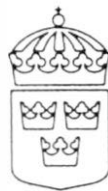


Motion till riksdagen

1987/88:Bo43

av Lars Werner m. fl. (vpk)
med anledning av prop. 1987/88:146
om ändringar i lokalhyreslagstiftningen



Mot.
1987/88
Bo43-47

Förslagen i propositionen innehåller vissa förbättringar jämfört med vad som gäller sedan år 1979 beträffande lokalhyresgäster. Alltjämt är emellertid grundprincipen den att fria marknadskrafter skall gälla. Regeringsförslaget innebär att det indirekta besittningsskyddets brister och ofullständigheter i huvudsak kvarstår. Förslaget ger inget riktigt skydd för lokalhyresgästen. Det ger fortfarande utrymme för en fortsatt utveckling med våldsamt uppskruvade lokalhyror och utslagning av hantverkare, småföretagare och småkontorsföretag framför allt i storstäderna.

Många lokalhyresgäster, ofta små familjeföretag, skulle med regeringens förslag vid en tvist i stort sett få fortsätta att välja mellan att lämna de lokaler de hyrt och upphöra med sin verksamhet eller betala den hyra hyresvärden/fastighetsägaren begär. Lokalhyreskommitténs förslag, som anses ligga till grund för propositionen, är på flera viktiga punkter utformade så att de ger ett betydligt bättre skydd för att behålla lokalen och mot oskäligen hyreshöjningar.

Hyror för lokaler har, som framgår av bl. a. lokalhyreskommitténs betänkande (SOU 1987:47), ökat mycket kraftigt. Samtidigt har lokalhyresgästernas trygghet i besittningen minskat genom att man tvingats acceptera kortare kontraktstider. Fastighetsbolag och försäkringsbolag har lagt under sig en allt större del av lokalbeståndet och i de centrala delarna i storstäderna är de ofta de största ägarna.

Indexreglering och kortare hyresavtal har medfört allt högre lokalhyror, något som i sin tur innebär högre priser för konsumenterna och högre vinster för fastighetsägarna. Regeringens och bostadsministerns förslag och uttalanden i olika sammanhang om fritt spelrum för marknadsekonomin och att man får tåla vissa avarter är illavarslande.

Regler och bestämmelser skall enligt vår mening i stället utformas så att garantier skapas för att hyresgästens verksamhet skall kunna leva vidare över tiden och inte riskera att slås sönder på grund av fastighetsägarens oskäligen hyreskrav. För att komma till rätta med de tilltagande problemen och ge lokalhyresgästerna starkare skydd mot oskäligen hyreshöjningar och uppsägningar måste man genomföra andra mer långtgående förslag än dem som nu läggs fram i propositionen.

Vpk har alltsedan hyresregleringen för affärslokaler upphörde 1972 varit motståndare till de nuvarande bestämmelserna och har i olika sammanhang föreslagit ett mera direkt besittningsskydd och hyresprövningar på samma sätt som för bostäder. Vpk invände också mot de förändringar som infördes

1979 och varnade för att dessa inte var tillräckliga för ett bra skydd för lokalhyresgästerna. Erfarenheterna har visat att vi fick rätt och det är nu hög tid att förändra lagstiftningen.

Det finns även med de förbättringar lokalhyreskommittén föreslår risk för en fortsatt social utslagning av handlare med små butiker och hantverkare – t. ex. skrädderier, sybehörsaffärer, skomakerier, tapetserare, herr- och damfriserare. Många små livsmedelsbutiker klarar inte heller av de allt högre lokalkostnaderna. Boendeservicen har genom att tiotusentals butiker försvunnit sedan slutet av 1970-talet kraftigt försämrats. Även om också andra faktorer har medverkat till denna minskning har just de allt högre lokalhyrorna haft en stor betydelse.

Många stora bostadsområden och hela stadsdelar har som en följd av koncentrationen till stora livsmedelshallar och varuhus och höga lokalkostnader blivit av med sina närbutiker. Serviceutbudet har försvagats i ett läge där det är ytterst angeläget att det förbättras för äldre människor, handikappade och barnfamiljer. Kraven på bättre boendeservice och kommunernas ansvar för tillgången på en bra social och kommersiell service i direkt anslutning till boendet går inte att klara, lika litet som kravet på arbetsplatser i bostadsområdena.

