

Motion

1980/81:1443

av Knut Billing m. fl.

om möjlighet för hyresnämnd att fatta interimistiskt beslut om hyresändringar, m. m.

Bakgrund

Om förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen strandar, har part möjlighet att utan uppsägning få tvisten prövad av hyresnämnd. Innan en sådan tvist slutligt avgjorts får man räkna med att det förflutit lång tid, kanske uppåt ett år, om ärendet överklagas till bostadsdomstolen.

Det är få hyresförhandlingar inom den allmännyttiga sektorn som strandas av parterna för att tvisten skall prövas i hyresnämnd. Detta kan givetvis ses som ett uttryck för att parterna är besjälade av en uppriktig vilja att komma fram till acceptabla kompromisser. Hyresmarknadskommittén torde härvidlag ha haft en viktig funktion.

Det är allmänt omvittnat att många allmännyttiga företag har en dålig ekonomi. Detta kan även utläsas av statistiska centralbyråns årliga intäkts- och kostnadsundersökningar samt av SABO:s egna utredningar. Åtskilliga av företagen klarar sig inte utan särskilda subventioner från stat och kommun. När man vidare tar del av vad företagen begär i hyreshöjningar och sedan ser hur pass långt hyresgäströrelsen har lyckats pressa ner höjningskraven, förstår man att vi här har en väsentlig förklaring till företagets dåliga ekonomi. (Vi har härvidlag utgått ifrån att företagen inte är direkt misskötta och att deras utgångsbud är allvarligt menade.)

Såvitt framgår av statistiska centralbyråns ovannämnda undersökningar är det ekonomiska utfallet inom den enskilda sektorn inte särskilt mycket bättre. Detta gäller i hög grad om man ser på den renodlade bostadsförvaltningen.

Interimistiska beslut om hyresändringar

Varför är situationen sådan? En förklaring är att företagen anser sig inte kunna avvakta den tid en process tar i hyresnämnd och eventuellt i bostadsdomstolen. Även om företaget skulle bedömas ha framgång i båda instanserna, kan en hyreshöjning inte tas ut förrän beslutet vunnit laga kraft. Höjningen kan visserligen komma att gälla retroaktivt, men dels är det av sociala skäl många gånger svårt att ta ut retroaktiva belopp, dels kan företaget av likviditetsskäl anse sig tvingat att i stället acceptera en överenskommelse med hyresgästparten gällande en lägre höjning som kan tas ut relativt omgående.

För att råda bot på dessa missförhållanden anser vi att hyresnämnd i frågor om hyresändringar borde få laglig möjlighet att fatta interimistiska beslut, som får gälla intill dess beslut i frågan vunnit laga kraft.

Förhandlingsersättningar

Det förhandlingsövertag som delvis beskrivits ovan har av hyresgäströrelsen i vissa fall använts till att betinga sig förhandlingsersättningar som måste betraktas som orimligt höga. Inom den allmännyttiga sektorn utgår enligt en central rekommendation i regel ersättning med 0,3 % på totalhyran. Bostadsdomstolen har i ett ärende ansett en förhandlingsersättning av denna storlek såsom skälig.

Inom den enskilda sektorn finns inte någon motsvarande central rekommendation. Det har medfört att partsorganisationerna i stället lokalt träffat överenskommelser om förhandlingsersättningar. De sålunda överenskomna ersättningarna ligger ungefär i nivå med vad som gäller inom den allmännyttiga sektorn.

I vissa delar av landet har inte heller något lokalt avtal om skälig ersättning träffats. Den lokala hyresgästföreningen har i vissa fall utnyttjat detta till att i samband med hyresförhandlingarna kräva mycket höga förhandlingsersättningar – upp till 120 kr. per lägenhet och år – utan att förhandlingarna varit särskilt komplicerade. En förhandling behöver inte omfatta särskilt många lägenheter förrän den totala ersättningen kommer att uppgå till avsevärda belopp.

Vi anser detta vara orimligt höga ersättningar, som inte kan överensstämma med hyresförhandlingslagens krav på att ersättningen skall vara skälig. De nämnda kraven kan jämföras med vad 0,3 % på totalhyran motsvarar vid en hyresnivå om exempelvis 170 kr./m² och år för en lägenhetsstorlek om 70 m², nämligen 35,70 kr. I ett antal fall har hyresvärdar accepterat de tidigare nämnda höga kraven. Det har varit det pris vederbörande fått betala för att få ut en berättigad hyra utan att behöva stranda förhandlingen och vänta den tid en process skulle ta.

Prövningen av förhandlingsersättning

Hyresgäst och endast denne kan hos hyresnämnd begära prövning av ersättningens skälighet. För att hyresgäst skall kunna begära prövning förutsätts dock att han får kännedom om ersättningen, vilket inte är helt självklart trots vissa regler härom i hyresförhandlingslagen. Vidare är det inte säkert att hyresgäst finner anledning klaga på ersättningens storlek, även om denna inte är skälig. Under förutsättning att den överenskomna hyran, i vilken ersättning i förekommande fall skall ingå, inte överstiger det s. k. bruksvärdet, kan hyresgästen finna det både meningslöst, besvärligt och ekonomiskt ofördelaktigt att starta en process. Meningslöst därför att

hyresgästen egentligen betalar rätt hyra. Besvärligt därför att vederbörande normalt inte är insatt i hyresnämndsprocessen och någon hjälp av hyresgästföreningen förvisso inte vore att vänta. Ekonomiskt ofördelaktigt därför att vardera parten normalt står för sina kostnader i hyresnämndsprocessen. Det belopp en enskild hyresgäst skulle kunna vinna vore alltför litet för att inte den vanliga hyresgästen skulle tveka. Endast i de fall en hyresgäst vill få saken prövad av principiella skäl, utan hänsyn till de nackdelar som ovan angivits, skulle en prövning tänkas kunna komma till stånd. Vi anser därför att andra garantier än de hyresförhandlingslagen i dag ger måste skapas mot att hyresgästförening tillskansar sig ersättningar som inte står i rimlig proportion till nedlagt arbete.

Hemställan

Med hänvisning till det ovanstående hemställs

att riksdagen anhåller 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. förhandlingsersättningens storlek.

Stockholm den 27 januari 1981

KNUT BILLING (m)

ALLAN EKSTRÖM (m)

GÖTE JONSSON (m)

GÖTHE KNUTSON (m)

ELISABETH FLEETWOOD (m)

BERTIL DANIELSSON (m)