

Bostadsutskottets betänkande

1983/84:4

om s. k. övernattningsbostäder

1 Motionen

I detta betänkande behandlas motion 1982/83:508 av Margareta Persson (s) vari föreslås att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till förändring av nuvarande lagstiftning så att de många s. k. övernattningsbostäderna i bl. a. Stockholms kommun kan ställas till bostadsförmedlingens förfogande.

2 Remissyttranden

Yttranden över motionen har inhämtats från Stockholms kommun, Norrköpings kommun, Malmö kommun, Göteborgs kommun, Karlstads kommun, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag och Sveriges fastighetsägareförbund.

Remissvaren har i sammanfattning som *bilaga* fogats till detta betänkande.

3 Gällande ordning m. m.

De grundläggande bestämmelserna om rätt till förlängning av hyresavtal finns i 46 § hyreslagen. Enligt paragrafens första stycke har hyresgästen principiell rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden sagt upp avtalet. Rätten till förlängning är utesluten i vissa i lagen noggrant angivna situationer. I dessa situationer föreligger vad man brukar kalla en besittningsskyddsbrötande grund. Dessa grunder finns uppräknade i tio punkter i 46 § första stycket. Bland de besittningsskyddsbrötande grunderna kan nämnas att rätt till förlängning i princip inte föreligger när huset skall rivas och det inte är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Denna obillighetsregel innebär bl. a. att hänsyn skall tas till hyresgästs möjlighet att skaffa annan bostad. Även vid en sådan större ombyggnad av huset, som hindrar hyresgästen från att bo kvar i lägenheten skall besittningsskyddet i princip brytas. Vidare bör nämnas att i lagtexten uppräknningen av de besittningsskyddsbrötande grunderna avslutas med en s. k. generalklausul som är ganska allmänt hållen. I förarbetena avseende tillämpningen av generalklausulen finns angivna några situationer då klausulen skulle kunna åberopas. Bl. a. anges att grund för att ett hyresförhållande kan upphöra kan vara att hyresgästen har ringa behov av lägenheten eller inte utnyttjar den stadigvarande.

Stockholms kommuns utrednings- och statistikkontor har i en rapport (1982:3) redovisat en undersökning om *lägenheter utan mantalsskriven (kyrkobokförd) boende*, s. k. umb-lägenheter. Antalet sådana lägenheter i kommunen anges där enligt folk- och bostadsräkningen 1980 vara 23 700 eller 6,5 % av det totala antalet lägenheter. Av de 23 700 lägenheterna användes 6 300 som tillfällig bostad (övernattningslägenhet m. m.).

I Stockholms kommun har fastighetskontoret och bostadsförmedlingskontoret i ett gemensamt tjänsteutlåtande redovisat förslag till ändringar av bostadsanvisningslagen som syftar till att förenkla lagens praktiska tillämpning. I sammanhanget har också frågan om att tillföra s. k. övernattningsbostäder den reguljära bostadsmarknaden berörts. Förslaget har efter beredning i berörda nämnder och styrelser samt i borgarrådsberedningen biträtts av kommunstyrelsen som bl. a. föreslagit kommunfullmäktige att hos regeringen hemställa om ändringar i bostadsanvisningslagen i enlighet med förslaget.

4 Utskottet

Förslaget i motion 508 (s) är att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till förändring av nuvarande lagstiftning så att de många s. k. övernattningsbostäderna i bl. a. Stockholms kommun kan ställas till bostadsförmedlingens förfogande.

Som framgår av motionen och av vissa remissvar torde problemet med de s. k. övernattningslägenheterna vara koncentrerat till Stockholms kommun och bl. a. bero på Stockholms funktion som huvudstad, något som i sin tur innebär att ett stort antal offentliga förvaltningar och huvudkontor lokaliserats till kommunen. I remissvaret från Karlstads kommun anförs att en möjlighet att minska det i motionen upptagna problemet skulle kunna vara att ytterligare utlokalisera statliga myndigheter från Stockholm. I Sveriges allmännyttiga bostadsföretags remissvar uttrycks den uppfattningen att en lagstiftning som enbart omfattar Stockholms kommun ter sig väl drastisk för att kunna komma till rätta med den i motionen aktualiserade frågan.

I remissvaret från Stockholms kommun anförs att ett verksamt medel att successivt minska antalet övernattningsbostäder kan uppnås genom en väl fungerande bostadsanvisningslag. Enligt remissvaret är emellertid denna lag så "administrativt krånglig" att tillämpningen anses vara näst intill omöjlig. Kommunen förväntas göra en formell framställning om förändringar och förenklingar i lagen.

