

Motion

1977/78:1945

av Lars Ulander och Oskar Lindkvist
med anledning av propositionen 1977/78:175 med förslag till hyresförhandlingslag m. m.

Enligt det förslag till hyresförhandlingslag som har lagts fram i propositionen 1977/78:175 skall länsstyrelsen ges rätt att medge undantag från lagens tillämpning när det gäller sådana kooperativa bostadsföretag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479). Det största bostadsföretaget av denna typ är Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB). Föreningen bildades 1916 och förvaltar f. n. närmare 5 000 kooperativt ägda bostadslägenheter som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Anledningen till att de kooperativa bostadsföretagen efter dispensprövning skall kunna bli undantagna från hyresförhandlingslagens tillämpningsområde är att lagens bestämmelser i allmänhet inte passar för dessa företag med hänsyn till de former i vilka fastighetsförvaltningen bedrivs och hyresgästinflytandet utövas. Verksamheten i t. ex. SKB bedrivs i former som står bostadsrättsföreningarnas verksamhetsformer mycket nära.

Vi delar föredragande statsrådets uppfattning att de kooperativa bostadsföretagen, om de så önskar, bör få möjlighet att efter dispensprövning bli undantagna från tillämpningen av hyresförhandlingslagen. Enligt vår mening är emellertid de föreslagna dispensbestämmelserna behäftade med vissa brister.

F. n. gäller att bostadsdomstolen enligt punkt 9 i övergångsbestämmelserna till lagen (1973:187) om ändring i jordabalken i lydelse enligt SFS 1974:1084 har rätt att medge kooperativt bostadsföretag att vid hyresupplåtelse tillämpa avtalsbestämmelse som strider mot förbudet i 19 a § hyreslagen mot indexklausuler och andra bestämmelser i hyresavtal, vilka innebär att hyran inte är till beloppet definitivt bestämd. Genom dessa bestämmelser kan t. ex. en kooperativ bostadsförening få tillstånd att tillämpa en avtalsklausul som innebär att hyran får ändras genom beslut av den av föreningsmedlemmarna valda styrelsen.

I propositionen anförs att den administrativa uppgiften att handha prövningen av dispensärenden rörande hyresförhandlingslagen inte bör ankomma på bostadsdomstolen utan på länsstyrelsen. Dispensreglerna finns upptagna i 33 § förslaget till hyresförhandlingslag.

Vi har ingen erinran mot att dispensgivningen anförtros åt länsstyrelsen, eftersom denna handhar motsvarande uppgift enligt 25 § bostadsannonseringslagen (1973:531). I propositionen synes emellertid ha förbisetts att de föreslagna dispensreglerna i 33 § hyresförhandlingslagen möjliggör undantag

endast från den lagen och *inte dessutom* från 19 a § hyreslagen. Sistnämnda lagrum föreslås i propositionen få en ny lydelse, som innebär att hyran måste vara till beloppet bestämd antingen i själva hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen, i skriftlig förhandlingsöverenskommelse.

Vid ett genomförande av propositionens förslag skulle det inte längre finnas någon dispensmyndighet som är behörig att pröva ärenden om undantag från 19 a § hyreslagen. Enligt vår mening finns det emellertid behov av att dispens från tillämpningen av detta lagrum skall kunna meddelas också i fortsättningen. Som exempel kan vi nämna att de dispenser som har meddelats med stöd av de äldre bestämmelserna ofta är förbundna med vissa villkor. På grund av ändrade förhållanden kan emellertid ett kooperativt bostadsföretag vilja få ett sådant villkor i dispensbeslutet ändrat. För att detta skall bli möjligt måste propositionens lagförslag kompletteras med regler om dispens från tillämpningen av 19 a § hyreslagen.

Enligt vår mening är det vidare oklart vilka verkningar som propositionen har i fråga om de tidigare meddelade dispensbeslutens fortsatta giltighet. Dessa dispenser avser ju 19 a § hyreslagen i en lydelse som genom propositionen föreslås bli väsentligt ändrad. I tydlighetens intresse anser vi att det klart bör anges att äldre dispensbeslut behåller sin giltighet efter den nya lagens ikraftträdande.

De nu föreslagna kompletteringarna synes lämpligen böra tas in i övergångsbestämmelserna till det i propositionen framlagda förslaget till lag om ändring i jordabalken.

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen beträffande kooperativa bostadsföretag antar de i propositionen 1977/78:175 föreslagna övergångsbestämmelserna till förslaget till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att övergångsbestämmelserna erhåller följande som *Motionärernas förslag* betecknade lydelse:

Regeringens förslag

Motionärernas förslag

Denna lag ----- juli 1978.

Har före ----- (1978:000).

Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen ge förening eller aktieföretag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479) tillstånd att tillämpa avtalsklausul som avviker från 12 kap. 19 a §. Tillstånd som har meddelats enligt

Regeringens förslag

Motionärernas förslag

*äldre bestämmelser gäller även efter
ikraftträdandet av denna lag.*

Bestämmelserna ----- äldre bestämmelser.

Stockholm den 24 april 1978

LARS ULANDER (s)

OSKAR LINDKVIST (s)