

Motion

1980/81:285

av Lars-Erik Lövdén och Kurt Ove Johansson
om besittningsskyddet och hyressättningen för affärslokaler

Bakgrund

I en motion till 1979/80 års riksmöte krävde undertecknade en översyn av hyreslagens regler om besittningsskydd och hyressättning för affärslokaler m. m. i syfte att stärka lokalhyresgästernas ställning. Motionen avlogs med hänvisning till de lagändringar som genomförts från den 1 juli 1979 och att erfarenheter först borde vinnas om dessa i praktisk tillämpning fyller sitt avsedda syfte.

Utvecklingen har visat att så inte varit fallet. Lagändringarna 1979 har inte fått några direkta påtagliga effekter för lokalhyresgästerna. Mot bakgrund av utvecklingen under det senaste året upprepar vi därför i denna motion kravet på en översyn av hyreslagstiftningen i de delar som rör affärslokaler.

Gällande regler

Hyreslagens regler för besittningsskydd för andra lägenheter än bostadslägenheter (affärslokaler m. m.) skiljer sig från motsvarande regler för bostadslägenheter.

Skillnaden mellan de båda skyddsformerna ligger i att bostadshyresgästen efter uppsägning får behålla lägenheten, om inte giltig upphörgrund föreligger, medan lokalhyresgästen alltid måste flytta från lokalen men i stället får rätt till ersättning för den skada han lidit på grund av att han måste avträda lägenheten, om uppsägningen kan anses obillig.

Detta innebär att en lokalhyresgäst har ett betydligt svagare besittningsskydd än en bostadshyresgäst, ett s. k. indirekt besittningsskydd. Den rätt till ersättning som reglerna om det indirekta besittningsskyddet innehåller gäller inte om hyresvärden vid uppsägningen kan visa att den begärda hyran för förlängning av hyresavtalet är skälig.

Eftersom fri hyressättning gäller torde det i allmänhet räcka med att hyresvärden kan visa upp ett kontrakt med en annan spekulant som erbjuder sig betala den begärda hyran. Kan inte lokalhyresgästen då betala den begärda hyran måste han lämna lokalen utan rätt till ersättning.

Under 1979 genomfördes en lagändring i syfte att stärka det indirekta besittningsskyddet. Erfarenheterna från bl. a. hyresnämnden i Malmö visar emellertid att lagändringen inte gett några direkt positiva effekter.

Lagstiftningens konsekvenser

Det svaga besittningsskyddet och den fria hyressättningen har lett till stora konsekvenser framför allt i storstädernas centrala delar. Åtskilliga småföretagare, hantverkare och mindre butiksägare har ställts inför chockartade hyreshöjningar på ibland upp till flera hundra procent.

Särskilt småbutiker med inriktning på närservice för de boende, exempelvis mindre dagligvarubutiker, frisörer m. m. har drabbats och ofta slagits ut och ersatts med kontor och affärslokaler med större möjligheter att betala de oacceptabelt höga hyrorna. Centrala delar av storstäderna utarmas på småbutiker som ger närservice åt de boende. Samtidigt kan fastighetsägarna tillgodoräkna sig helt oskäliga vinster.

Följande exempel hämtat från tiden efter 1979 års lagändring belyser situationen:

En fastighetsägare uppsäger för hyresreglering fyra butiker inriktade på närservice för de boende. Före uppsägningen uppgår hyran till 250 kr./m². Fastighetsägaren begär en hyra på 500 kr./m². Ärendet hänskjuts till hyresnämnden, vilken lägger ett medlingsbud på 400 kr./m². Hyresgästerna accepterar. Men det gör inte fastighetsägaren, och därmed kan inte överenskommelse träffas om hyresgästerna tvingas flytta eller lägga ned sin verksamhet.

De är bara ett exempel av många som visar på det orimliga i nuvarande lagstiftning. Konsekvenserna uppmärksammades inte i tillräcklig grad när riksdagen antog den nuvarande hyreslagen. Det är också först under senare år som hyreshöjningarna för affärslokaler m. m. slagit igenom med sådan väldig kraft att man kan säga att de fått direkt sociala följder. Många gånger är det också rent fastighetsskojeri och s. k. kvittolösa affärer som ligger bakom uppsägningarna och de skyhöga hyreskraven.

Förslag till översyn

Det är uppenbart att det finns starka skäl att snabbt se över hyreslagens regler i de delar som rör besittningsskydd och hyressättning för affärslokaler. Krav på en sådan översyn har också vid flera tillfällen ställts av företrädare för handelns organisationer, hyresgästföreningar och kommuner.

En möjlig lösning vore att stärka besittningsskyddet genom att frångå begreppet marknadshyra och i stället införa den sociala hyressättning som tar hänsyn till rörelsens art, lokalens innehåll m. m. Hyresnämnderna bör i vart fall genom ett stärkt prövningsförfarande få möjligheter att fastställa den nya hyran i en medling.

Hemställan

Med hänvisning till vad som anförts i motionen hemställer vi
att riksdagen hos regeringen begär en utredning om hyreslagens
regler för besittningsskydd och hyressättning för affärsloka-
ler.

Stockholm den 14 januari 1981

LARS-ERIK LÖVDÉN (s)

KURT OVE JOHANSSON (s)