

Bostadsutskottets betänkande

1986/87:13

om ändringar i hyres- och
bostadsrättslagstiftningen m. m.
(prop. 1986/87:37 delvis)



BoU
1986/87:13

Sammanfattning

I betänkandet behandlas proposition 1986/87:37 delvis jämte motioner. Utskottet tillstyrker vad i propositionen föreslagits om fastighetsskötarbostäder. Regeringsförslaget innebär att en hyresgäst/fastighetsskötare vars hyresförhållande varat längre än tre år som regel har rätt till förlängning av hyresavtalet om anställningen som fastighetsskötare upphört. Utskottet tillstyrker också regeringens förslag om att överenskommelser i kollektivavtal om hyresvillkor skall få tillämpas även på en hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen men sysselsätts i arbete som avses med avtalet. Även vad i propositionen förordats om försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion samt om vissa handläggningsregler i den s. k. ombildningslagen tillstyrks. Däremot avstyrker utskottet förslaget om att inte bara HSB och Riksbyggen utan även Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) skall omfattas av undantaget från tillståndsplikten enligt den s. k. tillståndslagen. De av utskottet tillstyrkta förslagen bör träda i kraft den 1 juli 1987.

Utskottet föreslår riksdagen att göra två tillkännagivanden. Det ena gäller frågan om att åtgärder bör vidtas så att förvärvstillstånd enligt tillståndslagen verkligen söks. Det andra gäller åtgärder i avsikt att dämpa de höga överlåtelsepriserna inom vissa regioner på bostadsrätter och egna hem.

Reservationer (m), (fp) och (c) har avgivits bl. a. angående SBC:s ställning i lagstiftningen. Enligt reservanterna bör SBC jämföras med HSB och Riksbyggen och alltså bl. a. undantas från tillståndsplikt enligt tillståndslagen. I en reservation (vpk) föreslås att möjligheten att i kollektivavtal reglera hyresvillkor avskaffas. Sammanlagt har till betänkandet fogats 20 reservationer.

Propositionen

Regeringen har i proposition 1986/87:37, såvitt nu är i fråga, föreslagit riksdagen att anta i propositionen intagna förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
3. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
4. lag om ändring i lagen (1984:81) om fastighetsmäklare,
6. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I detta betänkande behandlar utskottet lagförslagen under 1 och 2 delvis samt förslagen under 3, 4 och 6 i deras helhet.

Propositionen i övrigt behandlade utskottet i betänkandet BoU 1986/87:6.

BoU 1986/87:13

Motionerna

I detta betänkande behandlar utskottet

dels de med anledning av proposition 1986/87:37 väckta motionerna 1986/87:

Bo101 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari såvitt nu är i fråga hemställs

1. a) att riksdagen beslutar anta följande förslag till ändring av jordabalken:

Härigenom föreskrives att 12 kap. 67 § jordabalken skall upphöra att gälla vid utgången av december månad 1986.

b) att riksdagen antar 12 kap. 71 § förslag till ändring av jordabalken med de ändringar som följer av förslaget under a),

3. att riksdagen med ändring av regeringens förslag beslutar anta 46 § hyreslagen andra stycket 4 med i motionen angiven lydelse,

4. att riksdagen beslutar avslå regeringens förslag om bostadsrättsorganisationers och bostadsrättsföreningars ställning i lagstiftningen och de förslag till förändringar (utvidgningar) i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. och lagen om fastighetsmäklare som följer därav,

5. att riksdagen beslutar anta följande förslag till ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.,

Härigenom föreskrives att 2 § 7 skall upphöra att gälla vid utgången av december månad 1988.

Bo102 av Erling Bager m. fl. (fp) vari såvitt nu är i fråga hemställs

1. att riksdagen beslutar att avslå regeringens förslag beträffande 12 kap. 46 § första stycket 8 jordabalken,

2. att riksdagen beslutar att med ändring av regeringens förslag utforma 12 kap. 67 § jordabalken enligt följande:

Tillägg till 12 kap. 67 § jordabalken:

Regeringens förslag

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren *tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.*

Motionärernas förslag

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren *skall tillämpas.*

3. att riksdagen beslutar om ändring i 2 § 2 lagen om förvärv av hyresfastighet i enlighet med vad som anförs i motionen,
4. att riksdagen beslutar om ändring i 2 § andra stycket lagen om fastighetsmäklare i enlighet med vad som anförs i motionen,
5. att riksdagen beslutar om ändring i 60 a § bostadsrättslagen i enlighet med vad som anförs i motionen,
6. att riksdagen beslutar stryka 14 § andra stycket bostadsrättslagen,

Bo103 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga hemställs

1. att riksdagen beslutar att upphäva de förändringar i bostadsrättslagen (1971:479) 11, 14 och 62 §§ vilka gjordes med anledning av bostadsutskottets betänkande 1984/85:12,
2. att riksdagen beslutar att avslå förslaget att ordet folkrörelsekooperativ byts ut "mot den mer neutrala beteckningen riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar som är representerade i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar",
3. att riksdagen beslutar att hos regeringen begära ett förslag till lagstiftning där alla bostadsrättsföreningar jämställs,
5. att riksdagen beslutar att avslå förslag om ändring i 12 kap. 46 § första stycket 8 p. jordabalken,

Bo104 av Sören Lekberg och Nils T Svensson (båda s) vari hemställs att riksdagen avslår vid proposition 1986/87:37 fogade förslag till

- a) lag om ändring i bostadsrättslagen såvitt avser 14 § och 60 a §,
- b) lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,
- c) lag om ändring i lagen (1984:81) om fastighetsmäklare,

Bo105 av Kjell A. Mattsson m. fl. (c) vari såvitt nu är i fråga hemställs

1. att riksdagen beslutar att uttrycket "folkrörelsekooperativ riksorganisation" i bostadsrättslagen (1971:479) ersätts med "riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar" och avslår proposition 1986/87:37 i denna del,
3. att riksdagen beslutar om ändring i lagen om förvärv av hyresfastigheter (1975:1132), bostadsrättslagen (1971:479) och lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:532) vad avser reglerna för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i enlighet med vad som anförs i motionen,

dels de under allmänna motionstiden 1986 väckta motionerna 1985/86:

Bo226 av Kjell A. Mattsson m. fl. (c) vari såvitt nu är i fråga hemställs

15. att riksdagen beslutar att ändra lagen om förvärv av hyresfastigheter (1975:1132), bostadsrättslagen (1971:479) och lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:352) i enlighet med motionen,

Bo227 av Erling Bager m. fl. (fp) vari såvitt nu är i fråga hemställs

2. att riksdagen beslutar att anta i bilaga till denna motion framlagda lagförslag till
 - a) ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,

b) ändring i bostadsrättslagen,

c) ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.,

3. att riksdagen beslutar om ändring i bostadsrättslagen och jordabalken så att de tillägg och ändringar, om hembud som riksdagen beslutade på förslag av bostadsutskottet (BoU 1984/85:12) upphör att gälla,

Bo405 av Lars-Erik Lövdén och Kurt Ove Johansson (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om införandet av en förvärvsavgift på hyresfastigheter m. m.,

Bo409 av Ing-Marie Hansson m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ombildande av bostadsföreningar bildade före den 1 juli 1930 till bostadsrättsföreningar,

Bo410 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga hemställs

1. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad som i motionen anförts såvitt avser enkel majoritet av hyresgäster för bildande av bostadsrättsförening,

2. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad som anförts såvitt avser antal lägenheter för bildande av bostadsrättsförening och förbud mot dubbelöverlåtelse av lägenhet,

3. att riksdagen beslutar ändra lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:352) på sätt som anges i motionen,

8. att riksdagen hos regeringen begär utvärdering av lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1972:1132) i enlighet med vad som i motionen anförts,

9. att riksdagen beslutar att upphäva de ändringar i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1972:1132) som genomfördes med anledning av proposition 1982/83:153,

Bo415 av Tore Claeson och Margó Ingvardsson (vpk) vari föreslås att riksdagen beslutar att anta följande förslag till ändring i jordabalken:

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 67 § jordabalken skall upphöra att gälla vid utgången av juni månad 1986,

Bo419 av Stig Gustafsson m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en utredning med uppgift att överväga hur det kommunala inflytandet beträffande ändringar i upplåtelseformer avseende bostäder skall komma till uttryck,

Bo426 av Margareta Persson och Lars Ulander (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen förordats om en översyn av lagstiftningen om andelslägenheter,

dels de under allmänna motionstiden 1987 väckta motionerna 1986/87:

Bo219 av Tore Claeson m. fl. (vpk) vari såvitt nu är i fråga hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om

1. att snarast återinföra någon form av priskontroll vid upplåtelse och försäljning av bostadsrätter,

2. att stoppa utförsäljning av allmännyttiga bostadsföretags bostadslägenheter,

Bo231 av Hans Göran Franck och Stig Gustafsson (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen angetts om återlämningsklausuler med reglerade överlåtelsevärden för statligt belånade småhus och bostadsrätter,

Bo243 av Anita Johansson m. fl. (s) vari såvitt nu är i fråga hemställs

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna behovet av de åtgärder för rättvisa i boendet som angetts i motionen (i detta betänkande behandlas yrkandet i vad det avser hembud och prisövervakning för bostadsrätter samt om kommunalt veto mot ombildning från hyresrätt till bostadsrätt),

Bo257 av Kjell A. Mattsson m. fl. (c) vari såvitt nu är i fråga hemställs

2. att riksdagen beslutar avslå regeringens förslag i proposition 1986/87:37 angående bostad för fastighetsskötare,

Bo258 av Erling Bager m. fl. (fp) vari såvitt nu är i fråga hemställs

2. att riksdagen beslutar om ändring i 2 § lagen om förvärv av hyresfastighet i enlighet med vad som anförs i motionen,

3. att riksdagen beslutar om ändring i 2 § andra stycket i lagen om fastighetsmäklare i enlighet med vad som anförs i motionen,

4. att riksdagen beslutar om ändringar i 60 a § bostadsrättslagen i enlighet med vad som anförs i motionen,

5. att riksdagen beslutar att stryka 14 § andra stycket bostadsrättslagen (hembud),

6. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförs om ökade möjligheter att ställa säkerhet vid lån för köp av bostadsrätt,

Bo401 av Barbro Evermo m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om hyresförhållandet för fastighetsskötare efter en treårsperiod,

Bo413 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga hemställs

1. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad som i motionen anförts såvitt avser enkel majoritet av hyresgäster för bildande av bostadsrättsförening,

2. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad som i motionen anförts såvitt avser antal lägenheter för bildande av bostadsrättsförening och förbud mot dubbelupplåtelse av lägenheter,

3. att riksdagen beslutar ändra lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:352) på sätt som anges i motionen,

7. att riksdagen hos regeringen begär utvärdering av lagen om förvärv av hyresfastighet (1972:1132) i enlighet med vad som i motionen anförts,

8. att riksdagen beslutar att upphäva de ändringar i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1972:1132) som genomfördes med anledning av proposition 1982/83:153,

Bo415 av Ulla-Britt Åbark och Göran Magnusson (båda s) vari såvitt nu är i fråga hemställs

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ändring av lagen om rätt till fastighetsförvärv.

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om behovet av åtgärder för att i vissa fall förhindra utförsäljning av allmännyttiga bostäder.

Utskottet

1. Inledning

I detta betänkande behandlas proposition 1986/87:37 såvitt rör tjänste- och personalbostäder, försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion, bostadsrättsorganisationernas och bostadsrättsföreningarnas ställning i lagstiftningen samt förfarandet enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt jämte med anledning av propositionen väckta motioner. Vidare behandlas motioner väckta under allmänna motionstiden 1986 och 1987.

2. Tjänste- och personalbostäder

2.1 Tjänstebostäder med bostadsvång

12 kap. jordabalken brukar kallas hyreslagen. I 46 § första stycket 7 hyreslagen finns regler om tjänstebostäder med bostadsvång. Där anges, att om hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadsvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning som är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheter för upplåtelse åt anställningens innehavare, saknar hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet om anställningen har upphört.

Med anledning av ett utredningsförslag om viss ändring av denna ordning behandlas frågan i propositionen. Därvid anför bl. a. att det förhållandet att staten eller kommunen är arbetsgivare är en tillräcklig garanti för att en anställning inte förenas med bostadsvång i annat fall än då det är befogat med hänsyn till anställningsort. Någon ändring av gällande regler föreslås inte. Inte heller beträffande hyresförhållande som beror av anställning inom lantbruket föreslås någon ändring av dagens regler. Bl. a. anges i propositionen att det på grund av de särskilda förhållanden som råder inom lantbruket är befogat att arbetsgivaren får förfoga över bostaden när anställningen upphört.

Vad i propositionen i denna del förordats har inte givit utskottet anledning till erinran eller särskilt uttalande.

2.2 Fastighetsskötarbostäder

2.2.1 Propositionen

För hyresförhållanden i annat fall än som avses i 46 § första stycket 7 hyreslagen som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet gäller

enligt punkten 8 i samma lagrum att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, om anställningen har upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör. Enligt bestämmelsen finns således, till skillnad mot vad som gäller enligt punkten 7, en möjlighet att göra en avvägning mellan parternas motstående intressen. En utgångspunkt vid denna avvägning är att besittningsskyddet bör brytas om fastighetsägaren behöver disponera lägenheten för att upplåta den åt en ny fastighetsskötare. Hyresvärdens uppgift att lägenheten skall hyras ut till en fastighetsskötare och att annan lägenhet inte finns tillgänglig för detta ändamål bör godtas, om den inte ter sig osannolik. Om lägenheten inte behövs för en ny fastighetsskötare bör intresseavvägningen däremot utfalla till hyresgästens förmån.

Bostadsministern anför i propositionen att han delar den uppfattning som en inom bostadsdepartementet inrättad arbetsgrupp fört fram och som går ut på att det inte längre är nödvändigt att den som är anställd som fastighetsskötare bor i den fastighet han svarar för. Denna uppfattning anges få stöd i vad som framkommit vid arbetsgruppens kartläggning. Av kartläggningen framgår att fastighetsskötseln i det stora flertalet fall numera utförs av personal som inte hyr bostad av arbetsgivaren med ett till anställningen kopplat hyresavtal och som oftast inte heller torde bo i den fastighet de svarar för. Det är i huvudsak de mindre fastighetsförvaltningarna inom den privata sektorn som har kvar en fastighetsskötare som bor i fastigheten och därvid har ett hyresförhållande som beror av anställningen som fastighetsskötare. Fastighetsarbetet inom den privata sektorn utförs huvudsakligen som en deltidssyssla, vilket beror på att merparten av de privata arbetsgivarna endast har en liten eller medelstor fastighet som inte kan utgöra underlag för en heltidsanställning. Av remissyttrandena över arbetsgruppens betänkande framgår att det i huvudsak är denna kategori fastighetsägare som i vissa fall kan ha ett starkt intresse av att kunna disponera den tidigare anställdes bostad så att fastighetsägaren skall kunna behålla en fastighetsskötsel i egen regi. Sådana speciella förhållanden bör enligt propositionen kunna beaktas vid en prövning enligt 46 § första stycket 9 hyreslagen.

