

Motion till riksdagen

1988/89:Bo414

av Agne Hansson m.fl. (c)

Lokalhyreslagstiftningen

I denna motion för vi fram förslag om att ändra lokalhyreslagstiftningen så att lokalhyresgästerna, de små företagens ställning på lokalhyresmarknaden stärks. Vi föreslår att hyreskrav skall anses oskäligt, om det påtagligt överstiger hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Hyresvärden skall ha skyldighet att hänskjuta tvist till hyresnämnd. Vi föreslår beträffande medlingsförfarandet att hyresnämnden, på begäran av part, skall avge yttrande om hyresvärdens ersättningsanspråk. Slutligen föreslår vi att hyresgästen alltid skall ha rätt till en ersättning som motsvarar minst en årshyra för lokalen, om hyresförhållandet upphör p g a obefogad uppsägning.

Arbete – boende – service

Centern anför i sin bostadspolitiska motion att samhället måste planeras så att arbete, service och boende får ett nära samband med varandra i lokalsamhällen. Det förutsätter en helhetssyn på bostadspolitiken där alla intressenter på bostadssektorn omfattas. På samma sätt som målsättningen för bostadspolitiken måste vara att skapa förutsättningar för att alla skall kunna få en bostad till rimlig kostnad i en god miljö, krävs det att lokalhyresgästerna har en trygg ställning på hyresmarknaden så att de kan fungera i den integrerade miljö som krävs för att få mångfald och variation vid bebyggelsen att bestå. Lokalhyresgästerna som oftast är små serviceföretag har en viktig funktion när det gäller att skapa närhet emellan boende, arbete och service. Att stärka lokalhyresgästernas ställning på lokalhyresmarknaden är en viktig uppgift i arbetet med att stimulera variation och mångfald i bebyggelsestrukturen.

Småföretagen är viktiga

Småföretagen har också en avgörande betydelse för produktionens utveckling och för att servicen i samhället skall fungera på ett bra sätt. Den initiativkraft och entreprenadanda som småföretagsamheten representerar är en omistlig tillgång i vårt samhälle. Den är också en omistlig tillgång i arbetet med att skapa närhet emellan arbete, boende och service.

Men småföretagen är, liksom andra, beroende av stabila och långsiktigt angivna villkor för att kunna bedriva sin verksamhet. Det är från denna utgångspunkt som centerpartiet drivit på för att skapa en rättssäkerhet för småföretagare vad gäller deras möjlighet att disponera de lokaler där verksamheten byggs upp.

Lokalhyresmarknaden

Lokalhyreslagstiftningen reglerar förhållandet mellan dem som hyr lokaler, oftast för att bedriva någon verksamhet i, och fastighetsägaren. Lokalhyresgäster är som tidigare anförts till allra största delen småföretag och ensamföretagare.

Utvecklingen på lokalhyresmarknaden är i dag inte tillfredsställande. En omfattande strukturförändring äger rum, och den gör att lokalhyresgästerna ofta kommer i kläm. Strukturförändringen på lokalhyresmarknaden kännetecknas av att allt färre och större äger allt mer. Fastighetsbolagen har seglat upp och blivit en av börsens stora branscher. Hyreskostnaden för lokaler stiger mycket kraftigt, kraftigare än prisutvecklingen i övrigt och mer än vad bostadshyrorna stiger, trots att också dessa ökat markant. Detta gör att lokalhyresgästerna befinner sig i en svår situation.

Strukturomvandlingen och hyreshöjningarnas storlek gör att många lokalhyresgäster i dag står inför risken att få ge upp sin verksamhet, därför att deras besittningsskydd är otillräckligt. De små företagen klarar t.ex. varken matchen mot fastighetsägaren eller konkurrensen med banker och försäkringsbolag, som tränger ut de små från attraktiva och centrala lägen.

Lokalhyresgästerna har oftast inget val. De anstränger sig och betalar hellre mer i hyra än att flytta. En undersökning av Köpmannaförbundet visar att över hälften av butikerna skulle gå med förlust om man betalade avtalsenliga föreståndarlöner.

När de små företagen inte längre bemästrar kostnadsspiralen tvingas de ge upp. Det blir de små butikerna, bilverkstäderna, hantverkare m fl relativt betalningssvaga lokalhyresgäster som får ge upp först.

När enskild handel, små och medelstora butiker, försvinner liksom näringsidkare inom hantverksyrkena, utarmas servicen för de boende. Stadsmiljöerna blir ensidiga och segregationen tilltar. Denna utveckling är enligt centerens uppfattning mycket allvarlig.

Hotad service

Som vi tidigare anført om närhet mellan boende, arbete och service, ser vi närservicen som en viktig förutsättning för levande städer och samhällen med en allsidig befolkningssammansättning. Ett viktigt inslag i en social bostadspolitik är därför tillgången till kommersiell och annan service i de boendes närhet. Man skall inte tvingas att ta bilen för att kunna köpa dagligvaror och utnyttja hantverkare eller för att efterfråga andra varor och tjänster. Lokalsamhällena skall vara så beskaffade att arbete, service och boende kan ske i nära anslutning till varandra.

Som vi tidigare anført är också småföretagen en grundförutsättning för ett väl fungerande näringsliv. Även ur ett näringspolitiskt perspektiv är det som nu håller på att ske inom lokalhyresmarknaden mycket olyckligt. En förstärkning av lokalhyresgästernas ställning på hyresmarknaden är därför även en viktig näringspolitisk insats.