I detta sammanhang bör erinras om att bostadskommittén enligt sina direktiv bl. a. har att överväga de ytterligare åtgärder som kan vara nödvändiga för att kommunerna skall få tillgång till de lägenheter som behövs för att uppnå önskvärd variation i hushållssammansättningen inom olika områden.

Utskottet ansluter sig till motionärens allmänna utgångspunkt att tillgäng-

liga bostäder bör kunna utnyttjas på lämpligaste sätt särskilt i områden med brist på bostäder. Utskottet delar också den uppfattning som förs fram i vissa remissvar, nämligen att det i motionen upptagna problemet främst torde vara aktuellt i Stockholms kommun. Enligt utskottets uppfattning bör i första hand prövas om det inte genom överenskommelser mellan hyresmarknadens parter skulle vara möjligt att åtminstone i viss omfattning minska antalet övernattningsbostäder genom att flera lediga lägenheter ställs till bostadsförmedlingens förfogande.

Vidare vill utskottet erinra om att resultatet av bostadskommitténs arbete kan väntas ge ytterligare underlag för bedömning av frågan om åtgärder för att uppnå en allsidig hushållssammansättning inom olika bostadsområden.

Enligt utskottets uppfattning bör sålunda väntade kommunala initiativ och pågående utredningsarbete samt regeringens övervägande med anledning därav avvaktas. Utskottet finner sålunda inte tillräckliga skäl föreligga att föreslå riksdagen att tillstyrka motionen.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motion 1982/83:508.

Stockholm den 8 november 1983

På bostadsutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Maj-Lis Landberg (s), Knut Billing (m), Magnus Persson (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c), Per Olof Håkansson (s), Lennart Nilsson (s), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claeson (vpk), Margareta Palmqvist (s) och Rune Evensson (s).

Särskilt yttrande

Tore Claeson (vpk) anför:

Utskottet har avstyrkt bifall till motion 508 (s) i vilken begärs förslag till ändrad lagstiftning så att de s. k. övernattningsbostäderna kan ställas till bostadsförmedlingens förfogande. Som utskottet framhåller bör en utgångspunkt vara att tillgängliga bostäder kan utnyttjas på lämpligt sätt särskilt när bostadsbrist råder. Skäl finns som talar för en ändrad lagstiftning för att minska antalet s. k. övernattningsbostäder. Det finns emellertid anledning att avvakta bl. a. bostadskommitténs förslag till åtgärder för att uppnå önskvärd variation i hushållssammansättningen inom olika områden. Även resultatet av övervägandena med anledning av den väntade framställningen från Stockholms kommun om förändringar och förenklingar i bostadsanvis-

ningslagen bör avvaktas. Jag förutsätter att regeringen för riksdagen redovisar sin uppfattning om hur den i motionen aktualiserade frågan skall lösas.

Sammanfattning av remissvaren över motion 1982/83:508

Stockholms kommunstyrelse har beslutat att som svar på civilutskottets remiss över motionen angående lagstiftning mot s. k. övernattningsbostäder överlämna och åberopa en av borgarråden Båvner (s) och Hulth (s) upprättad promemoria. Yttranden i ärendet hade avgivits av fastighetsnämnden och bostadsförmedlingsstyrelsen. Dessa yttranden har här ej medtagits.

Föredragande borgarråden har anfört följande.

I motionen föreslås att nuvarande lagstiftning ses över i syfte att ställa tillfälliga övernattningsbostäder till bostadsförmedlingens förfogande.

Vi delar den uppfattning som kommer till uttryck i motionen att det är oacceptabelt att tusentals lägenheter i Stockholm enbart används för tillfälliga övernattningar. Flera undersökningar har genomförts beträffande de s. k. UMB-lägenheterna (lägenheter utan mantalsskriven boende). Enligt utrednings- och statistikkontoret utgör andelen UMB-lägenheter i innerstaden ca 10 procent av hela bostadsbeståndet, dvs. ett mycket betydande antal lägenheter. Totalt i Stockholm uppgick antalet UMB-lägenheter 1980, enligt folk- och bostadsräkningen, till 23 700. UMB-lägenheterna utgörs huvudsakligen av smålägenheter som mycket väl skulle passa för småhushåll, exempelvis ungdomar.

Det bör dock framhållas att ett stort antal UMB-lägenheter bebos stadigvarande. Mantalsskrivningsbegreppet är således inte ett mått som överensstämmer särskilt väl med vad som avses med övernattningsbostäder. Av det totala antalet UMB-lägenheter 1980 användes nära 11 000 för permanent boende.

