhet obetingat bör kunna krävas, att tillräckligt utrymme inom- eller utomhus anslås för parkering, lastning och lossning av fordon. Vidare framhöll departementschefen att med föreskrifter om skyldighet att bereda utrymme för parkering givetvis inte avsågs att lägga någon ytterligare börda på fastighetsägarna utan att dessa var oförhindrade att betinga sig ersättning för parkeringsutrymmet.

Fastighetsägarens ansvar vid uppförande av helt ny byggnad på förut obebyggd fastighet innebär således att parkeringsbehovet skall täckas. I princip torde ansvaret även sedermera omfatta framtida behov.

*Statens planverk* har fastställt riktlinjer för bebyggelseplaneringen med hänsyn till bilplatsbehov, vilka dels redovisar riksnormalvärden, dels beskriver en metod för beräkning av efterfrågan på bilplatser när hänsyn tas till de lokala förhållandena i orten. Behovstalen avser det behov som kan förväntas omkring år 1990, dvs. 500 bilar per 1 000 invånare, och gäller enstaka lokaler, däribland bostäder, i orter med 5 000–100 000 invånare.

### *Bestämmelser i hyreslagstiftningen*

Bestämmelser om hyra finns numera i 12 kap. *jordabalken* (JB). Kapitlet om hyra benämns av praktiska skäl ofta hyreslagen.

Särskilt inom det nyare bostadsbeståndet är det tämligen vanligt att avtal om upplåtelse av garage eller parkeringsplats mer eller mindre fast knyts till avtal som avser hyra av bostadslägenhet. Vad som då skall gälla beror på omständigheterna i det särskilda fallet. Omfattar hyresavtalet också rätt till garage- eller parkeringsplats, är avtalet i sin helhet att bedöma enligt

reglerna om hyra av bostadslägenhet, dvs. som ett hyresavtal (jfr 1 § hyreslagen). Är däremot upplåtelsen av garage- eller parkeringsplatsen fristående i förhållande till hyresavtalet, kan det vara ett villkor för upplåtelsen av bostadslägenheten att avtal träffas om biluppställningsplatsen. Bilplatsupplåtelsen blir då att bedöma enligt reglerna om lokalhyra respektive lägenhetsarrende (jfr 8 kap. 1 § 2 st. JB). Som ett tredje alternativ framstår det av motionärerna ej åsyftade fallet att hyresgästen hyr bilplats enligt ett fristående avtal, som ej är kopplat till hyresavtalet beträffande bostadslägenheten. Detta fall innebär ej några olägenheter för hyresgästen i nu förevarande hänseende, eftersom avtalet beträffande bilplatsen kan sägas upp i vederbörlig ordning utan att hyresrätten i övrigt påverkas.

Frågan huruvida kopplingsvillkoret skall gälla kan komma under hyresnämnds prövning antingen i samband med förlängningstvist, föranledd av hyresvärdens uppsägning, eller i tvist om hyresvillkoren, föranledd av bostadshyresgästens uppsägning för villkorsändring enligt 54 § hyreslagen. Villkorsfrågan kan också prövas av domstol enligt 64 §.

54 § hyreslagen innebär att hyresgästen numera *med bibehållen hyresrätt* kan uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Villkorsprövningen skall ske enligt de principer som anges i 48 §. Enligt 48 § 2 st. skall annat av hyresvärden uppställt villkor än hyrans belopp gälla om det ej anses stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest obilligt. Om hyresgästen endast önskar prövning av den hyra som bilplatsen betingar gäller – under förutsättning att avtalet i sin helhet är att bedöma enligt reglerna om hyra av bostadslägenhet – enligt 48 § 1 st. den s. k. bruksvärdesprincipen. Bruksvärdesprövningen kan därvid avse den del av den totala hyran som anses hänförlig till bilplatsen. Principen innebär att fordrad hyra skall anses oskälig om den är påtagligt högre än hyran för bilplatser som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Är däremot upplåtelsen av bilplatsen enligt det tidigare anförda att bedöma enligt reglerna om lokalhyra eller lägenhetsarrende torde hyran kunna prövas endast med stöd av de allmänna reglerna om jämkning av bl. a. otillbörliga arrende- och hyresvillkor i 8 kap. 27 § respektive 12 kap. 64 § JB.