Mot bakgrund av det anförda anser bostadsministern i likhet med arbetsgruppen att det inte finns skäl att behålla en särskild reglering för de hyresförhållanden som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet. Han ansluter sig därför till arbetsgruppens förslag att bestämmelsen i 46 § första stycket 8 hyreslagen skall upphävas och att sådana hyresförhållanden i stället skall prövas enligt 46 § första stycket 9 hyreslagen.

Enligt sistnämnda lagrum har hyresgästen inte rätt att få hyresavtalet förlängt, om anställningen har upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör. Om hyresförhållandet varat längre tid än tre år måste hyresvärden dock ha synnerliga skäl för att upplösa det.

Arbetsgruppen har vid angivandet av principerna för hur denna intresseavvägning bör ske beträffande hyresförhållanden som beror av anställning som fastighetsskötare utgått från dessa motivuttalanden.

Beträffande tiden innan treårsgränsen passerats ansluter sig bostadsmi-

nistern i huvudsak till arbetsgruppens överväganden. Om anställningen upphör innan hyresförhållandet varat i tre år bör enligt hans uppfattning således hyresförhållandet brytas, om hyresvärden kan göra antagligt att han behöver förfoga över lägenheten för att upplåta den åt en ny fastighetsskötare. Även på en balanserad hyresmarknad bör ett sådant behov kunna föreligga, om det med fog kan påstås att ett erbjudande om bostad kan ha någon betydelse ur rekryteringssynpunkt. Har hyresvärden däremot inte behov av lägenheten för en ny fastighetsskötare bör intresseavvägningen utfalla till hyresgästens förmån.

Arbetsgruppen har funnit att hyresvärden bör anses ha synnerliga skäl att upplösa hyresförhållandet efter treårsperioden endast om han kan styrka att det skulle medföra allvarligt men i fastighetsskötseln om lägenheten inte kan disponeras för upplåtelse åt en ny fastighetsskötare. För att kravet på allvarligt men skall anses uppfyllt bör det enligt arbetsgruppen till en början krävas att fastighetsägaren styrker att han på grund av det begränsade bostadsutbudet på orten måste erbjuda en lägenhet i det egna lägenhetsbeståndet för att över huvud taget få sökande till fastighetsskötartjänsten och att han inte heller kan ställa annan än den tidigare anställdes lägenhet till förfogande. Dessutom anser arbetsgruppen att det bör krävas att det inte finns möjlighet att ordna en tillfredsställande fastighetsskötsel på annat sätt än genom en egen anställd fastighetsskötare. Eftersom fastighetsskötseln i regel kan ordnas på ett godtagbart sätt genom att en entreprenör anlitas eller genom att fastighetsägaren samordnar skötseln med andra fastighetsägare inom området, bör enligt arbetsgruppen synnerliga skäl anses föreligga endast om sådana möjligheter saknas på den ort där fastigheten är belägen.

Arbetsgruppens uttalanden i denna del är enligt bostadsministerns mening för långtgående. I propositionen reses invändningar mot kravet på att det inte skall finnas en möjlighet att ordna fastighetsskötseln genom en entreprenör eller genom en s. k. samordnad skötsel för att synnerliga skäl skall anses föreligga. I remissyttrandena från fastighetsägarsidan över arbetsgruppens förslag har anförts att detta krav på orter med bostadsbrist och med tillgång till entreprenörer i branschen, såsom t. ex. i Stockholms och Göteborgs centrala delar, medför att vissa fastighetsägare inte kan fortsätta med en fastighetsskötsel i egen regi. Med hänsyn till att det inte bara för fastighetsägarna utan även för de boende i huset kan ha ett värde att fastighetsskötseln kan ordnas på detta sätt, anser bostadsministern att det bör vara tillräckligt att fastighetsägaren kan visa att han inte fortsättningsvis kan bedriva fastighetsskötseln i egen regi om han inte får disponera över den tidigare anställdes fastighetsskötarens bostad. Ett sådant läge torde normalt uppstå endast för de mindre fastighetsförvaltningar som inte har en lägenhetsreserv.

2.2.2 Motionerna

I motionerna 1986/87:Bo102 (fp) yrkande 1, 1986/87:Bo103 (m) yrkande 5 och 1986/87:Bo 257 (c) yrkande 2 föreslås att de nuvarande reglerna behålls. Förslaget i propositionen anses i den förstnämnda motionen alltför

långtgående. I regeringens förslag bortses enligt motionärerna från värdet av att ha en fastighetsskötare bosatt i den fastighet han ansvarar för. Det kan kännas tryggt för vissa hyresgäster anför motionärerna vidare att ha fastighetsskötaren boende i huset. Det blir då lättare att hålla ordning i fastigheten och att undvika skadegörelse.

Förslaget i motion 1986/87:Bo401 (s) går i motsatt riktning. I denna motion förordas ett tillkännagivande av vad i motionen anförts om hyresförhållandet för fastighetsskötare efter en treårsperiod. Motionärerna hävdar att utvecklingen inom fastighetsskötseln område under de senaste åren inneburit att det inte längre är nödvändigt att fastighetsskötaren bor i den fastighet eller i det område i vilket den fastighet ligger som han skall sköta. Det bör inte vara möjligt att med åberopande av synnerliga skäl häva hyreskontraktet i det fall en fastighetsskötare som haft sin anställning längre än tre år slutar denna.

2.2.3 Utskottets bedömning

Det finns enligt utskottets mening skäl att ändra hyreslagens nu diskuterade bestämmelser avseende *hyresförhållandet för fastighetsskötare*. Utskottet delar uppfattningen i propositionen och motion 1986/87:Bo401 (s) om att det inte finns tillräckliga skäl att behålla en särskild reglering för de hyresförhållanden som beror av anställning för skötsel och tillsyn av en fastighet. Sådana hyresförhållanden bör i stället prövas enligt 46 § första stycket 9 hyreslagen. Vad nu förordats kan inte förenas med förslagen i motionerna 1986/87:Bo102 (fp) yrkande 1, 1986/87:Bo103 (m) yrkande 5 och 1986/87:Bo257 (c) yrkande 2 om att nuvarande regler skall behållas. Dessa motionsyrkanden avstyrks sålunda.

Vad i motion 1986/87:Bo401 (s) anförts om att det inte bör vara möjligt att med hänvisning till synnerliga skäl häva ett hyreskontrakt för en fastighetsskötare som innehaft sin anställning i minst tre år om anställningen upphör ger utskottet anledning anförda följande. Utskottet har förståelse för den uppfattning som förs fram i motionen och som innebär att det inte är nödvändigt att fastighetsskötaren bor i den fastighet eller i det område i vilket fastigheten som han skall sköta ligger. Emellertid kan det finnas skäl att lagstiftningen innehåller en möjlighet för hyresvärderna att få disponera en lägenhet som fastighetsskötarbostad även om hyresförhållandet varat längre tid än tre år. En anslutning till den uppfattning som motionärerna för fram kan innebära att en fastighetsägare inte längre kan fortsätta med fastighetsskötsel i egen regi. Det är en grannliga uppgift att göra avvägningen mellan fastighetsägarens krav på att disponera en fastighetsskötarbostad och en tidigare fastighetsskötares i och för sig kanske välmotiverade anspråk att efter en längre tids anställning som fastighetsskötare erhålla ett hyreskontrakt som inte är avhängigt av anställningen. Det kan emellertid i vissa fall tänkas att en fastighetsägare bör kunna få tillgång till en lägenhet i den fastighet eller i det område fastighetsskötseln avser. Utskottet kan med hänvisning till vad nu anförts ansluta sig till den i propositionen föreslagna ändringen av hyreslagen. Denna ändring innebär ju, som framgått ovan, inte oväsentliga förändringar till fördel för en fastighetsskötare som slutar en anställning som varat längre tid än tre år. Utskottet är emellertid inte

främmande för att det inom en relativt snar framtid kan finnas skäl att studera erfarenheterna av den nu diskuterade lagändringen. Om det därvid visar sig att de i propositionen framförda farhågorna inte uppstår ens för de mindre fastighetsförvaltningarna som saknar lägenhetsreserv utgår utskottet från att regeringen förelägger riksdagen ett förslag om ändring i hyreslagen som utgår från vad i motion 1986/87:Bo401 (s) förordats. Utskottet förutsätter vidare att regeringen i lämpligt sammanhang för riksdagen redovisar sin syn på frågan. Ett tillkännagivande i enlighet med vad motionärerna föreslagit bör därför nu kunna undvaras. Regeringens förslag tillstyrks sålunda.

2.3 Rätten att reglera hyresvillkor i kollektivavtal

2.3.1 Propositionen

Flertalet av hyreslagens bestämmelser är tvingande till förmån för hyresgästen. Detta innebär att ett avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som strider mot sådana bestämmelser är utan verkan mot hyresgästen (se 1 § fjärde stycket hyreslagen). Ett avsteg från denna princip görs emellertid i 67 § hyreslagen som föreskriver att en överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållanden som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot vissa tvingande bestämmelser i hyreslagen. En förutsättning är att överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagar sidan har slutits eller godkänts av en organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse som central arbetstagarorganisation. Mot undantagsregeln i 67 § hyreslagen svarar 24 § lagen om medbestämmande i arbetslivet som möjliggör att kollektivavtal träffas om arbetstagares hyresförhållanden.

De tvingande bestämmelser som kan sättas ur spel genom en överenskommelse i kollektivavtal, är bestämmelserna om uppsägningstid i 4 §, överlåtelse av hyresrätt i 33—35 och 37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand i 40 §, förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter i 46—52 §§, prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter i 53, 54 och 55 a §§ samt bestämmelserna om förbud mot vissa skiljeklausuler i 66 §.

Vid tillkomsten av 67 § hyreslagen fästes särskild vikt vid att arbetstagar sidan skulle vara företrädd på ett särskilt kvalificerat sätt för att avsteg från hyreslagens tvingande bestämmelser skulle få göras genom kollektivavtal. Genom kravet på att kollektivavtalet skall slutas eller godkännas av en central arbetstagarorganisation förelåg enligt departementschefen tillräckliga garantier för att arbetstagarens/hyresgästens rättsskyddsintresse inte skulle eftersättas.

Enligt vad den ovannämnda arbetsgruppen anför har möjligheten att genom kollektivavtal reglera hyresvillkoren för bostäder som upplåtits i anslutning till anställning utnyttjats i en betydande utsträckning. Sådana avtal berör i dag bl. a. anställda inom jordbruket, skogsbruket, landstingen och primärkommunerna samt de fastighetsanställda.

Erfarenheterna av den nuvarande ordningen förefaller i allt väsentligt vara goda och några egentliga problem för berörda hyresgäster synes inte ha förekommit. Uppkomna tvister har kunnat lösas på ett för de boende godtagbart sätt vid förhandlingar mellan de fackliga organisationerna, och endast få tvister har gått till prövning av hyresnämnd eller arbetsdomstolen.

Bostadsministern delar arbetsgruppens uppfattning att arbetstagarorganisationerna i dag har en sådan stark ställning och en sådan erfarenhet av aktuella frågor att arbetstagarens rättigheter blir tillräckligt tillgodosedda när kollektivavtal träffas om hyresförhållanden. Några erinringar mot den nuvarande ordningen anges inte heller ha framförts under remissbehandlingen. De arbetsgivar- och arbetstagarorganisationer som har yttrat sig i frågan har varit eniga om att det även fortsättningsvis bör finnas en möjlighet att kollektivavtalsreglera hyresvillkoren för hyresförhållanden som beror av anställning.

På grund av det anförda förordas i propositionen i likhet med arbetsgruppens förslag att rätten att i kollektivavtal träffa överenskommelser om hyresvillkor som strider mot hyreslagens tvingande regler behålls.

Enligt gällande ordning kan kollektivavtalsbestämmelser som innebär en oförmånligare reglering för hyresgästen än vad som följer av bestämmelserna i hyreslagen inte göras gällande mot en arbetstagar/hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen och som därför inte är bunden av kollektivavtalet.

Hyreslagen avviker i detta avseende från vad som numera gäller enligt flera tvingande lagar på arbetsmarknaden. Enligt bl. a. 2 § femte stycket lagen (1982:80) om anställningsskydd, 2 § andra stycket semesterlagen (1977:480) och 3 § tredje stycket arbetstidslagen (1982:673) får en arbetsgivar som är bunden av kollektivavtal med från lagen avvikande regler tillämpa avtalsbestämmelserna även på arbetstagar som inte är medlemmar i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen men som sysselsätts i arbete som avses med avtalet.

I propositionen anfördes att det framför allt från rättvisesynpunkt är otillfredsställande att arbetstagar som hyr sin bostad av samma arbetsgivar och vars arbetsuppgifter och bostadsförhållanden är likartade kan vara underkastade olika regler i sina hyresförhållanden beroende på om de tillhör den avtalsslutande arbetstagarorganisationen eller ej.

Bostadsministern anser bl. a. mot bakgrund härav att 67 § hyreslagen bör kompletteras med en bestämmelse som innebär att kollektivavtalsvillkor som strider mot hyreslagens tvingande regler får tillämpas även på hyresgäster/arbetstagar som inte är medlemmar i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen men sysselsätts i arbete som avses med avtalet.

I propositionen behandlas mot bakgrund härav frågan om förutsättningarna för tillämpning av kollektivavtalsbestämmelser på arbetstagar som inte är medlemmar. Regeringens förslag innebär följande. För att en hyresvärd skall kunna göra gällande även sådana villkor i ett kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler mot en hyresgäst/arbetstagar som formellt inte omfattas av kollektivavtal bör i första hand krävas att hyresvärden och hyresgästen är överens om detta.

Sedan hyresavtalet har ingåtts kan hyresvärden inte ensidigt ändra dess innehåll. Om hyresvärden vill att hyresbestämmelserna i ett kollektivavtal skall bli gällande för hyresförhållandet och hyresgästen inte går med på detta, måste hyresvärden begära ändring av hyresvillkoren i den ordning som föreskrivs i 54 § hyreslagen. Enligt denna bestämmelse skall den part som vill att hyresvillkoren skall ändras, skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas kan han ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Ett beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt förhyrning.

Enligt 55 § tredje stycket hyreslagen skall annat villkor än hyra som hyresvärden eller hyresgästen ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Med hänsyn till att syftet med den föreslagna bestämmelsen i 67 § andra stycket hyreslagen är att hyresvillkoren skall kunna vara enhetligt reglerade på en arbetsplats, får det enligt bostadsministerns mening som regel anses skäligt att ett hyresvillkor införs som innebär att ett kollektivavtals hyresbestämmelser får tillämpas på hyresförhållandet.

Beträffande prövning av tvister som rör kollektivavtalets hyresbestämmelser föreslås i propositionen en ändring i 71 § hyreslagen i avsikt att få till stånd en enhetlig handläggningsordning avseende hyrestvister oberoende av om arbetstagaren/hyresgästen formellt är bunden av kollektivavtalet eller inte. Tvister beträffande kollektivavtal enligt 67 § andra stycket föreslås tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister.