Därutöver utgjorde ca 2 000 lägenheter kontor, lager, arbetsrum m. m., ofta i strid mot gällande bestämmelser. Enligt bostadsförmedlingskontoret är dock många av dessa lägenheter inte lämpliga som bostäder p. g. a. brister i utrustningen, utsatt läge, trafikbuller m. m.

Närmare 5 000 lägenheter beboddes ej eller saknades uppgift om användningen. Orsakerna till detta var beträffande 2 000 lägenheter att de var under reparation, i 800 fall innehades lägenheterna av dödsbon eller den boende vistades på sjukhem eller liknande. Resterande 2 000 lägenheter bestod exempelvis av fall där flyttning inte hunnit slutföras eller där uppgift saknades om varför lägenheten var obebodd.

Således återstod ca 6 300 lägenheter som i egentlig mening kan betraktas som lägenheter som borde tillföras den reguljära bostadsmarknaden för förmedling via bostadsförmedlingen. Enligt min mening är det mycket angeläget att åtgärder vidtas för att dessa lägenheter skall komma till bättre användning. Ur bostadssocial synvinkel är det inte acceptabelt att över 6 000 lägenheter, ofta centralt belägna, inte kommer de bostadsökande till del.

För att reducera antalet övernattningsbostäder krävs ett aktivt arbete från berörda myndigheter. Dessutom måste olika lagstiftningsåtgärder genomföras. Ett samlat program måste tillkomma för att få en lösning på de redovisade problemen. Inom kommunen bör följande åtgärder vidtas.

För det första måste de kommunala bostadsbolagen pröva möjligheten enligt hyreslagen att säga upp hyresgäster som inte kan anses ha behov av sin

lägenhet. Detta arbete bör givetvis ske i samråd med Hyresgästföreningen.

För det andra bör alternativ skapas till övernattningslägenheterna i Stockholm, exempelvis genom att företag och myndigheter kan hyra lägenheter till personal och besökande i lägenhetshotell. Kommunen bör därför inta en positiv inställning till etableringen av lägenhetshotell.

För det tredje bör bostadsförmedlingen utöka och aktivt marknadsföra möjligheterna att använda s. k. tillgodohavanden. Ett tillgodohavandeintyg kan utfärdas av bostadsförmedlingen som ersättning för en lägenhet som innehavaren inte kan använda under viss tid och därför lämnat till förmedlingen. Intygen gäller för närvarande i två år i taget. Denna tidregel bör förlängas till åtminstone fem år. Alternativet är ofta tomma lägenheter eller andrahandsuthyrningar med många övernattningslägenheter som följd.

Följande lagstiftningsåtgärder bör övervägas närmare.

Nuvarande hyreslag ger inte hyresvärderna någon bytesrätt mot tillgodohavande hos bostadsförmedlingen på samma sätt som om byte sker mot ett nytt kontrakt. Hyreslagen bör i denna del ses över.

En möjlighet att få bort övernattningslägenheter finns i samband med sanering, när en fastighet skall byggas om genomgripande eller rivas. De uppsägningar av hyresgäster som sker i samband därmed möjliggör en prövning av om ersättningslägenhet skall lämnas eller inte. Bostadsförmedlingskontorets policy har varit att neka ersättningslägenheter till företag m. fl. när det gäller övernattningsbostäder. I de fall överklaganden skett till hyresnämnd och bostadsdomstol har utgången varierat. Mot denna bakgrund bör skärpta bestämmelser i hyreslagen övervägas, som gör det möjligt för bostadsförmedlingen att få bort övernattningslägenheter i samband med sanering.

Den möjlighet som formellt finns i hyreslagen att fastighetsägaren på eget initiativ och som fristående ätgärd säger upp hyreskontraktet bör förstärkas i de fall det är uppenbart att lägenheterna enbart används som övernattningsbostäder. Detta måste dock ske på ett sätt som inte urholkar besittningsskyddet för övriga hyresgäster. Av bostadsförmedlingskontorets yttrande framgår att fastighetsägare som hittills utnyttjat denna möjlighet har haft varierande framgång hos bostadsdomstolen. Om det visar sig genom nya avgöranden i domstolen att nuvarande lagstiftning inte är tillfyllest för att i tillräcklig omfattning få bort övernattningslägenheter bör enligt min mening lagändringar genomföras.

