

Nr 5

Lagutskottets betänkande i anledning av motion angående besökandes tillträde till hyresfastighet som hålles låst under dagtid.

I motionen 1973:616 av fröken Andersson i Stockholm m. fl. (c) hemställs att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär förslag till en sådan ändring i 12 kap. jordabalken – eller annan lagstiftning – att hyresvärd åläggs att göra det möjligt för besökande till boende i hyresfastighet att komma in i fastigheten.

Gällande ordning

Enligt 12 kap. 9 § jordabalken (JB) skall hyresvärden, om ej annat avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Bestämmelser om hur de för hyresgästerna gemensamma utrymmena skall vara beskaffade saknas däremot. JB innehåller vidare vissa regler om hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten. Allmänna ordningsregler och bestämmelser om t. ex. öppethållande av fastighetens portar finns inte intagna i JB utan dessa förhållanden får regleras i det mellan hyresvärden och hyresgästen ingångna hyresavtalet. Standardkontrakten innehåller vanligen en bestämmelse om att fastighetens portar skall hållas låsta mellan 21.00 och 06.00. Under senare tid har emellertid denna tid utsträckts genom tidigare stängning på kvällarna och i vissa fall hålles portarna låsta dygnet runt. Så är t. ex. fallet om fastigheterna har porttelefon. Men även fastigheter, som saknar sådan anläggning, hålles i vissa fall låsta hela dygnet.

Vid installation av porttelefon kan hyresvärden få kompensation för installationskostnaderna. Detta sker i fastigheter, som regleras av *lagen (1942:429) om hyresreglering m. m.*, genom en höjning av bashyran (3 §) eller genom att hyresvärden utöver bashyran träffar avtal med hyresgästen om skälig ersättning för kostnaderna (4 §). I icke hyresreglerade fastigheter erhålles kompensation genom att lägenheternas bruksvärden stiger, vilket påverkar rätten till hyreshöjning (12:48 JB).

Motionen

I motionen framhålls att det blivit allt vanligare att hyresvärdar håller portarna till sina fastigheter låsta under dagtid och att detta är särskilt vanligt i de större städerna. Detta förhållande medför enligt motionärerna ofta betydande problem för hyresgästerna i fastigheterna. Det finns många – särskilt äldre personer – som saknar telefon. Den som vill besöka någon av dessa kan alltså inte i förväg komma i kontakt med

vederbörande för att överenskomma om tid för besöket och på så sätt bli insläppt genom porten. Motionärerna understryker att många gamla blir på detta sätt helt isolerade från omvärlden. Vidare får ensamboende, oavsett ålder, vid sjukdom svårt att ta mot läkare, ambulans och även besök av hemsamarit, vänner och bekanta. Även för människor utan speciella problem innebär de stängda portarna uppenbara olägenheter. Så kan t. ex. inte telegram- och expressbrevutbäring fungera tillfredsställande och hemsändning av varor omöjliggörs.

Motionärerna konstaterar att det uppenbarligen inte föreligger skyldighet för hyresvärdar att vidta sådana åtgärder att människor med ärende till boende i hyresfastigheter kan komma in genom porten. Motionärerna finner detta otillfredsställande. Om förhållandena i omgivningen är sådana att olägenheter kan befaras uppstå, om porten hålles öppen under dagtid, borde det åligga hyresvärderna att installera porttelefon. Motionärerna anser det därför motiverat att i lag regleras skyldighet för hyresvärd att möjliggöra för besökande till boende i hyresfastighet att komma in i fastigheten under dagtid.

Tidigare riksdagsbehandling

Vid 1972 års riksdag väcktes en motion (1972:653) i samma ämne som det nu ifrågasvarande. Motionen, som behandlades av lagutskottet, blev föremål för remissbehandling. En av remissinstanserna, nämligen Stockholms kommun, stödde i princip det i motionen framförda förslaget. Hyresgästernas riksförbund ansåg att frågan i vilken form en lösning av problemet skulle ske borde närmare utredas. Rikspolisstyrelsen anförde att i första hand en lösning på frivillighetens väg borde beaktas. Motionen avstyrktes av hyresnämnderna för Stockholms, Uppsala och Gotlands län samt av Sveriges fastighetsägareförbund.