Avgörande för bedömningen av ett s. k. kopplingsvillkor blir således om villkoret anses stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. För närmare besked om innebörden härav är man hänvisad till att studera de avgöranden som kan ha träffats i hyresnämnder och domstolar. Som framgår av den nedan intagna redogörelsen för ett remissyttrande från länsstyrelserna i Stockholm synes någon enhetlig praxis angående bedömningen av kopplingsvillkor inte ha bildats. Endast ett fall där sådan prövning ägt rum har publicerats i tryckt skrift, nämligen rättsfall 1:74/75 till 54 § hyreslagen i statens hyresråds rättsfallssamling. I ärendet fann såväl hyresnämnden i Stockholms län som Stockholms tingsrätt att kopplingen mellan bostad och garageplats inte var obillig, trots att hyresgästen saknade bil.

## Remissvaren

Flertalet remissinstanser avstyrker motionen. Endast remissvaret från *Hyresgästernas riksförbund* innehåller ett klart tillstyrkande av motionsförslaget. De remissinstanser som avstyrker motionen påpekar bl. a. skyldigheten enligt gällande byggnadslagstiftning att på tomtmark anordna utrymme för parkering (*Statens planverk och Sveriges fastighetsägareförbund*) och framhåller, att kostnaden för dessa anordningar på ett eller annat sätt måste uttagas av hyresgästerna (*Sveriges allmännyttiga bostadsföretag*). *Länshyresnämnderna i Stockholm* framhåller i likhet med *Svenska kommunförbundet* att obilliga hyresvillkor kan jämkas redan enligt nu gällande rätt och anför dessutom att de i motionen åsyftade situationerna kan vara alltför skiftande för att vara lämpade för en rättslig reglering.

*Hyresgästernas riksförbund* anför att de frågeställningar som motionärerna tar upp har uppmärksammats av förbundet i flera sammanhang, bl. a. i ett betänkande från den inom förbundet arbetande "boinflytandeutredningen", vilket ingavs till bostads- och justitiedepartementet i juni 1974. Därvid framhöll förbundet att hyresgästen borde kunna befrias från tvånget att hyra bilplats om hyran sattes oskäligt hög. Tvånget att hyra bilplats kan enligt förbundets åsikt vara ett obilligt hyresvillkor även om hyran i och för sig är skälig, nämligen för hyresgäst som inte har bil. På många orter saknas reella valmöjligheter, och även icke bilägare kan därför tvingas att hyra bilplats genom kopplat avtal. Hyresvärden anför ofta att iordningställandet av bilplatser har utgjort ett villkor för byggnadstillstånd. Den tillståndsgivande myndigheten har dock enligt förbundet knappast avsett att villkoret skulle åberopas mot icke bilägare.

Förbundet framhåller att de problem som uppstått genom den tilltagande biltätheten inte bör få leda till att hyresgäster utan bil kan tvingas att betala kostnaderna för en oanvänd parkeringsplats. Förbundet säger sig vidare kunna vidimera de i motionen påtalade förhållandena och behovet av att vidta åtgärder för att komma till rätta med dem.

Förbundet erinrar om att det i hyreslagen visserligen inte saknas möjligheter att undanröja obilliga hyresvillkor. I praxis har dock tvånget för icke bilägare att hyra bilplatser inte ansetts som obilligt villkor. Den närmast till hands liggande åtgärden torde enligt förbundet således vara att lagstiftaren ger uttryck för uppfattningen att hyresvillkor innebärande förhyrning av bilplats är obilligt mot den hyresgäst som saknar bil och som inte önskar ett sådant villkor. Förbundet hemställer därför att riksdagen med tillstyrkande av motionens syfte vidtar lämpliga åtgärder för att villkor om förhyrandet av bilplats skall betraktas som obilligt mot den hyresgäst som saknar bil.

*Länshyresnämnderna i Stockholm*, i fortsättningen benämnd hyresnämnden, anför att ärenden om prövning av hyran för biluppställningsplatsen eller av kopplingen är tämligen ovanliga. Endast ett fall, där sådan prövning ägt rum, har enligt hyresnämnden publicerats i tryckt skrift, nämligen rätts-