Ett verksamt medel att successivt minska antalet övernattningsbostäder kan uppnås genom en väl fungerande bostadsanvisningslag som skulle ge ett avsevärt tillskott av förmedlingsbara lägenheter till bostadsförmedlingen. Nuvarande bostadsanvisningslag har dock visat sig vara så "administrativt krånglig" att tillämpningen är näst intill omöjlig i praktiken. Stockholms kommun har därför för avsikt att inom kort göra en formell framställning till statsmakterna om förändringar och förenklingar i bostadsanvisningslagen. I avvaktan på en eventuell lagändring kommer vi att föreslå kommunstyrelsen att teckna en överenskommelse med Stockholms fastighetsägareförening som möjliggör att varannan ledigbliven lägenhet ställs till bostadsförmedlingens förfogande. Totalt torde det röra sig om mer än 1 000 lägenheter per år. Detta avtal kan givetvis utnyttjas för att minska antalet övernattningslägenheter.

Som framgår av bostadsförmedlingskontorets redovisning förekommer övernattningslägenheter oftare i bostadsrättsbeståndet än i beståndet av hyreslägenheter. En lagstiftning som enbart tar sikte på hyresrättsbeståndet

förstärker givetvis ytterligare de skillnader som finns mellan upplåtelseformerna.

Med hänvisning till det anförda hemställer jag att kommunstyrelsen måtte besluta att som svar på remiss från civilutskottet över riksdagsmotion 1982/83:508 angående lagstiftning mot s. k. övernattningsbostäder överlämnas och åberopa denna promemoria.

Borgarrådsberedningen biträder föredragande borgarrådets hemställan.

Mot kommunstyrelsens beslut anmäldes *reservation* dels av kommunstyrelsens (m)-, (c)- och (fp)-ledamöter, dels av kommunstyrelsens (vpk)-ledamot.

Den gemensamma (m, c, fp)- reservationen har följande lydelse.

I den remitterade riksdagsmotionen föreslås att nuvarande lagstiftning ses över i syfte att ställa tillfälliga övernattningsbostäder till bostadsförmedlingens förfogande.

Utrednings- och statistikkontorets utredningsrapport visar att cirka 2 % av bostadsbeståndet i Stockholm utgörs av övernattningslägenheter eller på annat sätt utnyttjas för annat än bostadsändamål. Andelen är klart lägre än vad som tidigare antagits.

En stor del av de s. k. UMB-lägenheterna är dock centralt belägna smålägenheter. Sådana lägenheter är mycket eftertraktade framförallt av ungdomar. Det vore därför värdefullt om dessa lägenheter i största möjliga utsträckning kunde ställas till förfogande som permanentbostäder.

Föredragande borgarrådets önskan att kontrollera hyresgästernas reella behov av övernattningslägenheter står emellertid i konflikt med varje människas rätt till integritet. Föredragande borgarrådets förslag innebär att de kommunala bostadsföretagen måste försöka säga upp de hyresgäster som "inte kan anses ha behov av sin lägenhet" samt att detta arbete bör ske "i samråd med Hyresgästföreningen". Allvarliga invändningar kan göras mot detta förslag.

Att förbjuda människor att ha övernattningslägenhet skulle innebära en betydande inskränkning av den personliga friheten och dessutom förutsätta en omfattande kontroll. Fastighetskontoret har för sin del framhållit att "tanken att samhället skulle gå in och kontrollera hyresgästernas behov av sina lägenheter och genom olika åtgärder ta ifrån dem dessa synes strida mot grundläggande rättsprinciper". Vi delar till fullo denna uppfattning och konstaterar att samma invändning självfallet måste göras även om kontrollen utövas av kommunala bostadsföretag och hyresgäströrelsen.

Hyresgästerna har genom hyreslagen ett starkt besittningsskydd som enligt vår mening inte får urholkas. En sådan urholkning är emellertid ofrånkomlig om det skall bli möjligt att säga upp en hyresgäst därför att man på några allmänna bostadspolitiska grunder önskar anvisa en annan hyresgäst.

Även förslaget om hyresgäströrelsens medverkan i kontrollarbetet är anmärkningsvärt. Dels framstår det som ett nytt korporativt inslag på bostadsmarknaden, dels kan det knappast vara förenligt med det partsintresse hyresgästföreningen sägs företräda. Det utgör självfallet inget krav för medlemskap i hyresgäströrelsen att man använder sin lägenhet "på ett ur bostadsförsörjningssynpunkt acceptabelt sätt", vilket är det uttryck fastighetsnämndens socialistiska majoritet använt.

