

Motion till riksdagen

1987/88:Bo44

av Hans Göran Franck m. fl. (s)
med anledning av prop. 1987/88:146
om ändringar i lokalhyreslagstiftningen

I propositionen föreslås en rad förbättringar i hyreslagstiftningen i syfte att förstärka lokalhyresgästens ställning och göra hyresgästen mer jämställd med hyresvärden vid förhandling och medling i samband med att hyresavtalet har sagts upp.

Med hänsyn till rådande situation på lokalhyresmarknaden och den utveckling som kan förväntas, kan med fog befaras att förslaget inte kommer att kunna uppfylla det angivna syftet med föreslagna lagändringar. Denna uppfattning delas av de organisationer som företräder lokalhyresgästerna, bl. a. Hyresgästernas riksförbund, Sveriges köpmannaförbund och Småföretagens riksorganisation.

Lokalhyreskommittén, som genomförde sitt uppdrag i överensstämelse med givna direktiv, framlade vissa förslag som inte i tillräcklig grad beaktats i propositionen. Ledamöterna i kommittén var eniga. Även de sakkunniga med undantag för företrädaren för Sveriges Fastighetsägareförbund (dock endast på vissa angivna punkter) anslöt sig i allt väsentligt till förslaget.

1 Skäligt hyreskrav

En central fråga är lokalhyresgästens skydd mot för höga hyreskrav från hyresvärden för att förlänga hyresförhållandet.

Kommittén föreslog att ett hyreskrav skall anses oskäligt om det påtagligt överstiger hyresläget för jämförbara lokaler. I motsats till nuvarande regler skall det enligt kommittén inte ha någon betydelse vad en efterföljande hyresgäst betalar i hyra. Hyreskravets skälighet kan därmed bedömas före hyresgästens avflyttning. En liknande ordning tillämpas bl. a. i Danmark och England. Den utformning som propositionen gett åt 57 a § ger ett väsentligt sämre skydd åt hyresgästen. Enligt vår mening bör kommittéförslaget genomföras vid prövning av hyreskravs skälighet.

De betänkligheter som framförts mot kommittéförslaget såvitt gäller tillämpningen i praxis är inte välgrundade eller i vart fall överdrivna. Kommittén har genomfört en hearing med bl. a. företrädare för hyresnämnder. Det visade sig därvid att den av kommittén föreslagna lagändringen fick överraskande goda och enhetliga vitsord. Några tillämpningssvårigheter bedömdes inte föreligga.

2 Hyresvärdens uppsägning

Mot. 1987/88

Bo44

Kommittén har föreslagit att när hyresvärden säger upp avtalet skall det åligga värden att hänskjuta en eventuell tvist till hyresnämnden inom viss tid från uppsägningen. Gör han inte det skall uppsägningen bli utan verkan.

I propositionen föreslås att gällande ordning skall kvarstå oförändrad. Det ankommer på hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden, om han inte träffar överenskommelse med hyresvärden och inte går med på att flytta utan ersättning.

Skälet som anförts mot kommitténs förslag är bl. a. att det är sannolikt att antalet onödiga medlingsansökningar skulle öka, därför att hyresvärdarna skulle komma att ge in ansökningar för säkerhets skull redan i samband med uppsägningarna. Det har vidare anförts att förslaget inbjuder till passivitet från hyresgästens sida. Vi menar att det är rimligt att det skall åligga den part, som säger upp avtalet, att också agera inför hyresnämnden. Det bör emellertid kunna ställas krav på hyresvärden att han visar att det föreligger verkligt behov av medling. Härigenom kan risken för onödiga ansökningar undanröjas.

Enligt vår mening bör kommitténs förslag beträffande hyresvärdens uppsägning genomföras.

3 Medlingsförfarandet m. m.

Hyresnämndernas möjligheter att medla vid tvister förbättras genom kommitténs förslag. Det sker bl. a. genom regler som leder till att parterna presenterar underlag för sina ståndpunkter i tvister redan under hyresnämndens medling. Hyresnämnden skall därmed före en avflyttning kunna ge parterna ett tillförlitligt besked om hyresvärdens eventuella ersättningskyldighet. Genom att ge parterna möjlighet att rätta sig efter ett sådant beslut kan avflyttningar på grund av obefogade uppsägningar motverkas.

I propositionen föreslås inga ändringar i fråga om medlingsförfarandet. Detta är inte tillfredsställande, då ett klart behov av en förstärkning av medlingsförfarandet föreligger.

Däremot innehåller regeringsförslaget en förbättring av preklusionsregeln, då uttrycket "särskilda skäl" utbyts mot uttrycket "synnerliga skäl". Har hyresnämnden avgett yttrande får sålunda enligt propositionen utredning som inte lagts fram under medlingen beaktas vid en ersättningstvist i fastighetsdomstol endast om det finns synnerliga skäl.

4 Ersättningsregler

Kommittén har föreslagit att om hyresförhållandet upphör till följd av obefogad förlängningsvägran, skall hyresgästen alltid ha rätt till en minimiersättning motsvarande en årshyra för lokalen.

I propositionen föreslås att minimiersättningen skall begränsas till högst ett belopp som motsvarar två basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Vi anser att förutsättningen för att denna bestämmelse skall ge hyresgästen ett tillfredsställande skydd mot obefogade uppsägningar är att ersättningen motsvarar en årshyra utan den i propositionen föreslagna begränsningen avseende storleken av beloppet. Vi anser sålunda att kommitténs förslag skall genomföras.

Mot. 1987/88
Bo44

5 Indexklausuler m. m.

Kommittén har föreslagit att överenskommelser om indexreglering av hyran skall gälla endast om hyresavtalet är träffat för en tid av minst tre år.

I propositionen föreslås att någon ändring av gällande rätt inte skall göras. Det innebär att indexreglering av hyran gäller om hyresavtalet är träffat för bestämd tid som är längre än ett år.

Vi anser att den av kommittén föreslagna ändringen leder till längre avtalstider. Detta är en fördel för den enskilda hyresgästen, därför att han eller hon får bättre förutsättningar att planera sin framtida verksamhet. Vi anser därför att bestämmelsen skall ändras enligt kommitténs förslag.

6 Ändrad användning

Det finns inte skäl att göra den i propositionen föreslagna begränsningen till innehav av hyresrätten under tre år, då tillstånd inte får ges om hyresgästen saknar beaktansvärda skäl samt hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig ändrad användning.

7 Hemställan

Med hänvisning till det ovan anförda hemställs

1. att riksdagen beslutar om ändringar i lokalhyreslagstiftningen i enlighet med motionens förslag vad avser skäligt hyreskrav,
2. att riksdagen beslutar om ändringar i lokalhyreslagstiftningen i enlighet med motionens förslag vad avser hyresvärdens uppsägning,
3. att riksdagen beslutar om ändringar i lokalhyreslagstiftningen i enlighet med motionens förslag vad avser medlingsförfarandet,
4. att riksdagen beslutar om ändringar i lokalhyreslagstiftningen i enlighet med motionens förslag vad avser ersättningsregler,
5. att riksdagen beslutar om ändringar i lokalhyreslagstiftningen i enlighet med motionens förslag vad avser indexklausuler m. m.,
6. att riksdagen beslutar om ändringar i lokalhyreslagstiftningen i enlighet med motionens förslag vad avser ändrad användning.

Stockholm den 12 april 1988

Hans Göran Franck (s)

Stig Gustafsson (s)

Nils-Erik Wååg (s)

Inga-Britt Johansson (s)