fall 1:74/75 till 12 kap. 54 § jordabalken i statens hyresråds rättsfallssamling. I ärendet fann såväl hyresnämnden i Stockholms län som Stockholms tingsrätt, att kopplingen mellan bostad och garageplats inte var obillig, trots att hyresgästen saknade bil, samt ogillade hyresgästens talan om att villkoret om skyldighet för honom att tillsammans med bostadslägenhet hyra bilplats måtte utgå. Frågan har enligt hyresnämnden prövats ytterligare en gång av Stockholms tingsrätt, som genom dom den 19 december 1974, nr DF 117, enhälligt förklarade, att ifrågavarande villkor om skyldighet för hyresgästen att hyra garageplats alltjämt skulle gälla. Frågan sägs vidare ha prövats några gånger av hyresnämnden och därvid avgjorts i olika riktningar, beroende på omständigheterna i det särskilda fallet. I flera fall har dock parterna antagit av hyresnämnden framlagda förlikningsförslag av innebörd, att billös hyresgäst befrias från skyldighet att hyra garageplats men att sådan skyldighet inträder, då han förvärvar bil. Hyresnämnden upplyser att vid tvister mellan hyresgästförening och företag, anslutna till SABO, Hyresmarknadskommittén (en av SABO och Hyresgästernas riksförbund tillskapad förlikningsinstans) rekommenderat, att i hyreskontrakt skulle införas villkor av samma innebörd som förlikningsavtalen. Även inom den privatägda sektorn av det nyare beståndet av bostadslägenheter förekommer villkor av samma innebörd.

Hyresnämnden erinrar om att det redan enligt nu gällande rätt finns åtskilliga möjligheter att påkalla domstols eller hyresnämnds medverkan för att undanröja eventuella missförhållanden. Hyresnämnden hänvisar vidare till generalklausulutredningens förslag till ny generalklausul i förmögenhetsrätten som ger domstolarna vidgade möjligheter att bl. a. i situationer som avses i 8 kap. 27 § och 12 kap. 48 § JB ogiltigförklara eller jämka avtal eller avtalsvillkor, vilkas tillämpning framstår som otillbörlig (SOU 1974:83). Såvitt gäller hyresnämndernas rättstillämpning bör enligt nämnden bostadsdomstolens tillkomst den 1 juli 1975 främja en enhetlig praxis vid prövning av hithörande frågor. Hyresnämnden anser mot bakgrund av det anförda att det inte föreligger något behov av lagstiftning av det innehåll motionärerna föreslår. Härtill kommer enligt hyresnämnden att situationerna är alltför skiftande för att lämpa sig för en rättslig reglering. Bl. a. uppkommer frågan huruvida den skall anses ha tillgång till bil som förfogar över fordonet på grund av tjänst eller långtidsförhyrning, s. k. leasing. Möjligheter saknas att med ledning av bilregister eller annat för allmänheten tillgängligt register kontrollera sådana innehav. Hyresnämnden avstyrker således bifall till motionen.

*Statens planverk* anför att fastighetsägarens ansvar enligt gällande bestämmelser om bebyggelseplanering innebär att parkeringsbehovet skall täckas vid uppförande av helt ny byggnad på förut obebyggd fastighet. Vidare hänvisar planverket till av verket utgivna riktlinjer för bebyggelseplaneringen med hänsyn till bilplatsbehov, vilka dels redovisar riksnormvärden, dels beskriver en metod för beräkning av efterfrågan på bilplatser, när hänsyn

tas till de lokala förhållandena i orten, i delar av orten och för enstaka byggnader. Behovstalen avser det behov som kan förväntas omkring 1990 (500 bilar/1 000 innevånare) och gäller enstaka lokaler däribland bostäder i orter med 5 000–100 000 innevånare.

Den fråga som motionärerna ställer gäller enligt planverket ytterst vem som skall bära kostnaderna för anordnandet av de parkeringsplatser som författningens enligt skall finnas inom bostadsområden. En ändring av hyreslagstiftningen på sätt motionärerna föreslagit kan enligt planverkets mening inte ske isolerat från byggnadslagstiftningens bestämmelser om parkering. Verket erinrar slutligen om att en översyn av byggnadslagstiftningen för närvarande pågår inom bostadsdepartementet.

*Svenska kommunförbundet* anför att det från samhällssynpunkt har bedömts lämpligt att vid bebyggande av tomt tillse att tillräckligt stort utrymme till såväl parkering som lastning och lossning av fordon beredes dem som bor eller vistas på tomten. Bestämmelserna härom är enligt förbundet uppenbarligen till stor nytta för hyresgästerna, som härigenom tillförsäkras parkeringsutrymme för sina bilar. Självfallet måste likväl bostadshyresgäst som saknar bil anse det som en onödig utgift att också hyra biluppställningsplats.