Utrednings- och statistikkontorets rapport visar att den största delen av UMB-lägenheterna utnyttjas som permanent eller tillfällig bostad, är under reparation eller dylikt. Närmare 2 000 bostadslägenheter används dock för

annat ändamål än bostad, t. ex. kontor. Det är i första hand de smygkontoriserade lägenheterna som måste återföras till bostäder. Det ankommer på byggnadsnämnden att pröva möjligheterna härtill. Fastighetsnämnden har också kommunstyrelsens uppdrag att pröva avkontorisering. Uppgiften ligger således inom ramen för redan givna uppdrag.

Om alternativ till övernattningslägenheterna kan skapas, exempelvis genom ökat antal hotelllägenheter är det givetvis positivt. Till en sådan utveckling bör kommunen ge sitt stöd. Vi förutsätter dock att sådana hotelllägenheter kan tillskapas på rimliga kommersiella grunder. Också förslaget om att förbättra systemet med s. k. tillgodohavanden på bostadsförmedlingen är positivt och ägnat att minska antalet övernattningslägenheter.

Med hänvisning till det anförda hemställer vi att kommunstyrelsen måtte besluta att som svar på remiss från civilutskottet över riksdagsmotion 1982/83:508 angående lagstiftning mot s. k. övernattningsbostäder överlämnas och återropa denna avvikande mening.

Den av (vpk) avgivna reservationen har följande lydelse.

De s. k. övernattningslägenheterna har vid ett flertal tillfällen tagits upp i kommunfullmäktige av vpk, senast i form av motion i november 1982. Vpk kräver i den motionen bl. a. ändrad lagstiftning. Sedan har frågan också tagits upp i en socialdemokratisk riksdagsmotion. Det är bra om någonting äntligen händer i denna fråga.

I borgarrådets text föreslås tre typer av åtgärder för att komma till rätta med de många övernattningslägenheterna: lägenhets hotell, tillgodohavanden och ändrad lagstiftning. Lägenhets hotell och tillgodohavanden kan behövas för att lösa tillfälliga och förändrade bostadsbehov, men kommer inte att leda till att en enda av de befintliga övernattningslägenheterna ställs till bostadsförmedlingens förfogande.

Den springande punkten är en förändrad lagstiftning. Men det räcker inte, vilket föreslås i borgarrådstexten, att förstärka möjligheten för fastighetsägare att säga upp hyreskontrakt om lägenheter används för tillfälligt boende. Möjligen kan det underlätta för kommunala bostadsbolag att göra sig av med övernattningslägenheter. För privata fastighetsägare kan det tvärtom vara ett intresse att ha hyresgäster som inte sliter på lägenheten men ändå betalar hyran.

Lagen måste utformas så att det klart framgår att fastighetsägare inte bara har rätten att häva in hyran utan också bestämda skyldigheter. En sådan självklar skyldighet är att se till att lägenheter används för permanent boende. Dessutom måste kyrkobokföring ske på lägenhet och inte på fastighet.

Norrköpings kommunstyrelse har beslutat avstå från att yttra sig i ärendet.

Malmö kommunstyrelse anför att de i motionen berörda frågorna saknar aktualitet i Malmö, varför kommunen avstår från att yttra sig över motionen.

Göteborgs kommunstyrelse har beslutat att som svar på civilutskottets remiss återropa ett tjänsteutlåtande av stadskansliet. Detta utlåtande har följande lydelse.

Utnyttjandet av lägenhetsbeståndet i Göteborg ser i grova drag ut på

följande sätt. I kommunen finns totalt 220 000 bostadslägenheter, varav 204 000 bebos av vanliga bostadshushåll, dvs. personer som är kyrkobokförda på sina bostadsadresser. Av resterande 16 000 lägenheter är drygt 4 000 outhyrda och 1 000 under reparation eller ombyggnad. Återstoden, dvs. 11 000 lägenheter, är uthyrda men de som förhyr och/eller bor i lägenheten är inte kyrkobokförda på fastigheten ifråga.

Det finns en rad orsaker till att upplåtna bostadslägenheter saknar kyrkobokförd boende. Faktorer som eftersläpningar och felaktigheter i folkbokföringen, andrahandsuthyrning och uthyrning till studenter torde ligga bakom merparten av dessa lägenheter. Tillgänglig statistik visar att ca 1 100 bostadslägenheter är upplåtna till företag. Det kan antas att dessa lägenheter till övervägande del utnyttjas som övernattningsbostäder. Antar man att ungefär lika många lägenheter hyrs av enskilda som övernattningsbostäder skulle det ge totalt drygt 2 000 lägenheter, motsvarande 1 % av samtliga bostadslägenheter i kommunen.