2.3.2 Motionerna

I motion 1985/86:Bo415 (vpk) föreslås att 67 § hyreslagen skall upphöra att gälla. I vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 1 a förs fram ett liknande yrkande. I den sistnämnda motionen föreslås i yrkande 1 b att i 71 § hyreslagen görs de ändringar som blir följden av att 67 § utmönstras ur lagstiftningen.

Motionärerna anför att tiotusentals hyresgäster hyr s.k. personalbostäder. Den största gruppen är troligen landstingsanställd sjukvårdspersonal. Denna personal jämte andra berörda såsom vissa kommunalanställda bör enligt motionärerna ha samma rättigheter som andra hyresgäster att kunna byta arbetsgivare och anställning utan att tvingas ut ur bostaden.

I motion 1986/87:Bo102 (fp) anförts att det finns rättviseskäl som talar för regeringens förslag att hyresvillkor i kollektivavtal skall kunna tillämpas även på hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande organisationen men som sysselsätts i arbete som avtalet avser. Dock anför motionärerna att villkorsändring i kollektivavtal bör bli gällande för den som inte är medlem i den avtalsslutande organisationen endast om hyresvärden och hyresgästen är överens. I motionens yrkande 2 framläggs ett förslag till ändring i 67 § hyreslagen i enlighet härmed.

Som framgått ovan (avsnitt 2.3.1) anges i propositionen att erfarenheterna av den nuvarande ordningen att genom kollektivavtal reglera hyresvillkoren för bostäder som upplåtits i anslutning till anställning i allt väsentligt är goda och att några egentliga problem för berörda hyresgäster inte synes ha förekommit. Uppkomna tvister har kunnat lösas på ett för de boende godtagbart sätt vid förhandlingar mellan de fackliga organisationerna. Endast få tvister anges ha gått till prövning av hyresnämnd eller arbetsdomstolen.

I vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 1 a och i motion 1985/86:Bo415 (vpk) förs fram den meningen att möjligheten att genom kollektivavtal reglera hyresvillkoren för bostäder inte längre bör finnas i hyreslagen.

Vad i propositionen anförts talar enligt utskottets mening för att *möjligheter* även fortsättningsvis bör finnas *att i kollektivavtal reglera hyresvillkor* för hyresförhållanden som beror av anställning. Några erinringar mot denna ordning anges inte heller ha förekommit under remissbehandlingen av arbetsgruppens förslag. De arbetsgivar- och arbetstagarorganisationer som yttrat sig i frågan anges också ha varit eniga om att det även fortsättningsvis bör finnas en möjlighet att kollektivavtalsreglera hyresvillkor som strider mot hyreslagens tvingande regler.

Utskottet delar uppfattningen att hyreslagen bör innehålla regler av denna innebörd. Även om det kan ha förekommit att de nuvarande reglerna i det enskilda fallet kan ha givit ett inte önskvärt resultat finns enligt utskottets mening obestriddligen fördelar med den nuvarande ordningen. Såväl tidigare erfarenheter som arbetsgruppens kartläggning och de avtalsslutande parternas inställning i frågan talar för en sådan uppfattning. Det finns således inte tillräckliga skäl för utskottet att föreslå riksdagen att utmönstra 67 § ur hyreslagen. Motion 1985/86:Bo415 (vpk) och vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 1 a avstyrks med hänvisning till vad nu anförts.

Utskottet har ingen erinran mot att kollektivavtalsvillkor som strider mot hyreslagens tvingande regler får tillämpas även på hyresgäster/arbetstagare som inte är medlemmar i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen men sysselsätts i arbete som avses med avtalet.

Vad rör frågan om beslut om *ändring av sådana villkor i ett kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler* mot en hyresgäst/arbetstagare, bör enligt propositionen i första hand krävas att hyresvärden och hyresgästen kommer överens om detta.

Med hänsyn till att syftet med den föreslagna bestämmelsen i 67 § andra stycket hyreslagen är att hyresvillkoren skall kunna vara enhetligt reglerade på en arbetsplats föreslås i propositionen att det skall vara möjligt att, sedan hyresavtalet ingåtts, införa sådana villkor som innebär att kollektivavtalets hyresbestämmelser genom beslut av hyresnämnd får tillämpas på hyresförhållandet.

I motion 1986/87:Bo102 (fp) yrkande 2 yrkas att villkorsändring skall kunna bli gällande endast om hyresvärd och hyresgäst är överens därom.

Utskottet vill erinra om och betona vad i propositionen anförts om att för ändring av villkor varom nu är fråga i första hand bör gälla att hyresvärden och hyresgästen kommer överens om detta.

Först därefter bör det bli aktuellt att kräva beslut i frågan av hyresnämnd; detta bl. a. mot bakgrund av att hyresvillkoren bör vara enhetligt reglerade på en arbetsplats. Mot en sådan ordning kan, med de förbehåll som angivits i propositionen, berättigad kritik inte riktas. Utskottet godtar vad i propositionen i denna del föreslagits. Motionsyrkandet avstyrks.

Utskottet har ingen erinran mot regeringens förslag i vad det avser *prövning av tvister som rör kollektivavtals hyresbestämmelser m. m.* (71 § hyreslagen) såvitt paragrafen behandlas i detta betänkande. Avslagsyrkande 1 b i vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 är en följd av yrkande 1 a i samma motion om att 67 § hyreslagen skall utmönstras ur lagstiftningen. Sistnämnda motionsyrkande har utskottet avstyrkt ovan. Utskottet avstyrker med hänvisning härtill även motionens yrkande 1 b.

Det bör erinras om att utskottet i betänkande BoU 1986/87:6 har behandlat 71 § hyreslagen såvitt rör ingivande av besvärshandling vid överklagande.

2.4 Försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion

I propositionen föreslås en lagreglering av *förfarandet vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion*. Förslaget innebär starkt sammanfattat följande.

Försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion skall ombesörjas av en god man som förordnas av tingsrätten. Den gode mannens huvudsakliga uppgifter skall vara att offentliggöra och genomföra auktionen samt att fördela köpeskillingen. Om auktionen inte leder till försäljning skall en ny auktion hållas. Leder inte heller den auktionen till försäljning, övergår bostadsrätten till föreningen.

Vad i propositionen i denna del anförts har inte givit utskottet anledning till erinran eller särskilt uttalande.

2.5 Bostadsrättsorganisationernas ställning i lagstiftningen

2.5.1 Propositionen

Det finns i Sverige för närvarande tre större organisationer i vilka bostadsrättsföreningar är organiserade, nämligen HSB, Riksbyggen och Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC). Dessa organisationer och föreningarna inom dem behandlas på något olika sätt i lagstiftningen. Det finns lokalt också vissa mindre organisationer för bostadsrättsföreningar.

Enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen) föreligger ingen tillståndsplikt för folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningar anslutna till sådan organisation. Med folkrörelsekooperativa organisationer åsyftas endast HSB och Riksbyggen (se prop. 1982/83:153 s. 19). Motsvarande uttryck förekommer i bostadsrättslagen (1971:479) och fastighetsmäklarlagen (1984:81). Även enligt dessa lagar behandlas organisationerna på bostadsrättsmarknaden olika i vissa avseenden.

Den särställning i lagstiftningen som HSB och Riksbyggen intar i förhållande till SBC har kritiserats. Riksdagen har också behandlat motioner i denna fråga (se bl. a. BoU 1984/85:12). Bostadsministern är dock inte främmande för att vissa faktiska skillnader mellan organisationerna också kan motivera vissa skiljaktigheter i lagstiftningen, om detta betingas av lagstiftningens ändamål. Han är emellertid beredd att i viss utsträckning ompröva de ställningstaganden som tidigare gjorts när det gäller behandlingen av bostadsrättsorganisationerna och till dem anslutna bostadsrättsföreningar.

I propositionen beskrivs (s. 38—41) vissa fakta om organisationerna. Efter att ha konstaterat att HSB och Riksbyggen å ena sidan och SBC å den andra har många olikheter men också företer många likheter anför bostadsministern att han anser det vara en stor fördel för en bostadsrättsförening att vara medlem i någon organisation som tillvaratar bostadsrättsföreningens intressen. Detta ger möjlighet till hjälp med förvaltningen, information och annat bistånd. Det ger också möjligheter till påverkan i olika bostadspolitiska frågor och främjar på det sättet demokratin. Samhället bör enligt hans uppfattning förhålla sig neutralt vid valet av organisation. Det anges emellertid finnas sakliga skäl för att allttjämt upprätthålla en skillnad mellan den organisationstyp som HSB och Riksbyggen representerar och andra organisationstyper. För att markera att det bör stå varje organisation fritt att organisera en sådan samverkan med bostadsrättsföreningarna som finns inom HSB och Riksbyggen och som — såvitt nu är i fråga — bör vara en förutsättning för särbehandling, anser han att uttrycket folkrörelsekooperativ organisation bör utgå ur lagstiftningen. I stället bör en i förhållande till organisationerna neutral beteckning väljas.

Sammanfattningsvis anges i propositionen att de tre ovan angivna bostadsrättsorganisationerna kan betecknas som riksorganisationer för bostadsrättsföreningar.

I avsikt att ge lagstiftningen den i förhållande till organisationerna neutrala beteckning som eftersträvas i propositionen föreslås att i tillståndslagen, bostadsrättslagen och fastighetsmäklarlagen uttrycket folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional sådan organisation ersätts med uttrycket riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningen och skall godkänna föreningarnas stadga.

Vidare föreslås att i tillståndslagen införs en regel (2 § första stycket 2 a) i avsikt att undanta hyresgästbildade bostadsrättsföreningar från tillståndsplikt enligt lagen, detta oavsett om föreningen tillhör någon riksorganisation eller ej. En förutsättning för att undantag skall medges är att föreningen fattat beslut om fastighetsförvärv enligt de regler som anges i 60 a § bostadsrättslagen. Från lagens tillämpningsområde finns redan i dag flera undantag. Bl. a. fordras inte tillstånd för staten, kommuner eller allmännyttiga bostadsföretag. Inte heller fordras tillstånd för organisationer och bostadsrättsföreningar inom HSB och Riksbyggen.

2.5.2 Motionerna

Frågan om bostadsrättsorganisationernas ställning i lagstiftningen tas upp i flera motioner. I samtliga yrkas avslag på regeringens förslag till ändringar i tillståndslagen, bostadsrättslagen och fastighetsmäklarlagen. I två motio-

ner, vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 4 och motion 1986/87:Bo104 (s), föreslås att nu gällande regler skall tillämpas även i fortsättningen. I den förstnämnda anføres att det finns betydande olikheter till folkrörelsekooperationens fördel t. ex. beträffande verksamhetens inriktning och målsättning då det gäller att främja en socialt inriktad bostadspolitik utan spekulativa inslag samt produktion av bostäder. Varken s. k. byggmästarbildade eller "ombildade" bostadsrättsföreningar anslutna till SBC kan enligt motionärerna för närvarande jämföras med folkrörelsekooperativ riksorganisation. I s-motionen anges bl. a. att HSB och Riksbyggen bygger bägge på en på folkrörelsegrund utformad social bostadspolitik medan SBC blott är en intresseorganisation som tillhandahåller de anslutna föreningarna viss administrativ och kameral service. HSB och Riksbyggen svarar för såväl nyproduktion som förvaltning av de anslutna bostadsrättsföreningarna och har därutöver en omfattande bostadsverksamhet för de medlemmar som ännu inte fått bostad i någon av de bostadsrättsföreningar som finns och samverkar inom resp. folkrörelse. SBC har inga fysiska personer som medlemmar. Enligt motionärernas mening har i propositionen inte klargjorts skillnaden mellan bostadsrätt och bostadskooperation. Bostadsrätt är ett lagtekniskt uttryck för en upplåtelseform till fast egendom. Bostadskooperation är något annat och mera, nämligen samverkan och kontinuitet i produktion och förvaltning och medlemmarnas aktiva engagemang i bägge dessa arbetsuppgifter. De skäl som motiverade att HSB och Riksbyggen särskilt markerades i de tre aktuella lagarna är enligt motionären alltså gällande.

I motionerna 1986/87:Bo102 (fp) yrkandena 3, 4, 5 och 6, yrkande 5 såvitt nu är i fråga, 1986/87:Bo103 (m) yrkandena 2 och 3 samt 1986/87:Bo105 (c) yrkande 1 yrkas avslag på propositionen i förening med förslaget om en ändring i de aktuella lagarna så SBC inte diskrimineras. Förslaget i fp-motionen upprepas i den under allmänna motionstiden 1987 väckta motionen 1986/87:Bo258 (fp) yrkandena 2—4. Ett tillmötesgående av regeringens förslag innebär enligt motionärerna i realiteten ingen skillnad i förhållande till dagens lagstiftning. Genom att det, enligt propositionen, skall krävas att den centrala organisationen skall vara "representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar" kommer i sak ingen förändring att ske gentemot dagens ordning. Den organisationsstruktur som HSB och Riksbyggen uppvisar kan inte anses göra dem bättre rustade än SBC. Lagstiftningen bör göras neutral i förhållande till de aktuella organisationerna.

I den under allmänna motionstiden 1986 väckta motionen 1985/86:Bo227 (fp) föreslås i yrkandena 2 a—2 c, yrkandena 2 a och 2 b såvitt nu är i fråga, att bostadsrättslagen, tillståndslagen och ombildningslagen ändras så att de gäller även HSB och Riksbyggen. I den likaledes under allmänna motionstiden 1986 väckta motionen 1986/87:Bo410 (m) yrkande 3 såvitt nu är i fråga förs fram ett liknande yrkande.

Utän direkt anknytning till förslagen i propositionen tas frågor som rör bostadsrättslagen upp i motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 3, 1986/87:Bo103 (m) yrkande 1 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 5. I motionerna föreslås att de ändringar som år 1985 gjordes i bostadsrättslagen skall upphävas.

Riksdagen beslöt år 1985 (BoU 1984/85:12 s. 17—23) om ändringar i 11 a, 14 och 62 §§ i bostadsrättslagen i syfte att göra det möjligt för bostadsrättsföreningar tillhörande HSB eller Riksbyggen att i sina stadgar ta in förbehåll om förköpsrätt avseende bostadsrättslägenhet. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, folkrörelsekooperativ organisation som föreningen tillhör eller medlemmarna, s. k. hembud. Förbehållet får avse rätt att inom tre år från upplåtelsen återköpa eller lösa bostadsrätten.

I bostadsrättslagen anges (60 a §) att en bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall biträdas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet.

I motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 15, 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 2 b, 1985/86:Bo410 (m) yrkande 1, 1986/87:Bo102 (fp) yrkande 5, 1986/87:Bo105 (c) yrkande 3 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 1 det första, andra, fjärde och femte yrkandet såvitt nu är i fråga föreslås att enkel majoritet skall fordras för beslut om ombildning.

