

Lagutskottets betänkande

1979/80: 25

med anledning av propositionen 1979/80: 100 såvitt gäller anslag till Fideikommissnämnden jämte motion

ANDRA HUVUDTITELN

Övriga myndigheter

Fideikommissnämnden

I propositionen 1979/80: 100 bilaga 5 (justitiedepartementet) under punkten G 2 (s. 131 och 132) har regeringen föreslagit riksdagen att till Fideikommissnämnden för budgetåret 1980/81 anvisa ett förslagsanslag av 365 000 kr.

I ärendet behandlar utskottet vidare en under allmänna motionstiden 1980 väckt motion, 1979/80: 614 av Helge Hagberg (s) och Håkan Strömberg (s), vari yrkas att riksdagen beslutar anhålla att regeringen medger rätt för hyresgäster i lägenheter och torp, vilka tidigare tillhört Bystad fideikommiss med Brevens Bruk, Örebro kommun, att få behålla hyresrätten till sina respektive hyresobjekt, i huvudsak på de villkor som gällde under fideikommissets tid.

Utskottet

Enligt lagen (1963: 583) om avveckling av fideikommiss skall fideikommiss som upprättats för obegränsad tid till förmån för medlemmar av en eller flera släkter avvecklas. Huvudregeln är att fideikommiss skall upphöra när den avlider som vid lagens ikraftträdande den 1 januari 1964 var innehavare av fideikommisset. Härvid skall den avlidnes efterträdare, om sådan finns, få hälften av egendomen och återstoden fördelas enligt arvsrättsliga regler.

I lagen ges vissa bestämmelser om rätt för staten eller kommun att inlösa större jord- och skogsegendomar. Lagen innehåller också bestämmelser som gör det möjligt för innehavare av ett fideikommiss att ombilda fideikommisset till aktiebolag. Tillstånd härtill lämnas av regeringen. Aktier och annat vederlag som kan utgå vid aktiebolagsbildningen skall därefter förvaltas såsom fideikommisskapital. I bolagsordningen skall intas en bestämmelse att bolagsordningen skall vara fastställd av regeringen och att den ej får ändras utan regeringens medgivande.

Avvecklingen av fideikommiss skall ske under medverkan av fideikom-

missnämnden. Nämnden handlägger också vissa ärenden enligt permutationslagen (1972: 205).

I budgetpropositionen föreslås att anslaget till nämnden för budgetåret 1980/81 bestäms till 365 000 kr. Förslaget föranleder ingen erinran från utskottets sida.

I motionen 614 hänvisas till att Bystad fideikommiss med Brevens Bruk omvandlats till aktiebolag. Vidare anføres att tillstånd lämnats till försäljning av vissa torp och lägenheter som tillhört fideikommisset. Därmed har enligt motionärerna villkoren ändrats för dem som tidigare hyrt dessa torp och lägenheter. I vissa fall har hyresgästerna erbjudits att förvärva torpen för mycket höga köpeskillingar. Det är då att märka, framhåller motionärerna, att många av hyresgästerna själva genom underhålls- och förbättringsarbeten har bidragit till torpens höjda standard. Enligt motionärerna skulle det vara angeläget att få prövat om inte de nuvarande hyresgästerna kunde få förtursrätt att förvärva de förhyrda torpen till reducerat pris eller, om detta inte är möjligt, i stället få under sin återstående livstid behålla hyresrätten på villkor, som har anknytning till de nuvarande hyresvillkoren. Motionärerna finner det högst otillfredsställande att hyresgäster, som haft en skyddad rätt under den tid som fideikommisset ägde egendomen, skall genom aktiebolagsbildningen komma i en rättslös situation. Det är, menar motionärerna, riksdagens uppgift att skapa bestämmelser som skyddar människor i situationer som den nu angivna. Mot bakgrund av det anförda yrkar motionärerna att riksdagen beslutar anhålla att regeringen medger rätt för nu nämnda hyresgäster att få behålla sin hyresrätt i huvudsak på de villkor som gällde under fideikommissets tid.

