

Motion till riksdagen

1987/88:Bo45

av Agne Hansson m. fl. (c)

med anledning av prop. 1987/88:146 om
ändringar i lokalhyreslagstiftningen

Inledning

Småföretagandet har 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.

Småföretag är, liksom andra, beroende av stabila och långsiktigt angivna villkor. 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.

Frågan om ett starkare indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster är också viktig så att variation och mångfald, inte minst vad gäller serviceutbudet, kan åstadkommas och för att kunna skapa närhet mellan boende, service och arbete i väl fungerande lokala bebyggelsemiljöer.

Bakgrund

Frågan om hyresgästernas ställning på lokalhyresmarknaden har under de senaste tjugo åren – alltifrån 1968 års hyreslagsreform – varit föremål för olika lagstiftningsåtgärder (se SOU 1987:47 s. 161–162). Under senare år har det från olika håll, bl. a. detaljhandels- och hantverksföretag, framhållits behovet av ytterligare förändringar i hyreslagstiftningen i syfte att stärka lokalhyresgästernas ställning.

Mot bakgrund av en fortsatt oroande utveckling på lokalhyresmarknaden väcktes under åren 1981–1984 ett antal riksdagsmotioner – bl. a. tre från enskilda centerledamöter – med begäran om en översyn av gällande lagregler beträffande besittningsskyddet och hyressättningen av lokaler. Motionsframställningarna tillsammans med ett positivt uttalande från departementschefen i anslutning till behandlingen av proposition 1983/84:137 om ändringar i hyreslagstiftningen ledde till att lokalhyreskommittén tillsattes 1984.

Kommitténs förslag

Kommittén har redovisat sin utredning i betänkandet SOU 1987:47. Kommitténs förslag återspeglar i allt väsentligt enighet mellan ledamöter och

sakkunniga med undantag för sakkunniga från Sveriges fastighetsägareförbund och SABO som på vissa angivna punkter hade avvikande mening. Centerpartiet ser kommitténs förslag i sin helhet som en väsentlig och angelägen förbättring av lokalhyresgästernas ställning. I det följande redovisar vi våra ändringsförslag i förhållande till regeringens förslag.

Mot. 1987/88
Bo45

Skäligt hyreskrav (2.2)

Svårigheten eller rent av omöjligheten att klara av höga hyreskrav har från lokalhyresgästernas sida framförts som en central fråga att få ändring på genom ändrad lagstiftning. Krav har i vissa fall rests på en långtgående hyresreglering. Vi finner dock att kommittén – med avvisande av kravet på hyresreglering – har gjort en rimlig avvägning inom ramen för ett fortsatt indirekt besittningsskydd.

Ett hyreskrav skall anses oskäligt om det *påtagligt* överstiger hyresläget på orten för jämförliga lokaler utan koppling till vad en efterföljande hyresgäst betalar i hyra. Det är angeläget att ett hyreskravs skälighet kan bedömas före hyresgästens avflyttning. En sådan ordning är inte oprövad. Liknande tillvägagångssätt har redovisats i England och Danmark.

Vi finner det inte välgrundat att regeringen i sin proposition framför så starka betänkligheter mot kommitténs förslag i detta hänseende. Kommitténs förslag synes oss välgrundat bl. a. med hänsyn till resultatet av en hearing med företrädare från hyresnämnder. Enligt vår mening bör således kommitténs förslag läggas till grund för ändring i lagstiftningen.

Hyresvärdens uppsägning (2.3.1)

Enligt nuvarande regler skall *hyresgästen*, om hyresvärden sagt upp avtalet, vara skyldig att hänskjuta tvisten till hyresnämnden om han inte träffar överenskommelse med hyresvärden och inte går med på att flytta utan att få ersättning. Regeringen föreslår att denna ordning består.

Kommittén däremot föreslog att det skulle vara *hyresvärden* som har denna skyldighet. En sådan ordning vore mer logisk eftersom antalet onödiga ansökningar till hyresnämnden rimligen skulle minska. Om kravet läggs på hyresvärden, borde detta leda till att hyresvärden inte i onödan kommer i tvist med hyresgästen vilket kan leda till ansökan om medling.