2.5.3 Utskottets bedömning

Som framgått ovan föreligger inte *tillståndsplikt* enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (tillståndslagen) för *folkrörelsekooperativ riksorganisation* eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsgar som vilar på en gemensam bostadssocial grundsyn, något som i propositionen inte angavs gälla den mera heterogena gruppen av bostadsrättsföreningar som är anslutna till SBC.

Begreppet "folkrörelsekooperativ" infördes i lagstiftningen år 1983 efter förslag i proposition 1982/83:153 (s. 18—19). Därvid anfördes bl. a. att de till HSB och Riksbyggen anslutna föreningarna har enhetligt utformade stadgar som vilar på en gemensam bostadssocial grundsyn något som i propositionen inte angavs gälla den mera heterogena gruppen av bostadsrättsföreningar som är anslutna till SBC.

Även om enligt propositionen likheter numera finns mellan HSB och Riksbyggen å ena sidan och SBC å den andra och till dem anslutna bostadsrättsföreningar finns enligt utskottets mening betydande olikheter mellan organisationerna. HSB och Riksbyggen skiljer sig från SBC bl. a. i vad gäller bostadsrättsföreningarnas anknytning till moderföreningen. Till skillnad från SBC uppträder de båda andra organisationerna som byggherrar. Även andra olikheter finns. Viktigare än dessa olikheter är emellertid att både HSB och Riksbyggen har en bostadssocial prägel byggd på idéer om samverkan inom ramen för ett folkrörelsekooperativt synsätt. Medlemskap i SBC vilar på annan grund. SBC är i huvudsak en intresseorganisation. Det folkrörelsekooperativa inslaget som utgör grunden för HSB:s och Riksbyggens verksamhet saknas helt hos SBC. Statsmakterna har tidigare funnit att det ligger ett stort värde i att HSB och Riksbyggen ges möjligheter att förverkliga och omsätta de bostadssociala idéerna i praktisk handling. Enligt utskottets uppfattning finns inte skäl ändra tillståndslagen, bostadsrättslagen och fastighetsmäklarlagen enligt förslaget i propositionen eller enligt vad i motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkandena 2 a—2 c, yrkandena 2 a och 2 b såvitt nu är i fråga, 1985/86:Bo410 (m) yrkande 3 såvitt

nu är i fråga, 1986/87:Bo102 (fp) yrkandena 3—6, yrkande 5 såvitt nu är i fråga, 1986/87:Bo103 (m) yrkandena 2 och 3, 1986/87:Bo105 (c) yrkande 1 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkandena 2—4 föreslagits. Vad nu anförts innebär däremot en anslutning till vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 4 och till motion 1986/87:Bo104 (s).

Beträffande de ändringar i bostadsrättslagen som riksdagen antog år 1985 i avsikt att göra det möjligt för bostadsrättsföreningar tillhörande HSB eller Riksbyggen att i sina stadgar ta in *förbehåll om förköpsrätt, s. k. hembud*, ger utskottet anledning anförda följande.

Motivet till ändringen i bostadsrättslagsstiftningen var främst att åtgärder behövde vidtas i avsikt att hindra en ytterligare stegring av överlåtelse-serna på bostadsrätter i vissa regioner. Detta motiv har snarare förstärkts under de år hembudsmöjligheten funnits. 1985 års beslut bör inte upphävas. I motionerna 1985/86:227 (fp) yrkande 3, 1986/87:Bo103 (m) yrkande 1 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 5 föreslås att 1985 års beslut upphävs. Med hänvisning till vad nu anförts avstyrker utskottet motionerna. Utskottet behandlar ytterligare nedan frågan om priskontroll m. m. vid upplåtelse och försäljning av bostadsrätt.

I bostadsrättslagen finns *krav på kvalificerad majoritet* för beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, krav som också återfinns i ombildningslagen. Det finns inte tillräckliga skäl att ändra denna regel. En ändring av upplåtelseformen bör manifesteras genom beslut av en betryggande majoritet av hyresgästerna i de lägenheter som omfattas av förvärvet.

Med hänvisning till vad nu anförts avstyrker utskottet motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 15, 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 2 b, 1985/86:Bo410 (m) yrkande 1, 1986/87:Bo102 (fp) yrkande 5, 1986/87:Bo105 (c) yrkande 3 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 1 det första, andra, fjärde och femte yrkandet såvitt nu är i fråga om att endast enkel majoritet skall erfordras för beslut om en bostadsrättsförenings förvärv av en hyresfastighet.

Utskottet tillstyrker i sak förslaget i propositionen om att i tillståndslagen intas en regel (2 § första stycket 2 a) av innebörd att *tillståndsplikt för hyresgästbildade bostadsrättsföreningar* som fattat beslut om fastighetsförvärv enligt de regler som anges i 60 a § bostadsrättslagen inte skall erfordras. Med anledning av att utskottet avstyrkt förslaget i propositionen om att SBC inte skall omfattas av undantaget i 2 § första stycket 2 föreslås dock i det nu behandlade lagrummet en ändring som följd därav.

2.6 Förfarandet enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

I propositionen föreslås att *ombildningslagens regler om fastighetsförvärv* samordnas med motsvarande regler i lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Förslaget som inte mött gensaga i någon motion tillstyrks av utskottet.

2.7 Ikraftträdande

Utskottet föreslår att de lagförslag som behandlats ovan träder i kraft den 1 juli 1987.

Utskottet tillstyrker regeringens förslag till övergångsbestämmelser till ändring i jordabalken såvitt nu är i fråga samt till tillståndslagen.

2.8.1 Hyreslagen

I 46 § första stycket 4 hyreslagen finns en regel av innebörd att rätt till förlängning av hyresavtal inte föreligger om

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

I vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 3 begärs en ändring i 46 § första stycket 4 hyreslagen i avsikt att stärka *hyresgästernas ställning när ombyggnad planeras*. Motionärerna föreslår att rätt till förlängning av hyresavtalet skall föreligga utom när

4. huset skall undergå större ombyggnad och det är uppenbart att ombyggnaden inte kan genomföras utan stor olägenhet för hyresgäster samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Under senare år har flera åtgärder vidtagits i syfte att få till stånd en rimlig ordning när det gäller de boendes inflytande över reparation och ombyggnader av bostäder. Senast behandlade utskottet och riksdagen i december 1986 (BoU 1986/87:7) ett regeringsförslag om att lån till ombyggnad av hyreshus endast får lämnas om lånesökanden har givit hyresgästorganisationen möjlighet att yttra sig över ombyggnadsåtgärdernas art och omfattning. Detta låneförbehåll träder i kraft till halvårsskiftet 1987. Vidare finns i bostadssaneringslagen (1973:531), byggnadsstadgan (1959:612) och hyresförhandlingslagen (1978:304) regler genom vilka hyresgästerna tillförsäkras ett inflytande i ombyggnadsfrågor. Enligt utskottets uppfattning finns inte nu tillräcklig anledning att ändra hyreslagen i enlighet med motionärernas förslag. De boendes inflytande i ombyggnadsfrågor kommer att ytterligare förstärkas vid halvårsskiftet genom det ovannämnda riksdagsbeslutet. Yrkande 3 i vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 avstyrks med hänvisning till det anförda.

2.8.2 Tillståndslagen

Riksdagen beslöt år 1983 (CU 1982/83:31) att vidga kretsen av *förvärv av aktier och andelar i fastighetsbolag, som skall prövas enligt tillståndslagen*. Avsikten var att tillståndsplikten i så stor utsträckning som möjligt skulle omfatta förvärv avseende bolag vars huvudsakliga syfte är att förvalta hyresfastigheter.

I motionerna 1985/86:Bo410 (m) yrkande 9 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 8 föreslås att 1983 års beslut bör upphävas. De motiv som vägledde förslagen år 1983 gäller alltjämt. Lagstiftningen bör inte ändras i nu berört hänseende. Motionerna avstyrks.

Utskottet kan heller inte finna att tillräckliga skäl föreligger att tillstyrka motionerna 1985/86:Bo410 (m) yrkande 8 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 7 om *utvärdering av tillståndslagen*. Även dessa yrkanden avstyrks med hän-

visning till tidigare ställningstaganden. Det kan erinras om att utskottet såväl 1984 (BoU 1983/84:27 s. 18) som 1985 (BoU 1984/85:12 s. 9) haft att behandla motionsförslag (m) om en utvärdering av lagen och därvid ansett att någon mera allmän översyn av tillståndslagen inte var befogad.

I detta avsnitt behandlar utskottet också motion 1985/86:Bo405 (s). Motionärerna förordrar ett tillkännagivande om vad i motionen anförts om införandet av en förvärvsavgift på hyresfastigheter m.m.

I motionen erinras om att en köpare av en hyresfastighet enligt tillståndslagen har att inom tre månader söka *förvärvstillstånd*. Underlåter han att göra detta skapas en osäkerhet för de boende om vem som är den rätta ägaren till fastigheten. Det nu beskrivna förfarandet är enligt motionärerna möjligt på grund av att lagen endast innehåller en regel om att köpet är ogiltigt om förvärvstillstånd inte söks inom tre månader. I syfte att komma till rätta med det nu beskrivna förhållandet föreslår motionärerna att en förvärvsavgift bör införas som sanktionsmöjlighet.

Utskottet som två gånger tidigare, 1984 (BoU 1983/84:27) och 1985 (BoU 1984/85:12), haft att behandla likalydande motioner finner det motiverat att föreslå riksdagen att hos regeringen begära en översyn av den i motionen aktualiserade frågan om åtgärder i avsikt att undanröja det av motionärerna påtalade förhållandet. Med det anförda har utskottet inte tagit ställning till motionärernas förslag om att en förvärvsavgift bör införas. Den förordade översynen får ge svar på lämpligheten därav.

Utskottet föreslår sålunda att riksdagen med anledning av motion 1985/86:Bo405 (s) som sin mening ger regeringen till känna vad nu anförts om åtgärd för att undvika att förvärvstillstånd inte söks.

Avslutningsvis tas i detta avsnitt upp vad i vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 5 föreslagits om att 2 § 7 tillståndslagen skall upphöra att gälla.

I detta lagrum anges att förvärvstillstånd inte fordras om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Motionärerna anser det angeläget att utnyttja de möjligheter som föreligger till viss sanering och kontroll av den enligt dem osunda handel med hyresfastigheter som pågår. Enligt deras uppfattning bör *förvärvstillstånd* fordras även om förvärvet sker *vid inrop på exekutiv auktion*.

Utskottet har givetvis ingen annan inställning än den motionärerna ger uttryck för om vikten av att sanera osunda fastighetsaffärer. I lagen anges (6 §) att egendom som förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp åter skall avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft om ej dessförinnan nämnda förhållanden upphört eller besked från kommun erhållits att prövning ej påkallas eller hyresnämnden meddelat förvärvaren tillstånd att behålla egendomen.

Vad nu redovisats innebär att garantier finns även för prövning av förvärv som ursprungligen skett genom inrop på exekutiv auktion. Motivet för det av motionären aktualiserade undantaget är att auktionsförrättaren vid en exekutiv auktion omedelbart måste anta eller förkasta det bud vid vilket utbudet stannat. Ett avskaffande av undantaget i 2 § 7 skulle medföra bety-

dande olägenheter. Prövningen av förvärv genom inrop på exekutiv auktion bör ske som hittills. Vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 5 avstyrks med hänvisning till vad nu anförts.

BoU 1986/87:13

2.8.3 Bostadsrättslagen

I bostadsrättslagen anges (2 §) att en lägenhet som är upplåten med hyresrätt inte får upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består.

I motionerna 1985/86:Bo410 (m) yrkande 2 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 2 båda yrkandena såvitt nu är i fråga föreslås riksdagen ändra lagen så att s. k. *dubbelupplåtelse* blir möjlig.

Utskottet vill för sin del inte förorda att motionärernas förslag genomförs. Den ordning som gäller i dag måste anses vara till gagn för den hyresgäst som av olika skäl inte finner skäl att delta i en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Motionen avstyrks.

Ombildning av bostadsföreningar bildade före den 1 juli 1930 till bostadsrättsföreningar tas upp i motion 1985/86:Bo409 (s). Motionärerna anför att ombildning av en sådan förening till bostadsrättsförening är en närmast omöjlig ekonomisk och juridisk process. Frågan har behandlats av kooperationsutredningen. Enligt motionärerna har utredningen funnit det önskvärt att en ombildning av dessa föreningar ökar. Motionärerna har erfarit att regeringen inte ämnar underställa riksdagen förslag på grund av kooperationsutredningens förslag. De finner detta olyckligt och förordar ett tillkännagivande till regeringen om en översyn av lagstiftningen så att bostadsföreningar bildade före den 1 juli 1930 kan ombildas till bostadsrättsföreningar.

Den av motionärerna aktualiserade frågan övervägs i den pågående översynen av bostadsrättslagen som görs av en särskild utredare (dir. 1986:5). Utredningsuppdraget bör enligt direktiven vara avslutat före utgången av år 1987. Resultat av översynen bör avvaktas. Ett tillkännagivande enligt motion 1985/86:Bo409 bör därför inte nu göras.

I motion 1985/86:Bo426 (s) begärs en *översyn av lagstiftningen om andelslägenheter*.

Även denna fråga kommer att behandlas vid den översyn av bostadsrättslagen som pågår varför syftet med motionen är tillgodosett utan någon riksdagens åtgärd. Motionen avstyrks sålunda.

Ökade möjligheter att ställa säkerhet vid *lån för köp av bostadsrättslägenheter* tas upp i motion 1986/87:Bo258 (fp). I yrkande 6 föreslås ett riksdagens tillkännagivande i frågan till regeringen.

Frågan om inteckning av bostadsrätt har vid skilda tillfällen och senast i mars 1987 behandlats av lagutskottet (LU 1986/87:17) och riksdagen. Lagutskottet, som avstyrkt motioner i vilka begärdes förslag till författningsändringar så att det skulle bli möjligt att inteckna bostadsrätt, har därvid bl. a. anført att utvecklingen under senare år visat att bostadsrätt anses som en tämligen god säkerhet för lån till förvärv av bostadsrätt. Bostadsutskottet delar denna uppfattning. Motion 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 6 avstyrks med hänvisning härtill.

I avsikt att inom bostadsrättens ram bl. a. få till stånd ett ökat boendeinflytande beslöt riksdagen år 1982 om en lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Lagen kallas, som framgått ovan, vanligen ombildningslagen. Frågan om enskildheter i lagen tas upp i flera motioner. I detta avsnitt behandlar utskottet motioner i vilka, utan direkt anknytning till ombildningslagen, förordas åtgärder i avsikt att uppnå en lugnare prisutveckling på småhus och bostadsrätter.

I ombildningslagens 1 § anges att hyresgäster i enlighet med lagen har rätt att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Ett sådant förvärv skall ske genom en bostadsrättsförening.

Från lagen finns vissa undantag (2 §). Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om fastigheten innehåller färre än fem lägenheter.

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall detta anmälas till inskrivningsmyndigheten. Hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna (kvalificerad majoritet) skall skriftligen ha förklarat sig intresserade av en ombildning.

