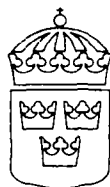


Regeringens proposition 1994/95:64



Ändring av lagen (1986:1242) om
försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Prop.
1994/95:64

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 20 oktober 1994

Ingvar Carlsson

Laila Freivalds
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att giltighetstiden för lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt förlängs till utgången av år 1996. Vidare föreslås vissa lagändringar till följd av att bostads-saneringslagen (1973:531) upphört att gälla.

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

Förslag till lag om ändring i lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt att 3 § samt övergångsbestämmelserna till lagen skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Om tillstånd lämnas, får regeringen

1. medge föreningen rätt att tillämpa villkor som avviker från 12 kap. 15 § andra stycket första meningen och 19 § jordabalken,
2. medge undantag från tillämpningen av *bostadssaneringslagen* (1973:531) och hyresförhandlingslagen (1978:304) i fråga om hus som föreningen förvaltar,
3. ställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås.

2. medge undantag från tillämpningen av 12 kap. 18 a - 18 c §§ *jordabalken* och hyresförhandlingslagen (1978:304) i fråga om hus som föreningen förvaltar,

Denna lag¹ träder i kraft den 1 januari 1987 och gäller till utgången av *december 1994*.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987 och gäller till utgången av *år 1996*.

¹ Lagens giltighet senast förlängd 1994:826.

Vad regeringen i tidigare meddelade tillståndsbeslut har föreskrivit om undantag från bostads-saneringslagen (1973:531) skall i stället avse undantag från 12 kap. 18 a - 18 c §§ jordabalken.

Tillstånd som har meddelats enligt denna lag skall fortfarande gälla efter utgången av lagens giltighetstid.

3 Nuvarande bestämmelser

Försökslagen

Den 1 januari 1987 trädde lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt (försökslagen) i kraft. Lagen gäller efter förlängning (prop. 1993/94:239, bet. 1993/94:BoU21, rskr. 1993/94:373, SFS 1994:826) till utgången av år 1994. Genom lagen bemyndigas regeringen att försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i 1 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614) bedriva verksamhet i vilken föreningen tillämpar villkor som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra en bostadslägenhet för begränsad tid (kooperativ hyresrätt).

Syftet med försöksverksamheten har varit att pröva en självförvaltningsform för de boende inom hyresrättens ram. Lagen ger regeringen möjlighet att lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva sådan verksamhet. I samband med tillståndet kan regeringen också meddela dispens från vissa hyresrättsliga bestämmelser som tillkommit för att skydda hyresgästerna i traditionella hyresförhållanden. Det gäller bestämmelserna om hyresvärdens underhållsskyldighet i 12 kap. 15 § andra stycket första meningen jordabalken (hyreslagen), om förbudet mot obestämd hyra (19 § hyreslagen), om bostadssanering (bostadssaneringslagen, 1973:531) och om hyresförhandling (hyresförhandlingslagen, 1978:304). Hittills har regeringen beviljat dryga sextioåttio föreningar tillstånd att bedriva verksamhet där bostäder upplåts med kooperativ hyresrätt.

Bostadssaneringslagen

Vid utgången av juni 1994 upphörde bostadssaneringslagen att gälla (prop. 1993/94:199, bet. 1993/94:BoU21, rskr. 1993/94:373, SFS 1994:834). Den upphävda lagen var tillämplig på hyreshus och innehöll dels bestämmelser om upprustning av bostadslägenheter till lägsta godtagbara standard (sanering), dels bestämmelser om boinflytande vid ombyggnad och vissa andra åtgärder (skydd mot s.k. lyxsanering).

Definitionen av begreppet lägsta godtagbara standard har förts över från 2 b § bostadssaneringslagen till 55 a § fjärde och femte stycket hyreslagen. Ett upprustningsföreläggande kunde enligt 2 § bostadssaneringslagen meddelas fastighetsägaren av hyresnämnden på ansökan av en kommun eller hyresgästorganisation. Hyresnämnden kunde också besluta om användningsförbud beträffande fastigheter som hade sådana brister att de inte var möjliga att rusta.

I propositionen 1993/94:199 Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m. konstaterades att det svenska hyreshusbeståndet i dag till stora delar är sanerat (s. 71 f.). Det konstaterades vidare att det finns möjligheter att ingripa mot försumliga hyresvärdar genom bestämmelserna i bl.a. bostadsförvaltningslagen (1977:792), förköpslagen (1967:868), plan- och bygglagen (1987:10) och hälsoskyddslagen (1982:1080). I propositionen föreslogs därför att bostadssaneringslagens regler skulle avskaffas, men att ett par bestämmelser i stället skulle införas i hyreslagen. Det gällde dels den tidigare nämnda definitionen av begreppet lägsta godtagbara standard (55 a § fjärde och femte stycket), dels bestämmelser som gör det möjligt att i vissa fall få till stånd ett upprustningsföreläggande (18 a – 18 c §§). Enligt de nya bestämmelserna om upprustningsföreläggande kan hyresnämnden meddela ett sådant föreläggande endast på en enskild hyresgästs talan och endast beträffande dennes egen lägenhet. Om den begärda åtgärden innebär att ett ingrepp måste göras i andra hyresgästers lägenheter, utgör dessa hyresgästers samtycke en förutsättning för att ett föreläggande skall kunna meddelas.