Rent principiellt kan stadskansliet instämma i motionärens synsätt att det, i ett läge med bostadsbrist, är otillfredsställande att ett stort antal lägenheter undanhålls den ordinarie bostadsmarknaden och endast utnyttjas som tillfälliga övernattningsbostäder. Kansliet kan också instämma i bostadsförmedlings- och konsumentnämndens synpunkt (nämndens yttrande här ej medtaget), att om dessa lägenheter ställdes till förmedlingens förfogande skulle dess arbete med evakuering i samband med bostadssanering underlättas, likaså förmedlingens strävanden att lösa vissa socialt mycket angelägna gruppers bostadsfråga.

Enligt kansliet finns det emellertid ett antal faktorer som, åtminstone för Göteborgs vidkommande, talar emot en lagstiftning av det slag motionären åsyftar. Problemet med övernattningsbostäder är mycket marginellt i Göteborg. Som anförts ovan kan det röra sig om drygt 2 000 lägenheter, motsvarande 1 % av samtliga bostadslägenheter i kommunen.

Bostadsförsörjningsläget i Göteborg karaktäriseras f. n. av en bristande balans mellan utbud och efterfrågan. Enbart under det senaste året har antalet outhyrda lägenheter ökat med ca 1 000 till en nivå av 4 300 i dag. Betydande ansträngningar görs för att finna vägar att begränsa lägenhetsöverskottet i kommunen. Från Göteborgs sida eftersträvas kraftiga begränsningar av bostadsbyggandet såväl i den egna kommunen som i övriga delar av Göteborgsregionen. De allmännyttiga bostadsföretagen har utarbetat åtgärdsprogram för alternativ användning av bostadsfastigheter med outhyrda lägenheter. Mot denna bakgrund förefaller det mindre välbetänkt att förorda åtgärder som skulle tillföra den ordinarie bostadsmarknaden i Göteborg ytterligare lägenheter.

Sammanfattningsvis anser stadskansliet, med hänsyn till bostadsförsörjningsläget i kommunen och den – i förhållande till totala lägenhetsbeståndet – ringa omfattning som de s. k. övernattningsbostäderna torde ha i Göteborg, att en förändrad lagstiftning i den aktuella frågan ej bör förordas.

Stadskansliet hemställer att kommunstyrelsen beslutar att remissen från riksdagens civilutskott skall anses besvarad med innehållet i stadskansliets tjänsteutlåtande (Rnr 479/83).

(Vpk)-ledamoten i kommunstyrelsen yrkade att kommunstyrelsen skulle uttala som sin mening att motionen borde bifallas. Detta yrkande avslogs utan omröstning.

Karlstads kommun har avgivit följande remissvar.

Enligt Karlstads kommuns uppfattning förutsätter lagförslaget mot s. k. övernattningsbostäder dels att det råder eller förväntas uppstå bostadsbrist, dels att lägenheter används som s. k. övernattningsbostäder i kommunen.

I Karlstads kommun råder f. n. ingen bostadsbrist. Andelen outhyrda lägenheter uppgår till ca 2,5–3 %. Förekomsten av s. k. övernattningsbostäder i kommunen bedöms som mycket liten. Kommunen konstaterar därför att lagförslaget, som berör storstadskommunerna i allmänhet och Stockholms kommun i synnerhet, inte medför några konsekvenser för Karlstads kommun vad gäller bostadssituationen i Karlstad.

Det är anmärkningsvärt att specifika problem i storstadskommuner skall lösas genom ny lagstiftning. Kommunen anser att erforderliga övernattningsmöjligheter måste finnas i Stockholm, bl. a. med hänsyn till de besök i Stockholm som näringslivet och myndigheter kräver. Om Stockholm inte kan ställa övernattningsmöjligheter till förfogande bör en ytterligare utlokalisering av statliga myndigheter övervägas. Karlstads kommun är därvid beredd att mottaga sådan verksamhet och även ställa övernattningsmöjligheter till förfogande. Enligt kommunens mening bör inte lagstiftning tillgripas förrän erforderligt antal hotell eller dylikt står till förfogande för besökande i Stockholm.

Kommunen avstyrker förslaget.

Hyresgästernas Riksförbunds remissvar är av följande lydelse.

Hyresgästernas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerade motion om lagstiftning mot s. k. övernattningslägenheter. Förbundet har i sin tur inhämtat synpunkter från hyresgästföreningar vars verksamhetsområde omfattar bl. a. Stockholms, Göteborgs, Malmö, Norrköpings och Karlstads kommuner.