I motioner tas upp frågan om att förvärvsrätten bör omfatta alla fastigheter oavsett ägare, att minsta antalet lägenheter för undantag från lagstiftningen skall sänkas från fem till tre samt att kravet på kvalificerad majoritet skall ersättas med en regel om enkel majoritet.

I motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 15, 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 2 a, 1985/86:Bo410 (m) yrkande 3, 1986/87:Bo105 (c) yrkande 3 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 3 samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga föreslås att åtgärder vidtas så att förköpsrätten omfattar också hyresgäster boende i fastigheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag eller ägda direkt av kommunerna.

I ytterligare fem motioner tas upp ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i vad rör de allmännyttiga bostadsföretagen. Det gäller motionerna 1985/86:Bo419 (s), 1986/87:Bo219 (vpk) yrkande 2, 1986/87:Bo243 (s) yrkande 2 såvitt nu är i fråga samt 1986/87:Bo415 (s) yrkandena 2 och 3. Motionärerna anser att någon utförsäljning av lägenheter som ägs av de allmännyttiga bostadsföretagen inte bör ske. I den sistnämnda motionen förordas dessutom att överlåtelse skall få ske utan "hembud" till dessa företag.

Utskottet, som avstyrker motionerna från (m), (fp) och (c), vidhåller sin tidigare uppfattning (se bl. a. CU 1982/83:31 s. 9) om att en huvudprincip bör vara att boendeinflytandet inom de allmännyttiga bostadsföretagen skall utvecklas utan anknytning till ett direkt eller indirekt ägande. Undantaget i 2 § *ombildningslagen beträffande de allmännyttiga bostadsföretagen* bör inte avskaffas.

Enligt utskottets mening finns inte tillräckliga skäl för riksdagen att göra det i s- och vpk-motionerna föreslagna tillkännagivandet om att en *ombild-*

ning från hyresrätt till bostadsrätt inte skall ske avseende lägenheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen. Även dessa företag bör medverka till att andelen bostadsrätter i lägenhetsbeståndet ökar. Utskottet avstyrker med det anförda motionerna 1985/86:Bo419 (s), 1986/87:Bo219 (vpk) yrkande 2, 1986/87:Bo243 (s) yrkande 2 såvitt nu är i fråga samt 1986/87:Bo415 (s) yrkandena 2 och 3.

Inte heller är utskottet berett tillstyrka förslagen i motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 2 a, 1985/86:410 (m) yrkande 2 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 2 samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga om att *undantag från ombildningslagen* skall gälla om fastigheten innehåller högst tre lägenheter. För närvarande gäller, som framgått ovan, undantaget för en egendom som innehåller färre än fem lägenheter. Denna begränsning har sin grund i att det för registrering av en bostadsrättsförening krävs att den har minst fem medlemmar (43 § bostadsrättslagen). Regeln har motiverats av föreningarnas kooperativa karaktär. Denna regel bör inte nu ändras. Frågan övervägs för övrigt i den översyn av bostadsrättslagen som pågår. Motionsyrkandena avstyrks.

Förslagen i motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 15, 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 2 a, 1986/87:Bo102 (fp) yrkande 5 och 1986/87:Bo105 (c) yrkande 3 samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga om att enkel majoritet i stället för *kvalificerad majoritet enligt ombildningslagen* skall vara tillräcklig för att en ombildning skall komma till stånd avstyrks med hänvisning till vad ovan (avsnitt 2.8.2) anförts vid behandling av motsvarande fråga avseende bostadsrättslagen.

Avslutningsvis behandlar utskottet i detta betänkande vissa motioner om överlåtelsepriser och *priskontroll vid försäljning av egnahem och bostadsrätter*.

I motion 1986/87:Bo219 (vpk) yrkande 1 föreslås ett riksdagens tillkännagivande om att någon form av priskontroll vid upplåtelse och försäljning av bostadsrätter bör återinföras. I motionerna 1986/87:Bo231 (s) och 1986/87:Bo243 (s) yrkande 2 detta yrkande såvitt nu är i fråga förs fram förslag av innebörden att hembud och prisövervakning bör prövas vid försäljning av statligt belånade småhus och bostadsrätter.

Utskottet delar motionärernas uppfattning om att överlåtelsepriserna på småhus och bostadsrätter speciellt i storstadsområden nu är sådana att betydande svårigheter föreligger att förverkliga målsättningen om en social bostadspolitik i dessa områden. Den prisutveckling på bostäder som sedan några år råder i vissa regioner innebär att stora grupper inte ges reella möjligheter att erhålla bostad eller att byta bostad. Speciellt utsatta i nu rådande situationer är naturligtvis hushåll och personer med låg betalningsförmåga och/eller stor försörjningsbörda.

Ett speciellt problem i sammanhanget är att överlåtelsepriserna skjuter i höjden som en följd av den kapitalkostnadssubvention som sker inom ramen för det statliga räntebidragssystemet. Detta i sin tur innebär inte sällan att överlåtelsevärdet kapitaliseras hos den förste ägaren till ett småhus resp. hos den till vilken en bostadsrätt ursprungligen upplåts.

Det kan naturligtvis med rätta hävdas att ett ökat utbud av lägenheter skulle kunna innebära en prispress eller i vart fall reallt oförändrade priser.

Emellertid får en sådan åtgärd märkbar effekt först på längre sikt. I ett kortare perspektiv torde andra lösningar bli aktuella. Vissa av dem såsom priskontroll och förlängning av tiden för hembud nämns i motionerna. Även andra lösningar torde få sökas för att komma till rätta med den icke önskvärda prisutvecklingen, på vissa regionala bostadsmarknader. Utskottet som är av den uppfattningen att en översyn av frågan bör göras föreslår att riksdagen med anledning av motionerna 1986/87:Bo219 (vpk) yrkande 1, 1986/87:Bo231 (s) och 1986/87:Bo243 (s) yrkande 2, detta yrkande såvitt nu är i fråga, som sin mening ger regeringen detta till känna. Regeringen bör därefter för riksdagen redovisa sin syn på frågan.

3 Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *hyresförhållandet för fastighetsskötare*

att riksdagen med avslag på motionerna 1986/87:Bo102 yrkande 1, 1986/87:Bo103 yrkande 5, 1986/87:Bo257 yrkande 2 och 1986/87:Bo401 antar det i propositionen framlagda och som bilaga 1 härtill fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 46 § första stycket 1—3 samt 5—10,

2. beträffande *möjligheter att i kollektivavtal reglera hyresvillkor samt ändring av villkor i kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler*

att riksdagen med avslag på motionerna 1985/86:Bo415, 1986/87:Bo101 yrkande 1 a och 1986/87:Bo102 yrkande 2 antar det i propositionen framlagda och som bilaga 1 härtill fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 67 §,

3. beträffande *prövning av tvister som rör kollektivavtals hyresbestämmelser*

att riksdagen med avslag på motion 1986/87:Bo101 yrkande 1 b antar det i propositionen framlagda och som bilaga 1 härtill fogade förslaget till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 71 § i den del paragrafen behandlas i detta betänkande,

4. beträffande *förfarandet vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion*

att riksdagen antar det i propositionen framlagda och som bilaga 1 härtill fogade förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen såvitt avser 10, 12, 15, 37, 77, 80—83 §§,

5. beträffande *tillståndsplikt för folkrörelsekooperativ riksorganisation m. m.*

att riksdagen med bifall till motionerna 1986/87:Bo101 yrkande 4 och 1986/87:Bo104, med avslag på propositionen och motionerna 1985/86:Bo227 yrkandena 2 a, 2 b och 2 c, yrkandena 2 a och 2 b såvitt nu är i fråga, 1985/86:Bo410 yrkande 3 såvitt nu är i fråga, 1986/87:Bo102 yrkandena 3, 4, 5 och 6, yrkande 5 såvitt nu är i fråga, 1986/87:Bo103 yrkandena 2 och 3, 1986/87:Bo105 yrkande 1 och 1986/87:Bo258 yrkandena 2, 3 och 4 inte antar det i propositionen framlagda förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen såvitt av-

ser 14 och 60 a §§, förslaget till lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. såvitt avser 2 § första stycket 2 samt förslaget till lag om ändring i lagen om fastighetsmäklare,

6. *beträffande förbehåll om förköpsrätt, s. k. hembud*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo227 yrkande 3, 1986/87:Bo103 yrkande 1 och 1986/87:Bo258 yrkande 5,

7. *beträffande bostadsrättslagens krav på kvalificerad majoritet*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 15, 1985/86:Bo227 yrkande 2 b, 1985/86:Bo410 yrkande 1, 1986/87:Bo102 yrkande 5, 1986/87:Bo105 yrkande 3 och 1986/87:Bo413 yrkande 1. det första, andra, fjärde och femte yrkandet såvitt nu är i fråga,

8. *beträffande tillståndsplikt för hyresgästbildade bostadsrättsföreningar*

att riksdagen antar det i propositionen framlagda och som bilaga I härtill fogade förslaget till lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. såvitt avser 2 § första stycket 2 a,

9. *beträffande ombildningslagens regler om fastighetsförvärv*

att riksdagen antar det i propositionen framlagda och som bilaga I härtill fogade förslaget till lag om ändring i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt,

10. *beträffande ikraftträdande*

att riksdagen beslutar att de under 1—7 ovan behandlade lagarna träder i kraft den 1 juli 1987,

11. *beträffande övergångsbestämmelser*

att riksdagen antar den i propositionen framlagda och som bilaga I härtill fogade övergångsbestämmelsen i punkt 2 i förslaget till lag om ändring i jordabalken samt övergångsbestämmelsen i förslaget till lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.,

12. *beträffande hyresgästernas ställning när ombyggnad planeras*

att riksdagen avslår motion 1986/87:Bo101 yrkande 3 och beslutar att 46 § första stycket 4 jordabalken skall fortsätta att gälla även efter den 30 juni 1987,

13. *beträffande förvärv av aktier och andelar som skall prövas enligt tillståndslagen*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo410 yrkande 9 och 1986/87:Bo413 yrkande 8,

14. *beträffande utvärdering av tillståndslagen*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo410 yrkande 8 och 1986/87:Bo413 yrkande 7,

15. *beträffande förvärvstillstånd*

att riksdagen med anledning av motion 1985/86:Bo405 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

16. *beträffande förvärvstillstånd vid inrop på exekutiv auktion*

att riksdagen avslår motion 1986/87:Bo101 yrkande 5,

17. *beträffande dubbelupplåtelse*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo410 yrkande 2 och 1986/87:Bo413 yrkande 2 båda yrkandena såvitt nu är i fråga,

18. beträffande *ombildning av bostadsföreningar*
att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo409,
19. beträffande *översyn av lagstiftningen om andelslägenheter*
att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo426,
20. beträffande *lån för köp av bostadsrättslägenhet*
att riksdagen avslår motion 1986/87:Bo258 yrkande 6,
21. beträffande *undantaget i 2 § ombildningslagen avseende de allmännyttiga bostadsföretagen*
att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 15, 1985/86:Bo227 yrkande 2 a, 1985/86:Bo410 yrkande 3, 1986/87:Bo105 yrkande 3 och 1986/87:Bo413 yrkande 3, samtliga yrkanden utom det sistnämnda såvitt nu är i fråga,
22. beträffande *ombildning från hyresrätt till bostadsrätt beträffande lägenheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen*
att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo419, 1986/87:Bo219 yrkande 2, 1986/87:Bo243 detta yrkande såvitt nu är i fråga samt 1986/87:Bo415 yrkandena 2 och 3,
23. beträffande *undantag från ombildningslagen om fastigheten innehåller färre än tre lägenheter*
att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo227 yrkande 2 a, 1985/86:Bo410 yrkande 2 och 1986/87:Bo413 yrkande 2 samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga,
24. beträffande *kvalificerad majoritet enligt ombildningslagen*
att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 15, 1985/86:Bo227 yrkande 2 a, 1986/87:Bo102 yrkande 5 och 1986/87:Bo105 yrkande 3 samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga,
25. beträffande *priskontroll vid försäljning av egna hem och bostadsrätter*
att riksdagen med anledning av motionerna 1986/87:Bo219 yrkande 1, 1986/87:Bo231 och 1986/87:Bo243 yrkande 2 detta yrkande såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

Stockholm den 23 april 1987

På bostadsutskottets vägnar

Agne Hansson

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Magnus Persson (s), Erling Bager (fp), Per Olof Håkansson (s), Knut Billing (m), Margareta Palmqvist (s), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Rune Evensson (s), Birgitta Hambræus (c), Tore Claeson (vpk), Nils Nordh (s), Margareta Gard (m) och Britta Sundin (s).

1. Hyresförhållandet för fastighetsskötare (mom. 1)

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Det finns" och på s. 10 slutar med "tillstyrks sålunda" bort ha följande lydelse:

Även om det i och för sig kan finnas goda motiv för uppfattningen att en hyresgäst efter tre år skall ha rätt till ett hyresavtal som inte är kopplat till en anställning som fastighetsskötare måste framhållas det värde som onekligen ligger däri att en fastighetsskötare bor i den fastighet han sköter. Det torde visserligen i de flesta fall vara möjligt att ordna fastighetsförvaltningen utan att fastighetsskötaren bor i det hus han ansvarar för. Det finns dock stora fördelar med att fastighetsskötaren bor i huset. Det kan kännas tryggare för vissa hyresgäster samtidigt som det blir möjligt att bättre hålla ordning och undvika skadegörelse. En anslutning till förslaget i propositionen kan försvåra för den fastighetsägare som vill organisera fastighetsskötseln på detta sätt.

Utskottet föreslår riksdagen att inte anta den ändring i 46 § första stycket 8 jordabalken som föreslås i propositionen. Vad nu anförts är en anslutning till vad i motionerna 1986/87:Bo102 (fp) yrkande 1, 1986/87:Bo103 (m) yrkande 5 och 1986/87:Bo257 (c) yrkande 2 föreslagits. Däremot bör riksdagen avslå motion 1986/87:Bo401 (s) i vilken föreslås att det inte ens med åberopande av synnerliga skäl skall vara tillräckligt för en fastighetsägare att få använda en lägenhet som bostad åt en fastighetsskötare. Förslaget i denna motion är oförenligt med vad i de tre ovannämnda motionerna föreslagits.

dels att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. beträffande *hyresförhållandet för fastighetsskötare*
att riksdagen med anledning av motionerna 1986/87:Bo102 yrkande 1, 1986/87:Bo103 yrkande 5 och 1986/87:Bo257 yrkande 5 samt med avslag på propositionen och motion 1986/87:Bo401 beslutar att 46 § jordabalken första stycket 1—3 samt 5—10 har nuvarande lydelse även efter den 1 juli 1987.