I vissa situationer, förutsätter förbundet, kan hyresgästen ofrivilligt hamna i ett läge där han nödgas betala för en bilplats som han inte kan utnyttja. Härvid kan i första hand två fall komma i fråga. Det ena uppkommer när hyresgästen vid förhyrningen haft bil men sedermera avstått från bilinnehav. Det andra fallet är när hyresgästen på grund av begränsat utbud av bostadslägenheter eller andra liknande skäl från början nödgas acceptera ett med bilplats kopplat bostadshyresavtal utan att ha någon användning för bilplatsen. I dessa båda fall torde enligt förbundet emellertid redan befintlig lagstiftning kunna hjälpa hyresgästen att bli befriad från hyresavtal i vad gäller bilplatsen. Förbundet anser att kopplingen till bilplatsen i sådana fall som de ovan återgivna synes obillig och att villkoret bör kunna hävas av hyresnämnden. Med anledning av det anförda hemställer styrelsen att motionen inte måtte föranleda någon åtgärd från riksdagens sida.

*Sveriges fastighetsägareförbund* påpekar att den som bygger inte själv får bestämma antalet bilplatser i planerade hus. Detta avgörs av vederbörande byggnadsnämnd i samband med beviljande av byggnadslov. Det synes därför enligt förbundet försvarbart att man upprätthåller ett samband mellan bostadslägenhet och bilplats. Förbundet framhåller att grunden för tvånget att anordna parkeringsutrymmen i samband med byggande är uppfattningen att en bilplats numera är att betrakta som ett tillbehör till lägenhet. Kostnaden för den bör då också bäras av hyresgästerna på samma sätt som förhållandet är med t. ex. en gemensam tvättstuga. En hyresgäst kan enligt gällande regler inte undandra sig sin andel av kostnaden härför under åberopande av att han inte använder tvättstugan.

Förbundet anför vidare att man på sina håll gjort försök i enlighet med motionärernas intentioner, dvs. icke bilägande hyresgäst har befriats från

bilplatstvånget. Eftersom fastigheten måste gå ihop ekonomiskt har den därigenom förlorade intäkten måst tas igen på annat håll, t. ex. genom att hyrorna satts högre för bostadslägenheterna i gemen. De praktiska erfarenheterna av denna försöksverksamhet har enligt förbundets uppfattning inte varit särskilt goda. Man har t. ex. lagt märke till att den olaga gatuparkeringen blivit betydligt mera omfattande efter systemets införande. Detta sammanhänger förmodligen med hyresvärdens svårigheter att kontrollera hyresgästernas bilinnehav. På grund av det anförda avstyrker förbundet bifall till motionen.

SABO anför att den grundläggande ekonomiska förutsättningen för de allmännyttiga bostadsföretagen är att självkostnaderna skall täckas av hyresintäkterna. Detta gäller också de bilplatser, som måste finnas för att erhålla bl. a. byggnadslov.

Vid uttag av kostnaderna för bilplatser förekommer enligt SABO tre principiellt olika alternativ, nämligen

1. att bilplatskostnaderna är inbakade i bostadshyran, varvid bostadshyran reduceras för hyresgäst, som inte har bil,
2. att särskilt bilplatsavtal tecknas med hyresgäst, som önskar bilplats och
3. att hyresgäst alltid måste hyra bilplats, s. k. kopplade avtal.

SABO framhåller att man inom SABO-företagen praktiskt taget uteslutande tillämpar de två förstnämnda alternativen varför det i motionen framförda förslaget om ändring av hyreslagstiftningen saknar praktisk betydelse för dessa företag.

*Motormännens riksförbund* medger att det i åtskilliga fall synes obilligt att den som utan att vare sig äga eller disponera bil skall kunna åläggas svara för hyra för en till sin hyreslägenhet hörande bilplats. Förbundet anser emellertid att problemet måste ses mot bakgrund av att de allra flesta hushåll disponerar minst en bil. Vidare måste även beaktas att det överskott på bilplatser som i vissa fall finns inom nybyggda områden är beroende av gällande bestämmelser om hur många bilplatser som skall iordningställas i förhållande till antalet lägenheter. Enligt förbundets uppfattning kan detta överskott på bilplatser inte vara särskilt stort – många hushåll disponerar två eller flera bilar. Med hänsyn härtill samt med tanke på möjligheterna till uthyrning förordar förbundet inte någon ändring i hyreslagstiftningen i enlighet med av motionärerna framlagt förslag.

## Utskottet

Bestämmelser om hyra finns numera i 12 kap. jordabalken (nedan benämnt hyreslagen). Frågan huruvida visst hyresvillkor skall gälla kan komma under hyresnämnds prövning antingen i samband med förlängningstvist, föranledd av hyresvärdens uppsägning, eller i tvist om hyresvillkoren, föranledd av bostadshyresgästens uppsägning för villkorsändring enligt 54 § hyreslagen.