Problemen med de s. k. övernattningslägenheterna är koncentrerade till Stockholms kommun. Detta sammanhänger dels med Stockholms egenskap av landets "huvudkommun", dels med förhållandena inom Stor-Stockholms bostadsförsörjningsområde. Övernattningsbostäderna kan grovt indelas i två kategorier:

- 1 Sådana som används av personer, vilka har sin yrkesverksamhet förlagd till Stockholm, men som är bosatta/mantalskrivna på annan ort.
- 2 Sådana som disponeras av personer, vilka bor och arbetar på annan ort, men som tillbringar några dygn då och då i Stockholm.

Förbundet anser att den första kategorin i stort sett måste accepteras av samhället, medan det intresse som kan återfinnas i den andra kategorin är mindre skyddsvärt. Eventuella lagstiftningsåtgärder bör således riktas mot upplåtelse som faller under sistnämnda kategori.

Åtgärder som kan komma ifråga är bl. a. en utvidgning av kommunens rätt till bostadsanvisning. Förbundet anser att sökande till permanentbostad bör ges företräde framför den som endast efterfrågar ett alternativ till hotellrum eller andra tillfälliga nattlogin. För att en sådan prövning skall bli möjlig, bör kommunens bostadsförmedling ha anvisningsrätt till ledigblivna lägenheter.

Samhällets inställning till övernattningsbostäder kan också aktualiseras i samband med besittningsskyddstvister. Efter uppsägning från hyresvärdens sida har hyresgästen i princip rätt till förlängning av hyresavtalet. Det är uppenbart att hyresgästens intresse härav är starkare när lägenheten används som permanentbostad, än om den disponeras för övernattningar. Förbundet

vill dock även i denna fråga markera en klar skillnad mellan de två förenämnda kategorierna av övernattningsbostäder. Den som har sin yrkesverksamhet i Stockholm kan ha fullgoda skäl till s. k. dubbel bosättning, exempelvis svårigheten att skaffa permanent familjebostad i kommunen eller dess närhet. Den som bara disponerar lägenheten för tillfälliga övernattningar, som alternativ till hotellvistelse eller dylikt, har naturligtvis ett betydligt svagare intresse. Detta bör i princip kunna få vika om lägenheten skall upplåtas till permanentboende.

Som motionären påpekar saknar en hyresvärd ofta eget intresse av att ge företräde för permanentboende. Samhällets intresse kan dock åberopas och bör enligt vad förbundet nu har anfört kunna få påverka bedömningen i besittningsskyddsvister.

Vi överlämnar härmed det ovan sagda som förbundets yttrande över ifrågavarande motion.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, anför följande.

I motionen anförs att många mindre hyreslägenheter i Stockholm i dag används som övernattningslägenheter, samtidigt som bostadsbrist råder inom kommunen. Det finns inte anledning att betvivla detta påstående när det gäller Stockholms kommun. För Stor-Stockholms bostadsförsörjningsområde i stort är dock förhållandena inte lika uttalade. För landet som helhet kan andelen renodlade övernattningsbostäder bedömas vara liten och knappast betecknas som ett egentligt problem.

De resonemang som förs i motionen avser en överhettad bostadsmarknad. I motionen föreslås enbart åtgärder på en del av bostadsmarknaden, dvs. inom hyresrätten. Detta innebär att den föreslagna lagstiftningen inte ens mer än marginellt skulle bidra till att lösa de beskrivna problemen inom Stockholms kommun, utan snarare förskjuta och fördjupa problematiken genom att de s. k. övernattningslägenheterna i än större utsträckning skulle koncentreras till bostads- och äganderätten.

De i motionen upptagna problemen kan i huvudsak hänföras till Stockholms funktion som huvudstad och därav följande stort antal offentliga förvaltningar och huvudkontor. Detta skapar ett behov av tillfälliga bostäder, ett behov som inte alltid tillgodoses på den konventionella hotellmarknaden. Sådana tillfälliga bostäder kan ofta antas bli utnyttjade under förhållandevis kort tid. En möjlighet att tillgodose behovet och därmed minska konkurrensen med kommunens egna invånare kan vara att skapa särskilda bostadslösningar. Det är tänkbart att sådana lösningar också kan bli effektivare än när reguljära bostadslägenheter tas i anspråk som s. k. övernattningslägenheter, i den meningen att utnyttjandetiden ökar.