Beträffande de i motionen berörda sakförhållandena har utskottet inhämtat följande. Genom beslut den 20 december 1979 har regeringen lämnat innehavaren av Bystad fideikommiss tillstånd att tillskjuta fideikommissets fasta egendom som betalning för nyemitterade aktier i Brevens Bruks Aktiebolag, under förutsättning att han äger eller tecknar samtliga aktier i bolaget samt att bl. a. dessa aktier tillförs fideikommisskapitalet. Regeringen har vidare fastställt ett förslag till bolagsordning för nämnda aktiebolag. Enligt bolagsordningen får bolaget tillhörig fast egendom ej överlåtas eller intecknas för gäld utan tillstånd av länsstyrelsen i Örebro. Den 31 januari 1980 har länsstyrelsen lämnat bolaget tillstånd att till AB Credentia försälja cirka 60 fritidstorp samt några äldre, omoderna flerfamiljshus. Den överlättna arealen är cirka 14 hektar.

Utskottet erinrar om att bostadshyresgäst vid överlåtelse av fastighet har ett sakrättsligt skydd. Detta innebär att hyresavtalet i regel är gällande mot den nye fastighetsägaren. Om denne säger upp avtalet har hyresgästen vidare enligt hyreslagens bestämmelser ett direkt besittningsskydd. Detta skydd för bostadshyresgäst gäller dock inte generellt. Undantag har gjorts för vissa fall, där intresset för hyresgästen att ha ett sådant skydd ansetts minimalt. Sålunda gäller besittningsskyddet inte i fråga om fritidshus och

fritidslägenheter när hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd. För längre hyresupplåtelser råder däremot ingen skillnad i besittningsskydd mellan fritidsbostäder och permanentbostäder.

Att hyresgäst har besittningsskydd innebär att han vid hyresavtalets uppsägning har rätt till förlängning av hyresavtalet. Förlängningsrätten är dock inte absolut utan får vika, om vissa i lagen uppräknade omständigheter föreligger i det särskilda fallet. Ett skäl att vägra förlängning är att hyresavtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och fastighetsägaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör avflytta. Uppstår tvist om förlängning av hyresavtal har hyresgästen rätt att få frågan prövad av hyresnämnd.

Som framgår av det ovan anförda har den Bystad fideikommiss tillhöriga fasta egendomen överlåtits på Brevens Bruk AB. Någon laglig möjlighet för regeringen att reglera hyresförhållandet mellan bolaget och dess hyresgäster finns inte. Riksdagen kan därför inte, som motionärerna yrkar, begära att regeringen skall medge hyresgästerna rätt till nya hyreskontrakt. Frågan om hyresgästernas rätt till förnyade hyresavtal får prövas i den ordning som utskottet ovan redogjort för. Någon omständighet som skulle påkalla en ändring av hyreslagens besittningsskyddsregler föreligger enligt utskottets mening inte. På anförda skäl avstyrker utskottet bifall till motionen 614.

Utskottet hemställer

1. att riksdagen till *Fideikommissnämnden* för budgetåret 1980/81 anvisar ett förslagsanslag av 365 000 kr.,
2. att riksdagen avslår motionen 1979/80: 614.

Stockholm den 11 mars 1980

På lagutskottets vägnar

LENNART ANDERSSON

Närvarande: Lennart Andersson (s), Bernt Ekinge (fp), Inger Lindquist (m)*, Ivan Svanström (c)*, Stig Olsson (s), Elvy Nilsson (s), Joakim Ollén (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Martin Olsson (c), Ingemar Konradsson (s), Olle Aulin (m)*, Owe Andréasson (s), Marianne Karlsson (c), Bengt Silfverstrand (s) och Margot Håkansson (fp).

* Ej närvarande vid betänkandets justering.