Under föregående riksmöte behandlade riksdagen en särskild proposition som behandlade lokalhyresgästernas ställning. Propositionens förslag byggde på lokalhyreskommitténs tidigare framlagda utredningsförslag. De smär-

re förändringarna som blev följden av regeringens förslag och riksdagens beslut var icke tillräckliga för att stärka lokalhyresgästernas ställning.

Mot. 1988/89
Bo414

Skäligt hyreskrav

Den främsta orsaken till att en lokalhyresgäst tvingas flytta från sin lokal är hyresnivån. Om hyreskravet påtagligt förändras uppåt och når en nivå som inte överensstämmer med kalkylerna vid inflyttningen kan det leda till att lokalhyresgästen tvingas från sin lokal.

En förbättring infördes genom lagändringen föregående år som innebar att skäligheten i hyreskravet skall bedömas före hyrestidens utgång. Hyresgästens besittningsskydd är emellertid också beroende av hur denna skälighetsbedömning göres.

Även om den nuvarande ordningen innebär en begränsning av inflytandet av enstaka höga hyror och hyresanbud är påtaglighetsmarginalen till hyresgästens nackdel. Fortfarande finns risken att en hyresgäst kan få lämna sin lokal som följd av att hyreskravet har ställts alltför högt.

Enligt vår uppfattning skall ett överskridande med 10 % eller mera anses vara påtagligt. Kan en enhetlig hyresnivå inte konstateras vid jämförelseprövningen skall den genomsnittliga hyran i jämförelsematerialet anses som hyresläget. Samma vikt skall därvid tillmätas nyligen omförvandlade avtal och sådana som är av yngre datum än 5 år.

Hyresvärdens uppsägning

Enligt nuvarande ordning skall hyresgästen, om hyresvärden sagt upp avtalet, vara skyldig att hänskjuta tvisten till hyresnämnden om han inte träffar överenskommelse med hyresgästen och inte går med att flytta utan att få ersättning. Med denna ordning kan hyresgästen lätt mista besittningsrätten om han inte är medveten om detta förhållande för att få medling till stånd.

Vi föreslår att hyresvärden skall ha skyldigheten att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Inte sällan får hyresvärden som oftast har fler hyresgäster i sin fastighet och kanske fler fastigheter vara mer förtrogen med de avtal och regler som gäller på hyresmarknaden.

För hyresgästen är detta förhållande av mera perifer karaktär i hans ordinarie verksamhet. Det kan därför inte förutsättas med den mängd av byråkrati och regler som omgärdar enskild näringsverksamhet i dag, att hyresgästen skall åläggas att ha ansvaret för hänskjutningen av tvisten till hyresnämnden. En försummelse från hyresgästens sida kan innebära ett alltför stort ingrepp i den enskilda verksamheten och orsaka skada som inte rimligen kan mätas jämförbar med försummelsen.

Medlingsförfarandet

Nuvarande medlingsförfarande ger inte parterna en tillfredsställande vägledning inför en eventuell ersättningstvist i fastighetsdomstolen. Detta gäller särskilt då tvisten avser skäligheten av ett hyreskrav. Vi föreslår därför bl.a. att hyresnämnden på begäran av part skall avge yttrande i fråga om

hyresvärdens ersättningskyldighet för den händelse förlängning inte skulle komma till stånd, och detta oavsett på vilken grund uppsägning har skett.

Mot. 1988/89
Bo414

Ersättningsregler

Det indirekta besittningsskyddets styrka beror bl.a. på om ersättningsreglerna är så utformade att de motverkar obefogade uppsägningar och håller hyresgästen skadeslös om hyresförhållandet upphör till följd av obefogad uppsägning. Den nuvarande ordningen med en begränsning av skadeståndet till två basbelopp motsvarande ungefär 55 000 kronor i de fall årshyran är högre kan inte anses tillräckligt vara ägnad att stoppa obefogad uppsägning. En begränsning av detta slag innebär att grunden för ett nödvändigt stärkt besittningsskydd för lokalyresgästerna fortfarande saknas.

Vi föreslår att hyresgästen skall ha rätt till en ersättning som motsvarar minst en årshyra om denna överstiger två basbelopp.

Det må ankomma på vederbörande utskott att närmare utforma lagtexten till de ändringsförslag vi framför.

Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen beslutar att ändra i jordabalkens 12:e kap. 57a § första stycket på så sätt att ett hyreskrav skall anses oskäligt om det *påtagligt* överstiger hyresläget på orten för jämförliga lokaler i enlighet med vad som anförts i motionen.

2. att riksdagen beslutar att ändra jordabalkens 12:e kap. 57a § så att hyresvärdens skall ha skyldigheten att hänskjuta tvist till hyresnämnd enligt vad som anförts i motionen.

3. att riksdagen beslutar att beträffande medlingsförfarandet ändra 12:e kap. 57a § andra och tredje stycket så att hyresnämnden, på begäran av part, skall avge yttrande om hyresvärdens ersättningsanspråk enligt vad som anförts i motionen.

4. att riksdagen beslutar ändra i jordabalkens 12:e kap. 58b § så att hyresgästen alltid skall ha rätt till en ersättning som motsvarar minst en årshyra för lokalen, om hyresförhållandet upphör på grund av en obefogad uppsägning.

Stockholm den 25 januari 1989

Agne Hansson (c)

Elving Andersson (c)

Stina Gustavsson (c)

Ivar Franzén (c)

Rune Thorén (c)

Birger Andersson (c)