Lagutskottet framhöll i sitt betänkande (LU 1972:13) att det varken i lag eller i annan författning finns bestämmelser som reglerar när fastighets portar skall eller får hållas låsta. Däremot brukar det, påpekat utskottet, i hyreskontrakten vanligen intas bestämmelser därom. Dessa bestämmelser innebär i regel att hyresgästen förbinder sig att inte lämna fastighetens portar olåsta mellan klockan 21.00 och 06.00. Utskottet framhöll vidare, att det inte heller finns någon lagstadgad skyldighet för hyresvärd att installera porttelefon. I anslutning därtill erinrade utskottet om att hyresvärd, som låter installera sådan anordning, har möjlighet att få kompensation för installationskostnaderna genom hyreshöjning. Utskottet förklarade sig ha kännedom om att under senare tid åtskilliga hyresvärdar låtit låsa fastigheternas portar tidigare om kvällarna eller redan under eftermiddagen för att hindra att ovälkomna personer uppehåller sig i trappuppgångar, källare eller vindskontor och där vandaliserar eller förorenar. I enstaka fall hålls portarna låsta hela dygnet. Utskottet anmärkte, att detta torde förekomma framför allt i de större städernas centrala delar på särskilt utsatta platser exempelvis i anslutning till tunnelbanestationer, ölkaféer och Systembolagets affärer. Härvid

hänvisade utskottet dock till att det av remissvaren framgått, att låsning av portarna under dagtid ofta skett efter överenskommelse mellan hyresvärderna och hyresgästerna eller flertalet av dem. Även i de fall, där sådan överenskommelse inte träffats, uttalade utskottet som sin uppfattning att portstängningen oftast innebär en fördel för hyresgästerna. Utskottet förklarade sig emellertid medge, att låsta portar dock samtidigt medför de nackdelar som påtalats i motionen. Sålunda nämnde utskottet, att socialnämnden i Stockholm i remissvar pekat på de besvär som de låsta portarna medför för hemvårdsassistenterna. Dessa gör ofta hembesök oanmälda, och om portarna är låsta riskerar de gamla att bli utan besök som kan vara viktiga för dem. Saknar de dessutom telefon, kompliceras situationen ytterligare eftersom det då inte finns möjlighet att lämna besked om hembesök i förväg. Utskottet anförde i betänkandet vidare:

Enligt utskottets mening är det viktigt att äldre och ensamstående inte blir isolerade och utan nödvändig hjälp på grund av att besökande inte kan komma in i fastigheten. Utskottet delar motionärernas uppfattning att nämnda olägenheter måste avhjälpas. Hur detta skall ske är emellertid en komplicerad fråga. Motionärerna har pekat på en möjlighet att komma till rätta med problemet, nämligen genom att hyresvärdarna åläggs att installera porttelefon. En sådan installation är emellertid särskilt i äldre hus kostsam. Som utskottet anför i det föregående blir det hyresgästerna som får stå kostnaderna härför genom att hyrorna höjs. Det är under sådana omständigheter inte säkert att hyresgästerna önskar att porttelefon installeras. Här till kommer att erfarenheterna visar att förekomsten av porttelefon ofta medför att hyresgästerna blir störda av okynnesringningar. Porttelefonerna sätts också ofta ur funktion genom åverkan av obehöriga. Det anförda och det förhållandet att under dagtid låsta portar synes vara enbart ett storstadsproblem gör att utskottet anser att frågan inte lämpligen bör bli föremål för en generell lagstiftning. Enligt utskottets mening bör i stället i första hand en lösning på frivillighetens väg eftersträvas. Här till synes partsorganisationerna på hyresmarknaden kunna medverka genom att utarbeta riktlinjer för hur problemen i det enskilda fallet skall lösas. Med hänsyn till att frågan genom remissbehandlingen av motionen aktualiserats hos organisationerna anser utskottet att man kan räkna med att frågan blir föremål för överväganden och förhandlingar mellan dessa. Något initiativ från riksdagens sida finner utskottet inte att frågan f. n. påkallar.

Med hänsyn till det anförda avstyrkte utskottet motionen. Utskottets betänkande, som var enhälligt, godkändes av riksdagen.