Vi ansluter oss till kommitténs uppfattning och delar således inte vare sig regeringens eller vissa remissinstansers farhågor att antalet onödiga medlingsansökningar skulle öka från hyresvärdens sida på den grund att de skulle inges "för säkerhets skull" redan i samband med uppsägningen.

Medlingsförfarandet m. m. (2.3.3)

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

om hyresvärdens ersättningsskyldighet för den händelse förlängning inte skulle komma till stånd, och detta oavsett på vilken grund uppsägning har skett. Vi delar denna uppfattning.

Mot. 1987/88
Bo45

Ersättningsregler (2.5)

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. Mot den bakgrunden är kommitténs förslag om att hyresgästen skall ha rätt till en ersättning som motsvarar en årshyra väl motiverat.

I propositionen föreslås emellertid att minimiersättningen skall begränsas till högst ett belopp, som motsvarar två basbelopp enligt lagen om allmän försäkring, för närvarande alltså ca 50 000 kr. Från centerpartiets sida kan vi inte acceptera en sådan begränsning vilken i hög grad skulle rycka undan grunden för ett nödvändigt stärkt besittningsskydd för lokalhyresgästen.

Indexklausuler m. m. (2.6)

Utvecklingen av konsumentprisindex är en dålig mätare på förändring av en lokals hyresvärde. Nackdelarna med en sådan indexreglering av lokalhyran måste dock vägas mot den trygghet i besittningen som följer av långa avtalstider. Kommittén fann för sin del att överenskommelse om indexreglering av hyran endast skall gälla om avtalet är träffat för en tid av minst tre år.

Med tanke också på all indexreglerings allmänt inflationsdrivande effekt är det förvånande att regeringen i propositionen motsatt sig kommitténs förslag. I propositionen vidhålls att nuvarande regel om *ett* års avtalstid som minimum för rätt till indexklausul skall gälla. Vi ansluter oss till kommitténs förslag.

Ändrad användning (2.7)

Även om propositionens förslag i huvudsak överensstämmer med kommitténs förslag, så innehåller propositionen den begränsningen att hyresgästen skall ha innehaft lokalen i *minst tre år* för att hyresnämnden skall kunna ge tillstånd till ändrad användning av lokalen.

Med tanke på den snabba förändring näringsliv och servicebehov undergår, anser vi att den i propositionen föreslagna begränsningen kan bli till skada för utvecklingen av näringslivet och därmed också försvårande för lokalhyresgästen att bära kostnaderna för lokalhyran.

Det får ankomma på vederbörande utskott att göra de erforderliga förändringar i föreliggande förslag till lagtext våra förslag medför.

Med stöd av det anförda hemställs med avslag på proposition 1987/88:146 i motsvarande delar

1. att riksdagen beslutar 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 hyresvärden skall ha skyldighet att hänskjuta tvist till hyresnämnd enligt vad som anförts i motionen.
3. att riksdagen beslutar att beträffande medlingsförfarande hyresnämnden, på begäran av part, skall avge yttrande om hyresvärdens ersättningsanspråk enligt vad som anförts i motionen.
4. att riksdagen beslutar att hyresgästen alltid skall ha rätt till en ersättning som motsvarar en årshyra för lokalen om hyresförhållandet upphör på grund av en obefogad uppsägning.
5. att riksdagen beslutar att överenskommelse om indexklausul i lokalhyresavtal endast skall gälla om avtalet är träffat för en tid av minst tre år,
6. att riksdagen beslutar avslå förslaget i propositionen att hyresgästen skall ha innehaft lokalen i minst tre år för att hyresnämnden skall kunna medge ändrad användning.

Stockholm den 11 april 1988

Agne Hansson (c)

Birgitta Hambraeus (c)

Rune Thorén (c)

Ivar Franzén (c)