Motion

1981/82: 221

Lars-Erik Lövdén och Kurt Ove Johansson

Översyn av lagstiftningen om hyra av affärslokaler m. m.

Bakgrund

I motioner till 1979/1980 och 1980/1981 års riksmöten krävde undertecknade en översyn av hyreslagens regler om besittningsskydd och hyressättning för affärslokaler m. m. i syfte att stärka lokalhyresgästernas ställning. Motionerna avslogs 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 direkt påtagliga effekter för lokalhyresgästerna. Förhållandena har snarast försämrats. Mot bakgrund av utvecklingen under de senaste åren 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 upphörsgrund 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 uppsägning kan visa att den begärda hyran för förlängning av hyresavtalet är skäligt.

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. Hyresgästen måste då 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 ägare av mindre butiker 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 250kr./kvm. Fastighetsägaren begär en hyra på 500kr./kvm. Ärendet hänskjutes till hyresnämnden, vilken lägger ett medlingsbud på 400kr./kvm. Hyresgästerna accepterar. Men det gör inte fastighetsägaren, och därmed kan inte överenskommelse träffas utan hyresgästerna tvingas flytta eller lägga ned sin verksamhet.

Det 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 direkta sociala följder. Många gånger är det också rent fastighetsskojeri och s. k. kvittolösa affärer som ligger bakom uppsägningarna och de skyhöga hyreskraven.

En av anledningarna till den osunda utvecklingen på fastighetsmarknaden är den fria hyressättningen. Denna har tillsammans med den stora skillnaden mellan fastighetslånens löptid och en byggnads livslängd lett till mycket höga avkastningar på av fastighetsägare insatt eget kapital. Det finns exempel som visar på hela 400 %, 500 % och över 1 000 % avkastning per år på insatt kapital. Det är pengar som ytterst konsumenter och samhälle får skjuta till.

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 affärslokaler.

Stockholm den 14 januari 1982

LARS-ERIK LÖVDÉN (s) KURT OVE JOHANSSON (s)