När det gäller hyresgästernas boinflytande till skydd mot s.k. lyxsanering innebar bostadssaneringslagen att hyresnämnden under vissa förhållanden kunde förbjuda en fastighetsägare att göra en sådan sanering (2 a §). I propositionen 1993/94:199 Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m. konstaterades att hyresgästernas intressen skyddas även på annat sätt. Bl.a. skyddar hyreslagens besittningsregler i viss utsträckning hyresgästen mot att förlora sin bostad vid ombyggnad (s. 72 f.). I syfte att tvinga fram ett samråd mellan hyresvärd och hyresgäst i fråga om förbättringar av lägenheten har det emellertid i hyreslagen införts nya bestämmelser (55 a § första – tredje stycket) enligt vilka hyresvärden förhindras att dra ekonomisk nytta av åtgärder som ger en lägenhet en överstandard såvida inte hyresgästen har godkänt åtgärden. Sådana åtgärder skall inte beaktas vid bruksvärdesprövningen och leder alltså inte till högre hyra.

4 Överväganden

Förlängning av försökslagens giltighetstid

Lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt gällde i sin ursprungliga lydelse till utgången av år 1991. År 1990 tillkallade regeringen en kommitté för att utvärdera den pågående försöksverksamheten

(dir. 1990:54). Kommittén skulle med ledning av utvärderingen lämna förslag till den lagstiftning som behövs för en permanentning av upplåtelseformen. Försökslagens giltighetstid förlängdes därför till utgången av år 1993 (prop. 1990/91:92, bet. 1990/91:BoU13, rskr. 1990/91:247). Efter regeringsskiftet år 1991 beslutade den nya regeringen i januari 1992 att kommitténs arbete skulle upphöra och föreslog riksdagen att försökslagen skulle upphävas (prop. 1991/92:141). Riksdagen beslutade emellertid att skjuta upp behandlingen av ärendet till följande riksmöte (bet. 1991/92:BoU24). Sedan regeringen återkallat propositionen avskrevs ärendet hösten 1991 (skr. 1992/93:39, rskr. 1992/93:1). Försökslagen har därefter förlängts ytterligare två gånger med hänvisning till att frågan om att införa en permanent lagstiftning bereddes inom Justitiedepartementet (prop. 1993/94:28, bet. 1993/94:BoU5, rskr. 1993/94:42 samt prop. 1993/94:239, bet. 1993/94:BoU21, rskr. 1993/94:373). Lagen gäller i sin nuvarande lydelse till utgången av år 1994.

Regeringen anser att försöksverksamheten måste utvärderas i någon form innan man tar ställning till om upplåtelseformen skall permanentas. I avvaktan på resultatet av det fortsatta arbetet bör försökslagens giltighetstid förlängas till utgången av år 1996.

Åtgärder med anledning av att bostadssaneringslagen har upphävts

Enligt vad som redovisats i det föregående infördes nya bestämmelser, 18 a – 18 c och 55 a §§, i hyreslagen i samband med att bostadssaneringslagen upphävdes. I 18 a – 18 c §§ regleras frågan om möjligheten för en hyresgäst att förmå fastighetsägaren att rusta upp en lägenhet till lägsta godtagbara standard. Tanken med försöksverksamheten är att hyresgästerna själva i större eller mindre utsträckning skall ta över ansvaret för lägenhetsunderhållet. Regeringens möjlighet enligt försökslagens nuvarande lydelse (3 § 2) att dispensera från bostadssaneringslagens tillämpning bör därför ändras till att avse möjlighet att dispensera från 18 a – 18 c §§ hyreslagen.

Det bör också i övergångsbestämmelserna till lagen anges att vad regeringen i tidigare meddelade tillståndsbeslut har föreskrivit om undantag från bostadssaneringslagens tillämpning i stället skall avse undantag från 18 a – 18 c §§ hyreslagen.

När det gäller den nya bestämmelsen i 55 a § hyreslagen, som tillkommit i samband med att bostadssaneringslagen upphört att gälla, kan det konstateras att bestämmelsen är konstruerad för att ange riktlinjerna vid bestämmandet av bruksvärdeshyra. Enligt försökslagens förarbeten (prop. 1986/87:37) är tanken att hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd, bruksvärdeshyra och överlåtelse genom byte skall vara tillämpliga i kooperativa hyresförhållanden (s. 53). Regeringen anser därför att det inte finns något skäl att i försökslagen nu ta in någon bestämmelse om möjlighet till dispens från 55 a § hyreslagen.

Ärendet gäller huvudsakligen en förlängning av försökslagens giltighetstid. Ändringen av 3 § samt det nya andra stycket i övergångsbestämmelserna är en följd av att bostadssaneringslagen upphört att gälla. Dessa frågor är enligt regeringens mening av enkel beskaffenhet. Lagrådets hörande skulle därför sakna betydelse.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 20 oktober 1994

Närvarande: statsministern Carlsson, ordförande och statsråden Sahlin, Hjelm-Wallén, Peterson, Hellström, Thalén, Freivalds, Wallström, Tham, Schori, Blomberg, Heckscher, Hedborg, Andersson, Winberg, Uusmann, Nygren, Ulvskog, Sundström, Lindh, Johansson.

Föredragande: statsrådet Freivalds

Regeringen beslutar proposition 1994/95:64 Ändring av lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