Sistnämnda bestämmelse infördes den 1 juni 1973 i syfte att förbättra hyresgästens ställning och innebär att hyresgästen med bibehållen hyresrätt kan säga upp hyresavtalet för prövning av hyresvillkoren. Vid sådan prövning gäller – såvitt avser annat villkor än hyrans belopp – enligt 48 § andra stycket hyreslagen att hyresgästen kan befrias från hyresvillkor som anses stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Vid behandlingen av propositionen med förslag till 54 § hyreslagen m. m. nämnde utskottet som exempel på sådant hyresvillkor som skulle kunna prövas enligt de nya reglerna det fallet att i hyran ingick kostnader för garageplats, något som hyresgästen, trots att han inte ägt eller tänkt förvärva bil, varit tvungen att godta för att erhålla bostad (LU 1973:13 s. 42 f.).

I motionen anförs att vissa domstolsavgöranden angående prövning av sådant s. k. kopplingsvillkor inneburit att villkoret ej ansetts obilligt mot hyresgästen trots att denne saknat bil. Enligt motionärernas åsikt måste dock tvånget att hyra bilplats anses som ett obilligt hyresvillkor, inte bara då hyran för bilplatsen är oskäligt hög utan även i de fall hyran i och för sig är skälig men hyresgästen saknar bil. Motionärerna anser därför att hyreslagstiftningen bör ändras så att bostadshyresgäst utan bil inte kan tvingas att hyra bilplats genom kopplat avtal.

Utskottet vill inledningsvis erinra om de allmänna bestämmelser för bebyggelseplanering som innebär att vid planläggningen tillbörlig hänsyn skall tas till bl. a. den allmänna samfärdselns behov. Enligt 53 § 3 mom. *byggnadsstadgan (1959:612)* skall sålunda på tomt finnas särskilt, tillräckligt stort utrymme för bl. a. parkering, lastning och lossning av fordon. I enlighet härmed föreskrivs regelmässigt såsom villkor för byggnadslov, som avser uppförande av flerfamiljshus, att visst antal bilplatser skall iordningställas. Antalet bestäms med ledning av de riktlinjer för bebyggelseplanering med hänsyn till bilplatsbehov som fastställts av statens planverk. En av de viktigare grundtankarna bakom dessa bestämmelser är det samhällseliga intresset att gatumarken i bostadsområden i största möjliga utsträckning hålls tillgänglig för andra ändamål än fordonsparkering. Utskottet vill i detta sammanhang peka på att kostnaderna för iordningställande av bilplatser måste täckas av hyresintäkter och att även kostnaden för en outhyrd plats i princip därför kommer att belasta hyresgästerna.

Vad beträffar rättstillämpningen på förevarande område föreligger endast ett publicerat rättsfall, nämligen rättsfall nummer 1:74/75 till 54 § hyreslagen i statens hyresråds rättsfallssamling. I detta fall hade vederbörande hyresgäst, som tecknat kopplat bilplatsavtal, saknat bil redan när avtalet ingicks. Stockholms tingsrätt anförde i dom den 31 maj 1974 bl. a. att hyresgästen såvitt visats inte befunnit sig i någon tvångssituation vid avtalets ingående. Tingsrätten ansåg därför att det s. k. garagetvånget inte var ett sådant obilligt hyresvillkor som avsågs i 48 § andra stycket hyreslagen. Ett liknande fall avgjordes på enahanda sätt av Stockholms tingsrätt genom dom den 9 december 1974. I övrigt saknar utskottet närmare kännedom om rättstillämp-

ningen på förevarande område. De avgöranden som här nämnts kan enligt utskottets mening inte anses innebära att det bildats någon fast eller enhetlig praxis angående prövningen av kopplingsvillkor. Såvitt utskottet kunnat utröna har ej heller i rättstillämpningen prövats t. ex. det fallet att en bilägare av medicinska orsaker eller andra beaktansvärda skäl ej längre kan ha bil. Utskottet erinrar om att bostadsdomstolens tillkomst den 1 juli 1975 torde komma att främja en enhetlig rättstillämpning i sådana frågor som avses i motionen och därigenom också förutsättningarna ökar för en mera nyanserad rättsutveckling genom prejudikatbildning på förevarande område.