2. Möjligheter att i kollektivavtal reglera hyresvillkor samt ändring av villkor i kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler (mom. 2)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Som framgått" och slutar med "eller arbetsdomstolen" bort utgå,

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Vad i" och slutar med "på hyresförhållandet" bort utgå,

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Utskottet vill" och på s. 14 slutar med "Motionsyrkandet avstyrks" bort ha följande lydelse:

I skilda sammanhang har i motioner tidigare förts fram förslag om att 67 § hyreslagen bör avskaffas. Med användande av denna paragraf finns möjligheterna att i kollektivavtal reglera hyresvillkor. Bl. a. kan hyresgästernas "normala" besittningsskydd enligt hyreslagen avtalas bort inom ramen för ett kollektivavtal. Att så skall kunna ske är direkt stötande och bör inte längre få komma i fråga. Bl. a. drabbar de nuvarande reglerna lands- tingsanställda, anställda inom primärkommunerna, jordbruket och skogs- bruket. Det är obilligt mot dessa grupper att de inte skall ha samma rättighe- ter som andra hyresgäster att kunna byta arbetsgivare och anställning utan att tvingas ur bostaden. 67 § strider enligt utskottets mening mot den grund- läggande tanken i hyreslagstiftningen. Tas paragrafen bort ges rättvisa och trygghet i boendet åt tiotusentals hyresgäster.

Utskottet tillstyrker med det anförda motion 1985/86:Bo415 (vpk) och vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 1 a om att 67 § skall upphöra att gälla. Förslagen i propositionen samt motion 1986/87:Bo102 (fp) yrkande 2 är oförenliga med vad i (vpk)-motionerna förordats.

dels att moment 2 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

2. beträffande möjligheter att i kollektivavtal reglera hyresvillkor samt ändring av villkor i kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler

att riksdagen med anledning av motion 1986/87:Bo101 yrkande 1 a, med anledning av motion 1985/86:Bo415 samt med avslag på propo- sitionen och motion 1986/87:Bo102 yrkande 2 beslutar att 67 § i jor- dabalken skall upphöra att gälla den 30 juni 1987.

3. Möjligheter att i kollektivavtal reglera hyresvillkor samt ändring av villkor i kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler (mom. 2)

Under förutsättning av bifall till utskottets hemställan under 2

Erling Bager och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Utskottet vill" och på s. 14 slutar med "Motionsyrkandet avstyrks" bort ha följande lydelse:

Utskottet har ovan anslutit sig till förslaget i propositionen om att över- enskommelser om hyresvillkor i kollektivavtal skall kunna tillämpas även på hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande organisationen.

Däremot kan utskottet inte acceptera vad i propositionen förordas om kollektivavtalsvillkor för de redan boende. I den mån den enskilde skall underkasta sig regler om villkorsändring i kollektivavtal som han eller hon inte haft möjlighet att påverka bör en förutsättning vara att hyresgäst och hyresvärd är överens. Utskottet föreslår riksdagen att anta 67 § jordabalken i enlighet med förslaget i motion 1986/87:Bo102 (fp) yrkande 2.

Motionerna 1985/86:Bo415 (vpk) och 1986/87:Bo101 (vpk) yrkande 1 a om att 67 § skall utmönstras ur hyreslagen avstyrks.

BoU 1986/87:13

dels att moment 2 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

2. beträffande *möjligheter att i kollektivavtal reglera hyresvillkor samt ändring av villkor i kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler*

att riksdagen med bifall till motion 1986/87:Bo102 yrkande 2 samt med avslag på propositionen och motionerna 1985/86:Bo415 samt 1986/87:Bo101 yrkande 1 a beslutar att 67 § jordabalken skall ha den lydelse som enligt bilaga 3 till detta betänkande betecknats som reser-
vanternas förslag.

4. Prövning av tvister som rör kollektivavtals hyresbestämmelser (mom. 3)

Under förutsättning av bifall till reservation 2.

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 14 börjar med "Utskottet har" och slutar med "yrkande 1 b" bort ha följande lydelse:

Utskottet har ovan tillstyrkt vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 1 a om att ur hyreslagen skall utmönstras de regler som gör det möjligt att i ett kollektivavtal reglera hyresvillkor.

Skäl saknas därför att ha kvar regler om hur tvister som rör sådana avtal skall prövas. Regeringens förslag avstyrks. Motionens yrkande 1 b tillstyrks.

dels att moment 3 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

3. beträffande *prövning av tvister som rör kollektivavtals hyresbestämmelser*

att riksdagen med bifall till motion 1986/87:Bo101 yrkande 1 b och med avslag på propositionen beslutar att 71 § jordabalken skall upphöra att gälla den 30 juni 1987.

5. Tillståndsplikt för folkrörelsekooperativ, riksorganisation m.m., förbehåll om förköpsrätt, s. k. hembud och bostadsrättslagens krav på kvalificerad majoritet (mom. 5, 6 och 7)

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Begreppet folkrörelsekooperativ" och på s. 18 slutar med "följd därav" bort ha följande lydelse:

Som framgått ovan (avsnitt 2.5.1) kan såväl Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) som HSB och Riksbyggen betecknas som riksorganisationer för bostadsrättsföreningar. Det finns inte och har för övrigt inte tidigare funnits anledning att i lagstiftningen ge HSB och Riksbyggen en särställning i förhållande till SBC. Det finns flera likheter mellan de tre organisationerna. Liksom HSB och Riksbyggen är SBC en

ekonomisk förening, som uppfyller de kooperativa krav som enligt föreningslagen gäller för sådana föreningar. SBC:s föregångare bildades i Stockholm år 1921. För närvarande finns inom SBC 1 500 föreningar i så gott som samtliga län. Ca 900 medlemsföreningar finns i Stockholm och ca 200 i Göteborg.

I likhet med de två andra organisationerna biträder SBC sina medlemsföreningar i tekniska, juridiska och ekonomiska avseenden. Såväl HSB och Riksbyggen som SBC bör, som också anges i propositionen (s. 40), kunna betecknas som riksorganisationer för bostadsrättsföreningar. Utskottet delar således uppfattningen i propositionen att uttrycket "folkrörelsekooperativ organisation" bör utmönstras ur lagstiftningen och att i stället en i förhållande till organisationerna neutral beteckning bör väljas.

I propositionen anges denna mera neutrala beteckning rymmas i uttrycket *"riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar"*. För närvarande svarar endast HSB och Riksbyggen mot denna definition. I enlighet med vad ovan anförts anser emellertid utskottet att någon särbehandling för dessa två organisationer inte bör finnas såvitt rör tillståndslagen, bostadsrättslagen och fastighetsmäklarlagen. Krav bör inte ställas på att riksorganisationen skall vara representerad i föreningarna och godkänna deras stadgar.

Vad nu anförts innebär i allt väsentligt en anslutning till motionerna 1985/86:Bo226 (c), 1985/86:Bo227 (fp), 1985/86:Bo410 (m), 1986/87:Bo102 (fp), 1986/87:Bo103 (m), 1986/87:Bo105 (c), 1986/87:Bo258 (fp) och 1986/87:Bo413 (m) såvitt avser nu behandlad fråga. Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av dessa motioner ger tillståndslagen, bostadsrättslagen och fastighetsmäklarlagen en utformning så att HSB, Riksbyggen och SBC i realiteten ges samma ställning. I bilaga 2 till detta betänkande läggs ett sådant förslag fram. Vad nu föreslagits innebär avslag på regeringens förslag och på motionerna 1986/87:Bo101 (vpk) och 1986/87:Bo104 (s).

I detta avsnitt behandlar utskottet också motioner (m), (fp) och (c) i vad där föreslås att de regler om hembud för bostadsrättsföreningar tillhörande HSB och Riksbyggen som finns i bostadsrättslagen (11 a, 14 och 62 §§) bör avskaffas. Dessa lagändringar, som riksdagen antog år 1985 efter förslag från bostadsutskottet, innebär som framgått ovan (avsnitt 2.5.2) i korthet följande. Bostadsrättsförening tillhörande HSB eller Riksbyggen har möjlighet att i sina stadgar ta in förbehåll om förköpsrätt avseende bostadslägenhet. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, folkrörelsekooperativ organisation som föreningen tillhör eller medlemmarna.

En grundläggande princip i bostadsrättslagen är att den som förvärvat en bostadsrätt skall få överlåta denna till vem han vill och — om inte stadgarna föreskriver annat — till ett fritt valt pris. I en reservation (m), (fp), (c) till bostadsutskottets betänkande BoU 1984/85:12 i samband med att de nu refererade reglerna infördes anfördes bl. a. följande.

Att en bostadsrätt, som får säljas fritt på en öppen marknad, kan bli föremål för både nominell och real värdestegring är en konsekvens av systemet. En annan konsekvens är att i vissa fall bostadsrättshavaren kan tvingas att avyttra en mindre attraktiv bostadsrätt med förlust. Varken i det ena eller

andra fallet bör staten gripa in med åtgärder för att kontrollera prisutvecklingen. Knappheten på bostäder i de större städernas innerområden har medfört att prisökningen på bostadsrätter i dessa lägen varit stor. Problemet är alltså själva knappheten på bostäder, inte prisbildningen som sådan. Det verkliga samhällsintresset ligger i att lösa problemet, inte att bekämpa dess symptom. Lösningen ligger i att staten och kommunerna — i linje med vad som förordas i motion 2801 (fp) yrkande 1 — riktar in sina ansträngningar på att främja en ökad tillgång på bostadsrättslägenheter där dessa efterfrågas. Såväl nyproduktion som ombildningar inom det befintliga bostadsbeståndet bör stimuleras. En priskontroll har på sikt en rakt motsatt verkan och bör alltså redan av detta skäl avvisas.

Förslaget i motion 1481 (s) syftar till att ointetgöra det förbud mot oskäliga avtalsvillkor som marknadsdomstolen utfärdat rörande HSB:s återköpsavtal. HSB avser alltså att fortsätta med ett system som marknadsdomstolen funnit innebära att balansen mellan parterna rubbats och att konsumenternas rättigheter kränks. Det kan erinras om att systemet bl. a. innebär att de HSB-medlemmar som meriterat sig för en bostadsrätt genom långvarigt sparande vägras denna rätt om de inte går med på återköpsvillkoren. Utskottet kan inte medverka till en lagstiftning som tjänar ett så tvivelaktigt syfte.

Bostadsrättslagen reglerar förhållandet mellan bostadsrättsföreningar och dessas enskilda medlemmar. Ett noga uttänkt system har skapats i lagen för att balansera inbördes rättigheter och skyldigheter. Förslaget i motion 1481 (s) innebär att en för bostadsrättslagen ovidkommande part, nämligen HSB-föreningen, skall få träda in med villkor som binder de enskilda medlemmarna att sälja till denna förening. För förhållandet mellan de enskilda medlemmarna och HSB-föreningen finns inga regler i lagen. Detta blir alltså ett laglöst förhållande på vilket bara allmänna rättsprinciper kan tillämpas. HSB-föreningen har — som marknadsdomstolen påtalat — härigenom ett klart övertag över den enskilde. Det är mot denna bakgrund som påståendet att HSB-modellen ger bostadsrättshavarna möjlighet att byta bostadsrätten eller överlåta den till närstående måste ses. I praktiken är det HSB som avgör om ett byte eller en överlåtelse skall få ske i det enskilda fallet. Lyckas bostadsrättshavaren inte övertyga HSB om det berättigade i sina önskemål, blir effekten att han inte kan lämna sin bostadsrätt. Han blir hänvisad till att gå till domstol för att få tvisten med HSB avgjord. Även om han vinner processen, får man räkna med att detta tar tid och att full skadeersättning för dröjsmålet inte alltid kan utgå.

Sammanfattningsvis finner utskottet alltså att bostadsrättsformen bör främjas såväl vad gäller nyproduktion som ombildning inom det befintliga beståndet samt att förslagen om hembudsskyldighet och priskontroll tjänar motsatt syfte och leder till oacceptabla konsekvenser för bostadsrättshavarna. Att genomföra förslaget i motion 1481 (s) utan att först höra de berörda intressena inom bostadssektorn eller underställa förslagen sakkunnig rättslig granskning är förkastligt. Med det sagda tillstyrker utskottet motion 2801 (fp) yrkande 1 såvitt nu är i fråga och avstyrker motion 1481 (s). Vad utskottet här har anfört bör riksdagen ge regeringen till känna.

Vad i denna reservation anfördes är alltså i högsta grad aktuellt. Bostadsrättslagen bör ändras så att det inte längre blir möjligt att införa regler om hembud. Utskottet tillstyrker de nu aktuella motionerna och avstyrker regeringens förslag om att även andra organisationer än HSB och Riksbyggen, men med samma uppbyggnad som de, skall ges möjlighet att använda sig av hembud.

Slutligen behandlar utskottet i detta avsnitt bostadsrättslagen såvitt rör lagens krav på att en bostadsrättsförenings förvärv av en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall biträdas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna.

Som anförs i motionerna (m), (fp) och (c) finns skäl att förbättra förutsättningarna för ombildning. Enkel majoritet bör vara tillräcklig för ombildningsförvärv. Bostadsrättslagen (60 a §) bör ändras i enlighet härmed.

dels att momenten 5, 6 och 7 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

5, 6 och 7. *beträffande tillståndsplikt för folkrörelsekooperativ riksorganisation m. m., förbehåll om förköpsrätt, s. k. hembud och bostadsrättslagens krav på kvalificerad majoritet*

att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 15 såvitt nu är i fråga, 1985/86:Bo227 yrkandena 2 a, 2 b, 2 c och 3 yrkande 2 a såvitt nu är i fråga, 1985/86:Bo410 yrkandena 1 och 3, det sistnämnda såvitt nu är i fråga, 1986/87:Bo102 yrkandena 3, 4, 5 och 6, yrkande 5 såvitt nu är i fråga, 1986/87:Bo103 yrkandena 1, 2 och 3, 1986/87:Bo105 yrkandena 1 och 3, yrkande 3 såvitt nu är i fråga, 1986/87:Bo258 yrkandena 2, 3, 4 och 5 och 1986/87:Bo413 yrkande 1 samt med avslag på propositionen och motionerna 1986/87:Bo101 yrkande 4 och 1986/87:Bo104 beslutar att 11 a, 14, 60 a och 62 §§ bostadsrättslagen, 2 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. samt 2 § lagen om fastighetsmäklare skall ha den lydelse som enligt bilaga 2 till detta betänkande betecknats som reservanternas förslag.

6. Övergångsbestämmelser (mom. 11)

Under förutsättning av bifall till reservationerna 1 och 3

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Utskottet tillstyrker" och slutar med "till tillståndslagen" bort ha följande lydelse:

Utskottet har ovan anslutit sig till motioner om att 46 § första stycket 8 hyreslagen skall fortsätta att gälla även efter den 30 juni 1987. Skäl saknas därför att utforma övergångsbestämmelser till 46 §. Regeringens förslag såvitt nu är i fråga avstyrks därför. Övergångsbestämmelser avseende 67 § tillstyrks i enlighet med regeringens förslag.