Lokalhyreskommittén har efter tre års utredande lagt fram ett i stort sett enligt förslag enligt sina direktiv. Det är därför uppseendeväckande att regeringen i sin proposition frångått kommitténs förslag på ett flertal viktiga punkter. Kommitténs förslag är med ett undantag betydligt bättre för lokalhyresgästerna än föreliggande propositionsförslag.

Undantaget gäller en förbättring av den s. k. presumptionsregeln i 57 § där uttrycket "särskilda skäl" bytts ut mot "synnerliga skäl". Den förbättringen bör givetvis genomföras. I övrigt bör lokalhyreskommitténs förslag i sin helhet genomföras på de punkter de avviker från propositionen och vi ser detta som ett minimum. Vi tror emellertid att det finns anledning att noga följa utvecklingen och menar att man snabbt måste återkomma med förslag om skyddet för lokalhyresgästerna inte blir tillräckligt.

Som framgår av en jämförelse mellan propositionsförslaget och kommitténs förslag innebär kommittéförslaget förbättringar framför allt i följande avseenden:

1. Den föreslagna lagändringen beträffande vad som är *käligt hyreskrav* ger i kommittéförslaget ett bättre skydd för hyresgästen, dvs. att ett hyreskrav skall anses oskäligt om det påtagligt överstiger hyresläget för jämförbara lokaler.
2. Då det gäller *uppsägning från hyresvärden* är den ändring kommittén föreslår synnerligen befogad. Det är rimligt att den part som säger upp avtalet får agera och hänskjuta eventuell tvist till hyresnämnden inom viss tid och att uppsägningen annars blir utan verkan. Propositionen föreslår ingen ändring i nuvarande förhållande att hyresgästen skall vända sig till hyresnämnd etc.
3. Inte heller då det gäller en annan viktig fråga, *medlingsförfarandet*, är regeringen beredd att förbättra nuvarande förhållanden och göra för-

farandet mera tillförlitligt. Kommitténs förslag är bra då det är viktigt att ett bra underlag kan företes vid hyresnämndens medling och att ett ordentligt besked kan ges om hyresvärdens eventuella ersättningsskyldighet.

Mot. 1987/88
Bo43

4. *Ersättningsreglerna* då hyresförhållande upphör är viktiga i flera avseenden och propositionens förslag om begränsning av minimiersättning bör ersättas med kommittéförslagets om minst en årshyra för lokalen.
5. Frågan om *indexklausuler* är en gammal tvistefråga där kommitténs förslag om indexreglering av hyra bara för avtal som träffats för mera än tre år är en förbättring mot nuvarande. I propositionen vill man bibehålla en ordning som varit till klar nackdel för hyresgästen. Längre avtalstider, som blir en följd av kommittéförslaget, ger större möjlighet för lokalhyresgästen att planera sin verksamhet på längre sikt.
6. I propositionen föreslås en begränsning beträffande rätten till *ändrad användning* så att hyrestiden skall ha varit minst tre år för att ge sådant tillstånd. Den begränsningen bör inte genomföras då det redan finns regler som ger hyresvärd möjlighet att motsätta sig ändrad användning.
Sammanfattningsvis föreslår vpk alltså att regeringspropositionen avslås i de delar vi i motionen anför; där föreslår vi i stället att lokalhyreskommitténs förslag genomförs i enlighet med dess lagförslag.

Hemställan

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen antar lag om ändring i jordabalken i enlighet med vad som i motionen anförts under punkterna 1–6, vilket är detsamma som lokalhyreskommitténs förslag i dessa delar.

Stockholm den 11 april 1988

Lars Werner (vpk)

Bertil Måbrink (vpk)

Jörn Svensson (vpk)

Tore Claeson (vpk)

Nils Berndtson (vpk)

Inga Lantz (vpk)