

Motion till riksdagen

1987/88:Bo47

av Rolf Dahlberg m. fl. (m)

med anledning av prop. 1987/88:146

om ändringar i lokalhyreslagstiftningen

I propositionen föreslås en rad förändringar i lokalhyreslagstiftningen. Fler-talet av dessa är så utformade att situationen för lokalhyresgäster blir mer likartad den som råder för bostadshyresgäster.

Detta framstår som märkligt ur vissa aspekter. Lagstiftningen beträffande bostäder och bostadshyresgäster tar sin utgångspunkt i att hyresgästen normalt är en betydligt svagare part än hyresvärdens. Så är dock inte fallet när det gäller lokalhyresgäster.

I sitt yttrande över lokalhyreskommitténs betänkande framhåller exempelvis Kooperativa förbundet, KF, att "Lokalhyresgästen är inte – som bostadshyresgästen – en typiskt svagare part i ett kontraktsförhållande. Hyresavtalet är en del i hyresgästens och hyresvärdens affärsmässiga verksamhet och ett skyddsnät av föreslagen modell, till förmån för hyresgästen, skulle rubba balansen mellan parterna och snedvrider marknaden."

Vi delar detta synsätt. Det är fråga om jämbördiga parter som sluter affärsmässiga avtal, väl medvetna om konsekvenserna av sina handlingar. Det är därför missriktat att ingående lagstifta på ett sätt som ensidigt gynnar den ena parten i dessa affärssuppgörelser.

Självklart finns det dock enskilda problem som det finns anledning att lagstiftningsvägen rätta till. Förslaget att förlänga den längsta tiden för uppskov med avflyttning från ett år till två är enligt vår mening en befogad förändring.

Vi tillstyrker också förslaget att den part som önskar förändringar i ett hyresavtal själv måste vara aktiv och säga upp avtalet.

I vissa situationer finns inget väl fungerande instrument för att pröva och fastställa vad som är en marknadsmässig lokalhyresnivå. Dagens regelsystem är så utformat att hyresgästen kan tvingas lämna lokalen för att kunna bevisa att den begärda hyresnivån är för hög. Detta är en mindre tillfredsställande metod.

Propositionens förslag löser dock inte detta problem.

Visserligen kommer inte behovet av att lämna lokalen att finnas kvar, men i stället skapas nya problem genom att marknadsprissättningen försvinner. Trots att det talas om marknadshyra i lagtexten så medför bestämmelsen i övrigt att ett byråkratiskt administrativt system införs i stället för den princip om marknadshyra som gäller i dag.

Det föreslagna systemet liknar det "bruksvärdessystem" som används för bostadslägenheter. Erfarenheterna från detta visar att prisnivån mycket ofta avviker från den värdering som görs av hyresgästerna, dvs. marknadsvärdet.

En jämförelse med andra lokaler är självfallet oerhört svår att göra eftersom lokalerna i allmänhet skiljer sig kraftigt från varandra i nästan alla avseenden, såsom storlek, läge och standard. Dessutom kommer en sådan jämförelse av flera skäl, inte minst praktiska, att avspegla ett historiskt marknadsvärde. De hyresnivåer som gäller för de lokaler som används som referens har ju i allmänhet fastställts långt tidigare.

Marknadsvärde däremot skall ju avspegla den nivå som gäller i dag.

Vi instämmer i KF:s bedömning att "konsekvensen blir en osund hyresmarknad, som ensidigt gynnar hyresgästen och som drar med sig de för en hyresreglering klassiska effekterna, som handel med hyresrätter, skenöverlåtelser etc."

Den som gynnas av en sådan reglering är den hyresgäst som redan har ett kontrakt. Antingen får han förmånen av en alltför låg hyra, eller också kan han kapitalisera den genom att direkt eller indirekt sälja hyresrätten.

Detta drabbar inte endast fastighetsägaren utan också potentiella lokalhyresgäster. Den butiksägare som vill skaffa sig en annan lokal kan inte göra detta genom att erbjuda sig att betala marknadshyra. Enda sättet att skaffa sig en bättre lokal blir genom en osund handel med hyreskontrakt, eller kanske med mer eller mindre värdelösa rörelser som har attraktiva hyreskontrakt. Detta drabbar hela den seriösa handeln.

Självfallet bör lokalhyresmarknaden fungera så att seriösa näringsidkare som är beredda att betala för sig skall kunna sluta avtal med en hyresvärd direkt.

Det bör i detta sammanhang också framhållas att problem i dag är mycket sällsynta. De fall där parterna inte kan enas utan ingripanden eller prövning i samband med frånträde av lokalen räknas i enstaka procent av alla uppgörelser.

Det nuvarande systemet fungerar i stort sett väl, och propositionens förslag medför inte att situationen förbättras jämfört med i dag. Förslaget bör därför inte genomföras i denna del.

Förslaget om ett schabloniserat skadeståndsbelopp bör heller inte genomföras. Ett sådant kommer i praktiken att fungera som en straffsanktion mot fastighetsägaren och inte som ett skadestånd i ordets egentliga betydelse. Däremot bör hyresgästens verkliga ekonomiska skador alltid kompenseras fullt ut om de orsakats av en obefogad uppsägning.

Avtalsfrihet på detta område gör det också möjligt för hyresgästen att gardera sig genom att skriva in ersättningsregler i avtalet.

I propositionen behandlas två frågor som inte primärt är ekonomiska utan gäller bestämmanderätten över lokalen. Den ena frågan gäller andrahandsuthyrning, den andra gäller ändrad användning av lokalen.

Vad beträffar andrahandsuthyrning är det svårt att finna det befogat med den ändring av lagen som anges i propositionen. Om hyresgästen har för avsikt att fortsätta sin verksamhet torde han mera sällan behöva hyra ut lokalen i andra hand ens under en begränsad tid. Har han å andra sidan inte för avsikt att göra det finns inget skäl att acceptera en sådan uthyrning alls. I allmänhet torde en rätt till andrahandsuthyrning i strid mot fastighetsägarens vilja endast tjäna syftet att möjliggöra en handel med hyreskontrakt. Vi avvisar därför detta förslag.

När det gäller ändrad användning bör hyresgästen ha en sådan rätt i enlighet med förslaget, och med de begränsningar som anges i specialmotiveringen till JB 12 kap. 23 §. Därutöver bör dock hyresvärden anses ha befogad anledning att motsätta sig ändringen om den nya verksamheten kan uppfattas som stötande. I sådana fall bör hyresvärden alltså kunna förhindra en ändrad användning.

Olika former av konkurrensbegränsning bör däremot inte anses vara sådana skäl att ändringen skall kunna stoppas.

Det bör ankomma på vederbörande utskott att utforma erforderlig lagtext.

Mot. 1987/88
Bo47

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen avslår propositionen såvitt avser föreslagna ändringar för bestämmande av marknadshyra,
2. att riksdagen med avslag på propositionen i motsvarande del beslutar att skadestånd vid obefogad uppsägning skall kompensera hyresgästen verkliga ekonomiska skador fullt ut,
3. att riksdagen avslår propositionen såvitt avser föreslagna ändringar avseende uthyrning av lokaler i andra hand utan hyresvärdens godkännande,
4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att hyresvärden skall anses ha befogad anledning att motsätta sig ändrad användning av lokal även i fall då den nya användningen kan uppfattas som stötande.

Stockholm den 12 april 1988

Rolf Dahlberg (m)

Knut Billing (m)

Bertil Danielsson (m)

Margareta Gard (m)

Jan Sandberg (m)

Göte Jonsson (m)

Ingela Gardner (m)