Beträffande övergångsbestämmelserna till tillståndslagen tillstyrker utskottet regeringens förslag.

dels att moment 11 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

11. *beträffande övergångsbestämmelser*

a) att riksdagen med anledning av propositionen antar övergångsbestämmelse till lag om ändring i jordabalken med följande lydelse: Den nya lydelsen av 12 kap. 46 § skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

b) att riksdagen antar övergångsbestämmelser till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. enligt förslaget i propositionen,

Under förutsättning av bifall till reservation 2

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Utskottet tillstyrker" och slutar med "till tillståndslagen" bort ha följande lydelse:

Utskottet har ovan tillstyrkt förslaget i vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 om att 67 § hyreslagen skall utgå ur lagstiftningen. Övergångsbestämmelserna skall utformas i enlighet härmed. Vad rör övergångsbestämmelserna till tillståndslagen föreslår utskottet att dessa utformas enligt förslaget i propositionen.

dels att moment 11 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

11. beträffande *övergångsbestämmelser*

a) att riksdagen med anledning av propositionen antar övergångsbestämmelse till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att i punkt 2 till övergångsbestämmelsen uttrycket "46 och 67 §§" utbyts mot "46 §",

b) att riksdagen antar övergångsbestämmelse till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. enligt förslaget i propositionen,

8. Hyresgästernas ställning när ombyggnad planeras (mom. 12 motiveringen)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med "Under senare" och slutar med "det anförda" bort ha följande lydelse:

Hyreslagens regler om de boendes inflytande är enligt utskottets mening lämpligt utformade. Utskottet avstyrker förslaget i vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo101 yrkande 3 om ändring i 46 § hyreslagen första stycket 4.

9. Hyresgästernas ställning när ombyggnad planeras (mom. 12)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med "Under senare" och slutar med "det anförda" bort ha följande lydelse:

Riksdagen har vid skilda tillfällen och senast i december 1986 (BoU 1986/87:6) beslutat om åtgärder i avsikt att öka de boendes inflytande över olika ombyggnadsåtgärder. Det finns nu goda skäl att ändra hyreslagen så att statsmakternas tidigare beslutade åtgärder får berättigat genomslag. Utskottet föreslår att 46 § hyreslagen första stycket 4 ges en lydelse i enlighet med motionärernas förslag.

dels att moment 12 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

12. beträffande *hyresgästernas ställning när ombyggnad planeras*

att riksdagen med bifall till motion 1986/87:Bo101 yrkande 3 beslutar att 46 § första stycket 4 jordabalken skall ha följande lydelse:
4. huset skall undergå större ombyggnad och det är uppenbart att ombyggnaden inte kan genomföras utan stor olägenhet för hyresgäster samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

BoU 1986/87:13

10. Förvärv av aktier och andelar som skall prövas enligt tillståndslagen (mom. 13)

Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med "I motionerna" och slutar med "Motionerna avstyrks" bort ha följande lydelse:

Riksdagen beslöt år 1983 att förvärv av andel i fastighet och av aktier och andelar i fastighetsbolag skulle underkastas tillståndsplikt. När dessa regler infördes konstaterades att några fall av missbruk avseende sådana förvärv inte hade dokumenterats. Reglerna som inte borde ha införts bör skyndsamt avskaffas.

Riksdagen bör med anledning av motionerna 1985/86:Bo410 (m) yrkande 9 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 8 som sin mening ge regeringen detta till känna. Regeringen bör förelägga riksdagen ett förslag i enlighet med vad nu anförts.

dels att moment 13 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

13. *beträffande förvärv av aktier och andelar som skall prövas enligt tillståndslagen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo410 yrkande 9 och 1986/87:Bo413 yrkande 8 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

11. Utvärdering av tillståndslagen (mom. 14)

Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med "Utskottet kan" och på s. 20 slutar med "var befogad" bort ha följande lydelse:

I tillståndslagen har under årens lopp flera ändringar företagits. Lagstiftningens effektivitet bör, som bl. a. framgått av detta betänkande, kunna förbättras. Det finns goda skäl för en anslutning till motionerna 1985/86:Bo410 (m) yrkande 8 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 7 i vilka begärs en utvärdering av lagen.

Riksdagen bör med anledning av motionerna hemställa att regeringen låter föranstalta om en utvärdering av lagen. Regeringen bör därefter för riksdagen redovisa sin syn på lagens innehåll m. m.

dels att moment 14 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

14. *beträffande utvärdering av tillståndslagen*

att riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo410 yrkande 8 och 1986/87:Bo413 yrkande 7 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

12. Förvärvstillstånd (mom. 15)

BoU 1986/87:13

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 20 börjar med "Utskottet, som" och slutar med "inte söks" bort ha följande lydelse:

Den av motionärerna aktualiserade frågan om att i tillståndslagen införa en möjlighet att ta ut en förvärvsavgift måste avvisas. Frågan togs i början av 1980-talet upp i en departementspromemoria. Förslaget utsattes för en kraftig remisskritik. Om det förhåller sig så som motionärerna gör gällande att förvärvstillstånd inte söks får andra möjligheter än att ta ut en förvärvsavgift sökas för att komma till rätta med detta missförhållande.

Utskottet avstyrker med det anförda motion 1985/86:Bo405 (s).

dels att moment 15 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

15. beträffande *förvärvstillstånd*

att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo405,

13. Dubbelupplåtelse (mom. 17)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 21 börjar med "Utskottet vill" och slutar med "Motionen avstyrks" bort ha följande lydelse:

För att underlätta en ombildning av lägenheter i de kommunalägda företagen till bostadsrätt finner utskottet det motiverat att förbudet mot s. k. dubbelupplåtelse av bostadsrätt upphävs vad gäller de kommunalägda bostadsföretagen. Detta skulle möjliggöra att bostadsföretagen övergångsvis blir bostadsrättsinnehavare av de lägenheter där de boende ej önskar byta upplåtelseform.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo410 (m) yrkande 2 och 1986/87:413 (m) yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

dels att moment 17 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

17. beträffande *dubbelupplåtelse*

att riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo410 yrkande 2 och 1986/87:Bo413 yrkande 2 både yrkandena såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

14. Lån för köp av bostadsrättslägenhet (mom. 20)

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 21 börjar med "Frågan om" och slutar med "hänvisning härtill" bort ha följande lydelse:

Upplåtelseformen bostadsrätt har betydande fördelar. Många människor önskar bo med bostadsrätt. De uppskattar den förening av enskilt

ägande och gemensamt ansvarstagande i demokratiska former för fastigheten som bostadsrättsboendet erbjuder. Detta medför inte sällan också lägre boendekostnader. Trots de fördelar som onekligen finns med bostadsrättsboendet upplåts endast ca 14 % av alla bostäder med bostadsrätt.

Det finns sålunda flera skäl att öka denna andel. Bl. a. bör åtgärder vidtas så att det blir lättare än i dag att låna pengar till inköp av en bostadsrätt genom att använda bostadsrätten som säkerhet för lånet.

Regeringen bör förelägga riksdagen ett förslag härom. Vad nu anförts bör ges regeringen till känna. Därmed tillstyrker utskottet motion 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 6.

dels att moment 20 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

20. beträffande *lån för köp av bostadsrättslägenhet*

att riksdagen med anledning av motion 1986/87:Bo258 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

15. Undantaget i 2 § ombildningslagen avseende de allmännyttiga bostadsföretagen (mom. 21)

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 22 börjar med "Utskottet, som" och slutar med "inte avskaffas" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att bostadsrätt är en upplåtelseform som ger de enskilda boende goda möjligheter till inflytande över sin boendemiljö. Staten och kommunerna bör därför främja bostadsrätten som upplåtelseform bl. a. vad gäller en övergång till bostadsrätt inom det befintliga bostadsbeståndet. Det undantag som gäller enligt ombildningslagen för fastigheter som ägs av staten, kommunerna och allmännyttiga bostadsföretag m. fl. bör därför upphävas.

dels att moment 21 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

21. beträffande *undantaget i 2 § ombildningslagen avseende de allmännyttiga bostadsföretagen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 15, 1985/86:Bo227 yrkande 2 a, 1985/86:Bo410 yrkande 3, 1986/87:Bo105 yrkande 3, 1986/87:Bo413 yrkande 3 samtliga yrkanden utom det sistnämnda såvitt nu är i fråga beslutar att 2 § ombildningslagen såvitt nu är i fråga skall ha den lydelse som enligt bilaga 2 till detta betänkande betecknats som reservanternas förslag,

16. Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt beträffande lägenheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen (mom. 22 motiveringen)

Oskar Lindkvist, Magnus Persson, Per Olof Håkansson, Margareta Palmqvist, Rune Evensson, Nils Nordh och Britta Sundin (alla s) anser att

den del av utskottets yttrande som på s. 22 börjar med "Enligt utskottets" och på s 23 slutar med "yrkandena 2 och 3" bort ha följande lydelse:

BoU 1986/87:13

Vidare bör erinras om att utskottet vid flera tillfällen tidigare och senast i betänkande BoU 1986/87:10 har uttalat att en bostadspolitik bör föras som syftar till att ge de allmännyttiga företagen möjligheter att utvecklas inom ramen för de bostadspolitiska beslut statsmakterna fattat. I en sådan politik har dessa företag givits en självklar och central roll. Genom olika riksdagsbeslut har denna politik manifesterats. Riksdagen har emellertid också uttalat sig för en bostadspolitik vars förverkligande bäst gagnas inom ramen för kommunernas verksamhet. På statsmakterna ankommer främst att stifta de lagar som behövs och ombesörja att de ekonomiska villkoren blir sådana att denna politik kan förverkligas. Mot denna bakgrund kan det knappast vara lämpligt för riksdagen att nu göra något uttalande i den centrala fråga motionärerna aktualiserat. Utskottet utgår från att regeringen fortlöpande har sin uppmärksamhet riktad på frågan. Om så skulle visa sig erforderligt får det närmast anses självklart att regeringen förelägger riksdagen förslag bl. a. om ändrad lagstiftning i syfte att undvika att den sociala bostadspolitik inte kan genomföras enligt statsmakternas intentioner. Ett tillkännagivande enligt förslagen i motionerna 1985/86:Bo419 (s), 1986/87:Bo219 (vpk) yrkande 2, 1986/87:Bo243 (s) yrkande 2 såvitt nu är i fråga samt 1986/87:Bo415 (s) yrkandena 2 och 3 kan därför inte nu anses tjäna något reellt syfte.

17. Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt beträffande lägenheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen (mom. 22)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 22 börjar med "Enligt utskottets" och på s. 23 slutar med "yrkandena 2 och 3" bort ha följande lydelse:

Utskottet har tidigare uttalat att en bostadspolitik bör föras som bygger på bostadssociala värderingar. I en sådan politik har de allmännyttiga företagen en central roll. För att dessa företag skall kunna leva upp till och ta sitt ansvar måste bl. a. omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter stoppas avseende dessa företags bostäder. Inte minst viktigt är detta i centrala och attraktiva lägen. Så har exempelvis i Stockholms innerstad ca 2 000 hyreslägenheter årligen omvandlats till insatslägenheter/bostadsrätter. Hittills under 1980-talet har 12 000—15 000 bostadsrätter tillkommit genom omvandling av hyresrätter. Omkring en tredjedel av lägenheterna i innerstaden utgörs i dag av bostadsrätter. Omvandlingstakten har fyrdubblats sedan mitten av 1970-talet. Av de privata hyreslägenheterna omvandlas nu årligen omkring 3 % av beståndet till bostadsrätter. Om den nuvarande utvecklingen får fortgå kommer i stort sett hela Stockholms innerstad att vara helt stängd för vanliga löntagare om ett par decennier. Ett omedelbart och effektivt stopp måste sättas för omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter i storstadsområdena.

Vad nu anförts ligger helt i linje med vad i motionerna 1986/87:Bo219

37

(vpk) yrkande 2 förordats. Riksdagen bör som sin mening ge regeringen till känna att åtgärder bör vidtas i avsikt att stoppa omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt avseende de allmännyttiga bostadsföretagen. Regeringen bör för riksdagen redovisa förslag till åtgärder i enlighet med motionärernas förslag. Med det anförda tillgodoses också förslagen i motionerna 1985/86:Bo419 (s), 1986/87:Bo243 (s) yrkande 2 såvitt nu är i fråga och 1986/87:Bo415 yrkandena 2 och 3.

dels att moment 22 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

22. *beträffande ombildning från hyresrätt till bostadsrätt beträffande lägenheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen*
att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo419, 1986/87:Bo219 yrkande 2, 1986/87:Bo243 detta yrkande såvitt nu är i fråga samt 1986/87:Bo415 yrkandena 2 och 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

18. Undantag från ombildningslagen om fastigheten innehåller färre än tre lägenheter (mom. 23)

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 23 börjar med "Inte heller" och slutar med "Motionsyrkandena avstyrks" bort ha följande lydelse:

I avsikt att öka ombildningslagens tillämpningsområde bör som förordas i motioner (m) och (fp) undantaget från lagen gälla om fastigheten innehåller färre än tre lägenheter. I dag gäller inte lagen om fastigheten innehåller färre än fem lägenheter.

dels att moment 23 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

23. *beträffande undantag från ombildningslagen om fastigheten innehåller färre än tre lägenheter*
att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo227 yrkande 2 a, 1985/86:Bo410 yrkande 2 och 1986/87:Bo413 yrkande 2 samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga beslutar att 2 § ombildningslagen såvitt nu är i fråga skall ha den lydelse som enligt bilaga 2 till detta betänkande betecknats som reservanternas förslag,

19. Kvalificerad majoritet enligt ombildningslagen (mom. 24)

Under förutsättning av bifall till reservation 5

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 23 börjar med "Förslagen i" och slutar med "avseende bostadsrättslagen" bort ha följande lydelse:

Utskottet har, som framgått ovan, anslutit sig till motioner (m), (fp) och (c) i vilka förordas att enkel majoritet och inte som för närvarande kvalifice-

rad majoritet skall krävas för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Utskottet har föreslagit att bostadsrättslagen ändras i enlighet härmed. Motsvarande ändring bör göras i ombildningslagen. Utskottet tillstyrker med det anförda motionerna 1985/86:Bo226 (c), 1985/86:Bo227 (fp), 1986/87:Bo102 (fp) och 1986/87:Bo105 (c).

dels att moment 24 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

24. beträffande *kvalificerad majoritet enligt ombildningslagen*
att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 15, 1985/86:Bo227 yrkande 2 a, 1986/87:Bo102 yrkande 5 och 1986/87:Bo105 yrkande 3 samtliga yrkanden såvitt nu är i fråga beslutar att 3 § ombildningslagen skall ha den lydelse som enligt bilaga 2 till detta betänkande betecknats som reservanternas förslag.

20. Priskontroll vid försäljning av egnahem och bostadsrätter (mom. 25)

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 23 börjar "Utskottet delar" och på s. 24 slutar med "på frågan" bort ha följande lydelse:

Utskottet avstyrker motionerna 1986/87:Bo219 (vpk) yrkande 1, 1986/87:Bo231 (s) och 1986/87:Bo243 (s) yrkande 2 om att priskontroll och hembud bör införas vid försäljning av bostadsrätter och egnahem. Tidigare fanns en prisprövning vid överlåtelse av bostadsrätter. Erfarenheterna från denna reglering är sådana att det inte finns skäl att återinföra denna ordning. I stället bör utbudet av bostadsrätter öka genom att flera lägenheter med denna upplåtelseform produceras samt att ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt intensifieras. En ökning av produktionen av egnahem bör också verksamt bidra till att prisstegringen kan hållas tillbaka.