Utskottet

I motionen framförs önskemål om införandet av en lagstadgad skyldighet för hyresvärd att tillse att besökande till boende i hyresfastighet får fritt tillträde till fastigheten under dagtid. Såsom framgår av den föregående redogörelsen behandlade utskottet vid föregående års riksdag en motion i samma ämne. Denna motion blev även föremål för remissbehandling. I sitt av riksdagen godkända betänkande ställde sig utskottet avvisande till

tanken på en reglering av frågan genom generell lagstiftning och anförde att enligt utskottets mening en lösning i stället borde eftersträvas på frivillighetens väg. Utskottet hänvisade till att partsorganisationerna på hyresmarknaden borde kunna medverka genom att utarbeta riktlinjer för hur problemen i det enskilda fallet skulle lösas. Med hänsyn till att frågan genom remissbehandlingen av motionen aktualiserats hos organisationerna ansåg utskottet att man kunde räkna med att frågan skulle bli föremål för överväganden och förhandlingar mellan dessa. Något initiativ från riksdagens sida fann utskottet därför att frågan inte påkallade för närvarande.

Motionärerna har anført, att såvitt de kunnat inhämta har mycket litet hänt sedan riksdagen förra året tog ställning till frågan, varför de på nytt velat aktualisera densamma.

Vad motionärerna sålunda anført har bekräftats vid förfrågningar, som utskottet låtit företaga hos partsorganisationerna på hyresmarknaden. Såväl Hyresgästernas riksförbund som Sveriges fastighetsägareförbund har därvid uppgett, att förevarande problem ej varit föremål för förhandlingar mellan organisationerna. Enligt uppgift har fråga inte heller väckts om förhandling i denna sak inför hyresmarknadskommittén, som är ett av Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och Hyresgästernas riksförbund gemensamt inrättat förhandlingsorgan, till vilket såväl tvister om hyror som om boendeförhållanden kan hänskjutas till prövning genom respektive huvudorganisation. Några rekommendationer eller cirkulär i ämnet från förbundshåll har inte efterfrågats av respektive lokalföreningar. Sveriges fastighetsägareförbund har vidare upplyst, att under det gångna året har fortsatt installation av porttelefoner ägt rum i Stockholms centrala fastighetsbestånd, vilka installationer normalt föregåtts av samråd med hyresgästerna inom varje berörd fastighet. Såväl Hyresgästernas riksförbund som Sveriges fastighetsägareförbund har slutligen förklarat, att inga nya synpunkter framkommit på denna fråga sedan organisationerna avgav sina remissyttranden till utskottet i mars 1972.

De upplysningar utskottet inhämtat ger sålunda vid handen, att arbetet på sådan lösning av frågan, som utskottet förordade i sitt till föregående års riksdag avgivna betänkande, ännu inte påbörjats inom de berörda partsorganisationerna. Någon anledning att därför frångå den av riksdagen tidigare intagna ståndpunkten, att frågan inte lämpligen bör bli föremål för en generell lagstiftning, föreligger dock inte enligt utskottets mening. Utskottet vidhåller, att försök att på förhandlingsvägen reglera frågan under medverkan av partsorganisationerna på hyresmarknaden först lämpligen bör avvaktas. Möjligheterna att på denna väg uppnå en tillfredsställande lösning kan ännu på intet sätt anses uttömda. Vid de förfrågningar utskottet låtit verkställa, har ingenting framkommit som tyder på att de olägenheter, som kan uppstå av en tidigarelagd portstängning, ökat i omfattning eller blivit mer påtagliga under det gångna året. Med hänsyn härtill och till att parterna på hyresmarknaden

är mycket välorganiserade med väl fungerande förhandlingskontakter och förhandlingsorgan synes förevarande fråga således även fortsättningsvis kunna anförtros dessa organisationer.

Utskottet hemställer därför
att riksdagen avslår motionen 1973:616.

Stockholm den 27 februari 1973

På lagutskottets vägnar
DANIEL WIKLUND

Närvarande: herrar Wiklund i Stockholm (fp), Svedberg (s)*, fröken Anderson i Lerum (s), herrar Lidgard (m), Hammarberg (s), fru Åsbrink (s), herr Sjöholm (fp), fru Lundblad (s), fru Jonäng (c)*, herrar Andersson i Södertälje (s), Winberg (m)*, Israelsson (vpk), Olsson i Sundsvall (c) och fru Nilsson i Sunne (s).

*Ej närvarande vid betänkandets justering.