SABO anser att den i motionen beskrivna problematiken i huvudsak är att karakterisera som ett huvudstadsproblem. En generell lagstiftning med förbudsinriktning i avsikt att lösa dessa problem skulle enligt SABOs mening starkt försvåra för övriga kommuner att lösa sina bostadsförsörjningsuppgifter, inte minst vad gäller möjligheterna att minska antalet outhyrda lägenheter. En speciallagstiftning som enbart omfattar Stockholms kommun ter sig som en väl drastisk åtgärd.

Sveriges Fastighetsägareförbund anför följande i sitt remissvar.

Enligt vår uppfattning måste en åtskillnad i uthyrningshänscende göras mellan två olika situationer. Antag att en bostadslägenhet i Stockholm hyrs ut och att hyresgästens avsikt med förhyrningen är, att lägenheten skall

nyttjas vid endast tillfälliga besök. Så sker också under den tid hyresförhållandet varar; fram till den tidpunkt när hyresvärden säger upp avtalet för avflyttning. Befinnes därvid hyresvärden i en eventuellt uppkommande förlängningstvist sakna ett sakligt skäl för uppsägningen alternativt påvisar hyresvärden inte något behov av lägenheten kommer hyresnämnden vid sin prövning att konstatera att uppsägningen är obillig och att avtalet bör förlängas. Bostadsdomstolens bedömning av ärendet torde bli densamma enligt gällande praxis.

Om en hyresgäst däremot från början har varit permanent bosatt i lägenheten och efter en tid lämnar denna för att flytta från orten eller till annan bostad inom orten inträder en annan situation. Det inträffar därvid ofta att hyresgästen upplåter lägenheten i andra hand utan hyresvärdens medgivande (s. k. olovlig andrahandsuthyrning). När hyresvärden får kännedom om rätta förhållandet uppsäger han regelmässigt hyresavtalet antingen till omedelbart upphörande med åberopande av förverkande eller, vilket är det vanliga, till kontraktsenlig fardag. Hyresvärdens sakliga skäl för uppsägning är därvid att hyresgästen inte längre har behov av lägenheten eftersom hyresgästen har sin bostadsfråga löst på annat sätt. I det fall hyresgästen inte vill lämna lägenheten blir hyresavtalet föremål för prövning i en förlängningstvist hos hyresnämnden. Skälet till att hyresgästen inte flyttar frivilligt kan vara att lägenheten utnyttjas av honom som inkomstkälla. Hyresnämndens prövning brukar i flertalet dylika fall leda till att hyresavtalet upphör att gälla. På detta sätt tillförs i dag bostadsmarknaden ett inte oväsentligt antal bostadslägenheter varje år. Förbundet har dock ingen statistik över antalet sådana friställda lägenheter.

Bryter hyresgästen mot villkor enligt hyresavtalet eller uppdagas att hans behov av lägenheten inte längre är för handen, är förbundets uppfattning att hyresvärdar inte tvekar att tillgripa uppsägning även om utgången hos hyresnämnd och i bostadsdomstolen ibland kan te sig oviss.

Beträffande innehållet i motionen får vi i övrigt framhålla följande. Det är givetvis inte tillfredsställande att många unga människor i dag saknar möjlighet att på eget kontrakt hyra en bostadslägenhet. Förbundet ifrågasätter dock om motionärens hemställan är det sätt genom vilket problemet bäst kan lösas.

Den fråga motionären vill fästa uppmärksamheten på berör främst Stockholms centrala delar. Många människor arbetar mer tillfälligt i Stockholm kanske 10-15 dagar per månad. Det är rimligt att dessa människor inte skall vara betagna rätten att själva välja under vilka former de vill bo. Om motionärens åsyftade förslag skall ge någon effekt föreställer vi oss att det skulle behöva inrättas en omfattande kontrollapparat med särskilda "övernattningskontrollanter" vars uppgift skulle vara att övervaka att ett i lag föreskrivet förbud mot att hyra ut s. k. övernattningsbostäder efterlevs. Ett förbud låter sig svårligen efterlevas om det inte är sanktionerat i någon form.

En bättre och mer framkomlig väg kunde vara att företa vissa ändringar i jordabalken 12:46. Enligt bostadsdomstolens i dag gällande praxis måste, som ovan berörts, en hyresvärd när han säger upp en bostadshyresgäst alltid ha ett sakligt skäl för uppsägningen av hyresavtalet. Även om det skulle förhålla sig så, att hyresgästen saknar allt eller endast har ett ringa intresse av lägenheten medför avsaknaden av det sakliga uppsägningsskälet normalt att hyresgästen får hyresavtalet förlängt vid den intresseavvägning som i hyresnämnd och bostadsdomstolen görs mellan parterna.

Med det anförda avstyrker förbundet motion 1982/83:508.