Enär således gällande bestämmelser medger prövning av hyresvillkor med av motionärerna åsyftad innebörd anser utskottet ej skäl föreligga att nu införa en generell regel att bostadshyresgäst som saknar bil alltid skall kunna befrias från tvånget att hyra bilplats. Utskottet vill också framhålla svårigheterna att i lagtext ange under vilka förhållanden en sådan regel skulle vara tillämplig eller ej. Som exempel på en sådan lagstiftningsteknisk komplikation kan här nämnas endast det fallet att inte hyresgästen själv utan någon annan i lägenheten boende är registrerad som ägare till bilen.

Utskottet vill vidare hänvisa till att en av de allmännyttiga bostadsföretagen och Hyresgästernas riksförbund tillskapad förlikningsinstans, Hyresmarknadskommittén, rekommenderat införandet av en förlikningsklausul i hyreskontrakten av innebörd att hyresgäst som saknar bil befrias från skyldighet att hyra garageplats men att sådan skyldighet inträder då han förvärvar bil. Utskottet vill med anledning härav framhålla att problemet med kopplingsvillkor synes lämpligen kunna lösas genom förhandlingar mellan parterna på hyresmarknaden. Om uppgörelse inte kan träffas återstår som redan tidigare nämnts möjligheten att begära villkorsprövning vid hyresnämnd. Utskottet vill slutligen också erinra om att regeringen till hösten 1975 aviserat en proposition på grundval av generalklausulutredningens förslag till vidgade möjligheter för domstol att jämka eller lämna utan avseende oskäligen avtalsvillkor. Om förslaget genomförs får hyresgästen ytterligare ett skydd mot obilliga hyresvillkor. Utskottet anser på grund av det anförda att motionen inte påkallar någon åtgärd från riksdagens sida.

Utskottet hemställer på anförda skäl  
att riksdagen avslår motionen 1975:725.

Stockholm den 22 maj 1975

På lagutskottets vägnar  
IVAN SVANSTRÖM

*Närvarande:* herrar Svanström (c), Lidgard (m)\*, Sundelin (s), Börjesson i Falköping (c), Sjöholm (fp), Andersson i Södertälje (s), Winberg (m), fru Nilsson i Sunne (s), herr Israelsson (vpk), fru Fredgardh (c), fru Tillander (c), herr Gustafsson i Stockholm (s)\*, fru Hjalmarsson (s), fru Johansson i Hovmantorp (s) och fru Karlsson (c).

\* Ej närvarande vid betänkandets justering.

## Reservation

av herr Israelsson (vpk) som anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Utskottet vill" och på s. 9 slutar med "riksdagens sida" bort ha följande lydelse:

Utskottet erinrar om att ett kopplingsvillkor av detta slag innebär ett kännbart påslag på den genomsnittlige hyresgästens bostadskostnader. Med hänsyn till den höga hyresnivå som i dag råder inom stora delar av hyresmarknaden anser utskottet det angeläget att varje åtgärd som är ägnad att reducera bostadskostnaderna för vanliga inkomstagare prioriteras. Alldeles oavsett vilken hyra som bilplatsen i det enskilda fallet betingar måste det enligt utskottets mening anses oskäligt att hyresgäst, som saknar bil, för att bibehålla hyresrätten till sin bostad tvingas att betala för en bilplats som han ej har användning för. De problem som sammanhänger med den ökande biltätheten och reglerna om skyldighet att i samband med bostadsproduktion iordningställa ett visst minimiantal parkeringsplatser bör enligt utskottets mening inte ekonomiskt belasta den enskilde hyresgästen, när denna av en eller annan anledning föredrar att vara utan bil.

Vad beträffar den i hyreslagen föreliggande möjligheten till prövning av hyresvillkor vill utskottet erinra om att kopplingsvillkor rörande obligatorisk bilplats enligt föreliggande domstolsavgöranden ej ansetts obilliga mot hyresgäst som saknat bil. Sådana ändringar av hyreslagen bör därför genomföras som slår fast att kopplingsvillkor, som innebär skyldighet att hyra bilplats, alltid är obilligt mot hyresgäst som inte har tillgång till bil. Med en sådan formulering torde tveksamhet inte behöva uppstå huruvida den föreslagna bestämmelsen omfattar, förutom bilägande hyresgäst, även sådan hyresgäst som t. ex. hyr bil enligt långtidskontrakt (s. k. leasing) eller som kan disponera bil som ägs av någon i lägenheten stadigvarande inneboende.

*dels* att utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

att riksdagen bifaller motionen 1975:725.