Det finns inte anledning att göra en utredning enligt motionärernas förslag. Bostadssektorn måste anses vara den mest reglerade samhällssektorn. Det behövs inte flera regleringar. Tvärtom bör en avreglering komma till stånd.

dels att moment 25 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

25. beträffande *priskontroll vid försäljning av egnahem och bostadsrätter*

att riksdagen avslår motionerna 1986/87:Bo219 yrkande 1, 1986/87:Bo231 och 1986/87:Bo243 yrkande 2, sistnämnda yrkande såvitt nu är i fråga,

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 46, 67 och 71 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

46 §

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § första stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alljämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta.

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör.

¹ Balken omtryckt 1971: 1209, 12 kap. omtryckt 1984: 694.

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 eller 8 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 37, 40, 46–54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46–54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

71 §²

Hyrestvister som *ej* enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden och *inte* heller rör kollektivavtal skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Hyrestvister som *inte* enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden *skall* tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Rör tvisten kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket skall den dock tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen (1974:371) om rättegången i arbetstvister.

Om laga domstol i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvister som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Ett överklagande som avses i 70 § tas upp, *om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen* och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

Ett överklagande som avses i 70 § tas upp *av arbetsdomstolen, om saken rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket*, och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

2. Den nya lydelsen av 12 kap. 46 och 67 §§ skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. När frågan om rätt till förlängning av ett hyresavtal prövas i anledning av en uppsägning som har skett före ikraftträdandet tillämpas dock den äldre lydelsen av 46 §.

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971:479)¹ dels att 10, 12, 15, 37 och 77 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 80—83 §§, samt närmast före 80 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

10 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antages till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får *föreningen sälja* bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättsinnehavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten *säljas* på offentlig auktion för dödsboets räkning. Dödsboet kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

12 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får *föreningen sälja* bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten *säljas* på offentlig auktion för innehavarens räkning.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

15 §²

För tid efter det att föreningen underrättats om att bostadsrätt övergått till medlem i föreningen svarar den från vilken rätten övergått ej för de förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv eller vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § övergått till någon som ej är medlem i föreningen. Har i annat fall bostadsrätt övergått till någon som ej är medlem, är den från vilken rätten övergått fri från förpliktelser enligt första stycket för tid efter det att förvärvaren antagits till medlem.

Om bostadsrätten efter uppsägning enligt 33 § kan säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren inte skyldig att svara för förpliktelser som åligger innehavare av bostadsrätten för längre tid än till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från det bostadsrättshavaren blev skild från lägenheten.

Förvärvaren svarar jämte den från vilken bostadsrätten övergått för denne åvilande förpliktelser som innehavare av bostadsrätten, om ej annat överenskommits mellan föreningen och förvärvaren.

Finns mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i första och andra styckena.

Finns mellan föreningen och den från vilken bostadsrätten till en bostadslägenhet övergått ett annat avtal som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet att gälla vid den tidpunkt som anges i första och andra styckena. *Har föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt 33 §, skall dock det andra avtalet upphöra att gälla när bostadsrättshavaren enligt 36 § är skyldig att avflytta.*

37 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 §, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 33 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske, om ej föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit botad.

² Senaste lydelse 1984:698

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. *Vad som återstår tillfaller denne.*

Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen, *sedan ersättning enligt 82 § tagits ut*, uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

Har föreningen underrättats om pantsättning av en bostadsrätt, skall föreningen, om bostadsrättshavarens obetalda avgifter till föreningen överstiger en månadsavgift och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen, utan dröjsmål underrätta panthavaren därom. Försummas det, har föreningen vid försäljning enligt första stycket företrädare till betalning före panthavaren endast i fråga om belopp som skulle ha betalats innan underrättelse skulle ha skett.

77 §

Twist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall *upptagas* av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946: 808) eller handräckningslagen (1981: 847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Twist med anledning av upplåtelse av nyttjanderätt enligt 1 § (bostadsrättstvist) som ej ankommer på hyresnämnds prövning skall *tas upp* av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Beträffande laga domstol i bostadsrättstvist som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946: 808) eller handräckningslagen (1981: 847) finns bestämmelser i dessa lagar. *Ärenden om förordnande av god man enligt 80 § och mål om kländer av redovisning enligt 83 § skall tas upp av tingsrätten i den ort där fastigheten finns.*

Offentlig auktion

80 §

Offentlig auktion enligt denna lag skall hållas av en god man, som på bostadsrättsföreningens begäran förordnas av tingsrätten.

Den gode mannen skall i god tid och på lämpligt sätt kungöra tid och plats för auktionen. Bostadsrättshavaren, föreningen och kända borgenärer vilkas rätt berör av försäljningen skall i god tid underrättas särskilt.

Vid förrättningen skall föras protokoll.

81 §

Innan budgivningen inleds skall den gode mannen redovisa villkoren för försäljningen samt lämna övriga upplysningar som är av betydelse för denna. Inrop får inte godtas om det är uppenbart att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås.

Köpeskillningen skall betalas genast, om inte andra villkor fastställts före försäljningen. Tillträde får inte ske förrän full betalning har erlagts. När den gode mannen har mottagit betalningen, skall han utfärda köpebrev.

Sker inte inrop eller godtas inte detta eller betalas inte köpeskillningen enligt fastställda villkor, skall ny auktion hållas. Sker det inte något inrop vid en ny auktion, övergår bostadsrätten utan lösen genast till föreningen.

82 §

God män har rätt till skälig ersättning för arbete, tidsspillan och utlägg som uppdraget krävt. Ersättningen får före varje annan fordran tas ut ur den köpeskillning som inflyter vid försäljningen. I den mån köpeskillningen inte förslår, skall ersättningen i stället betalas av bostadsrättsföreningen, men bostadsrättshavaren skall slutligt svara för ersättningen.

83 §

Köpeskillningen skall fördelas och redovisas av den gode mannen så snart som möjligt. Utbetalningen av medel får dock anstå om tvist råder om vem som är betalningsberättigad och säkerhet inte ställs. Protokollet med redovisningen skall delges bostadsrättshavaren, föreningen och berörda borgenärer.

Vill någon klandra redovisningen skall talan väckas inom tre månader från den dag den klandrande fick del av protokollet. Klandras inte redovisningen inom denna tid är rätten till talan förlorad.

3 Förslag till Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

BoU 1986/87:13
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1975:1132)¹ om förvärv av hyresfastighet m. m. skall ha följande lydelse.

2 §²

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

2 a. om egendomen i annat fall än som anges under 2 förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 60 a § bostadsrättslagen (1971:479),

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånet provats enligt lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

¹ Lagen omtryckt 1979:307.

² Senaste lydelse 1983:438.

4 Förslag till Lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

BoU 1986/87:13

Bilaga I

Härigenom föreskrivs att 7 och 10 §§ lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 §

Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall härvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet.

Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.

Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Fastighetsägaren skall härvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet. *Om det för en överlåtelse behövs makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken, skall makens samtycke ges till avtalsförslaget.*

Om ett hembud inte uppfyller vad som föreskrivs i första stycket, skall hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommer fastighetsägaren föreläggandet, anses hembud ha skett den dag då bristen avhjälpes. Efterkommer fastighetsägaren inte föreläggandet, får hembudet avvisas.

10 §

Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. *Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas om att hembudet har antagits.*

Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. *När anmälan har kommit in prövar nämnden om hembudet rätteligen har antagits.*

Om bostadsrättsföreningen inom den tid som anges i första stycket skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Fastighetsägaren skall av hyresnämnden underrättas härom.

Nuvarande lydelse

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt.

Föreslagen lydelse

Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt *eller när bostadsrättsföreningen skriftligen underrättat hyresnämnden om att den inte antar hembudet.*

BoU 1986/87:13

Bilaga 1

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971:479) att 11 a, 14, 60 a och 62 §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Reservanternas förslag*

11 a §

Sådana villkor för medlemsskap är utan verkan som innebär att den till vilken bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas i annan ordning än som enligt denna lag gäller för inträde i en bostadsrättsförening.

Bestämmelsen i första stycket utgör inte hinder mot att i stadgarna ta in förbehåll om återköps- eller lösningsrätt enligt 14 §.

14 §²

I stadgarna kan tas in förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen eller medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

En bostadsrättsförening som är ansluten till en folkrörelsekooperativ riksorganisation får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, folkrörelsekooperativ organisation som denna tillhör eller medlemmarna. Förbehållet får avse rätt att inom högst tre år från upplåtelsen återköpa eller lösa bostadsrätten från bostadsrättshavaren eller någon som förvärvat bostadsrätten. I övrigt gäller första stycket andra meningen.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

² Senaste lydelse 1985:182.

60 a §³

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst *två tredjedelar* av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst *hälften* av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Vid beräkningen av antalet lägenheter bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Innan beslut om fastighetsförvärv fattas, skall sådan ekonomisk plan som avses i 4 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll, som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 4 §.

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *folkrörelsekooperativ riksorganisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

62 §⁴

Beslut om ändring av bostadsrättsförenings stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas, fordras dock att på den stämma som hålles sist beslutet biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande. Innebär beslutet att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, fordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande.

³ Senaste lydelse 1983:400.

⁴ Senaste lydelse 1983:400.

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller förbehåll enligt 14 § införes är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen samtyckt till beslutet.

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller förbehåll *om lösningsrätt* enligt 14 § införes är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen samtyckt till beslutet.

Är för giltighet av beslut enligt denna paragraf ytterligare villkor bestämt i stadgarna, gäller även det.

Har på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande i stadgarna intagits föreskrift att viss bestämmelse ej får ändras utan regeringens medgivande, får föreskriften ej ändras utan sådant medgivande.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.

2 Förslag till Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

BoU 1986/87:13
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1975:1132)¹ om förvärv av hyresfastighet m. m. skall ha följande lydelse.

2 §²

Nuvarande lydelse

Reservanternas förslag

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund.

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, *folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation* är förvärvare,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag *eller en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar* är förvärvare,

2 a. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen är ansluten till en sådan organisation för bostadsrättsföreningar som anges under 2 eller, i annat fall, föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 60 a § bostadsrättslagen (1971:479).

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånget provats enligt lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

6. om förvärvet skall provas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

¹ Lagen omtryckt 1979:307.

² Senaste lydelse 1983:438.

3 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1984:81) om fastighetsmäklare

BoU 1986/87:13
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1984:81) om fastighetsmäklare skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Reservanternas förslag

2 §

Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag skall också tillämpas på de övriga förmedlingsobjekt som anges i 1 §. Vid förmedling av arrende eller hyra tillämpas dock ej 12, 15 eller 16 §. Vid förmedling av nyttjanderätt skall vad som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som sägs om köpare avse motparten.

Denna lag skall inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till *folkrörelsekooperativ riksorganisation eller till regional sådan organisation av bostadsrättsföreningar.*

Denna lag skall inte tillämpas på den som förmedlar enbart bostadsrätter som upplåts av bostadsrättsförening ansluten till *en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.

Lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Härigenom föreskrivs att 2 och 3 §§ lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Reservanternas förslag

2 §

Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än tre lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen bortses.

3 §

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälningen samt om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälningen samt om att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.

Reservanternas
Förslag till
Lag om ändring i jordabalken

BoU 1986/87:13
Bilaga 3
Tillhör reservation
3 (fp)

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 67 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Reservanternas förslag

67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33—35, 37, 40, 46—54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.
2. Den nya lydelsen av 12 kap. 67 § skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

Sammanfattning	1
Propositionen	1
Motionerna	2
Utskottet	6
1 Inledning	6
2 Tjänste- och personalbostäder	6
2.1 Tjänstebostäder med bostadstväng	6
2.2 Fastighetsskötarbostäder	6
2.2.1 Propositionen	6
2.2.2 Motionerna	8
2.2.3 Utskottets bedömning	9
2.3 Rätten att reglera hyresvillkor i kollektivavtal	10
2.3.1 Propositionen	10
2.3.2 Motionerna	12
2.3.3 Utskottets bedömning	13
2.4 Försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion	14
2.5 Bostadsrättsorganisationernas ställning i lagstiftningen	14
2.5.1 Propositionen	14
2.5.2 Motionerna	15
2.5.3 Utskottets bedömning	17
2.6 Förfarandet enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt	18
2.7 Ikraftträdande	18
2.8 Motioner om ändringar i hyreslagen, tillståndslagen, bostadsrättslagen och utbildningslagen	19
2.8.1 Hyreslagen	19
2.8.2 Tillståndslagen	19
2.8.3 Bostadsrättslagen	21
2.8.4 Utbildningslagen	22
3 Hemställan	24

1 Hyresförhållandet för fastighetsskötare (m, fp, c)	27
2 Möjligheter att i kollektivavtal reglera hyresvillkor samt ändring av villkor i kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler (vpk)	27
3 Möjligheter att i kollektivavtal reglera hyresvillkor samt ändring av villkor i kollektivavtal som strider mot hyreslagens tvingande regler (fp)	28
4 Prövning av tvister som rör kollektivavtals hyresbestämmelser (vpk)	29
5 Tillståndsplikt för folkrörelsekooperativ riksorganisation m. m., förbehåll om förköpsrätt, s. k. hembud och bostadsrättslagens krav på kvalificerad majoritet (m, fp, c)	29
6 Övergångsbestämmelser (m, fp, c)	32
7 Övergångsbestämmelser (vpk)	33
8 Hyresgästernas ställning när ombyggnad planeras (m)	33
9 Hyresgästernas ställning när ombyggnad planeras (vpk)	33
10 Förvärv av aktier och andelar som skall prövas enligt tillståndslagen (m, fp)	34
11 Utvärdering av tillståndslagen (m, fp)	34
12 Förvärvstillstånd (m, fp, c)	35
13 Dubbelupplåtelse (m)	35
14 Lån för köp av bostadsrättslägenhet (m, fp, c)	35
15 Undantaget i 2 § ombildningslagen avseende de allmännyttiga bostadsföretagen (m, fp, c)	36
16 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt beträffande lägenheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen (s)	36
17 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt beträffande lägenheter som tillhör de allmännyttiga bostadsföretagen (vpk)	37
18 Undantag från ombildningslagen om fastigheten innehåller färre än tre lägenheter (m, fp, c)	38
19 Kvalificerad majoritet enligt ombildningslagen (m, fp, c)	38
20 Priskontroll vid försäljning av egna hem och bostadsrätter (m, fp, c)	39

Bilaga 1

Utskottets lagförslag	40
-----------------------------	----

Bilaga 2

Reservanternas (m, fp, c) lagförslag	50
--	----

Bilaga 3

Reservanternas (fp) lagförslag	56
--------------------------------------	----