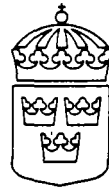


Bostadsutskottets betänkande

1986/87:14

om vissa fastighetsrättsliga frågor



BoU
1986/87:14

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet 26 motioner från allmänna motionstiden 1986, 25 motioner från allmänna motionstiden 1987 och 3 motioner väckta med anledning av proposition 1986/87:93.

Yrkanden om upphävande, inskränkning eller översyn av olika fastighetsrättsliga lagar, som expropriationslagen, förköpslagen, bostadsförsörjningslagen, bostadssaneringslagen och bostadsanvisningslagen avstyrks. Beträffande förköpslagen föreslås dock att riksdagen med anledning av två motioner (m resp. c) som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om förköpsrätten för permanentboende.

Beträffande fastighetsbildningslagen föreslås ett riksdagens tillkännagivande om översyn av reglerna om fastighetsbildning för mindre jordbruk resp. större bostadsfastigheter. Förslaget står i samband med förslagen i proposition 1986/87:122 rörande jordförvärvslagen.

Vissa motionsyrkanden med anknytning till frågor om fastighetsbeteckning avstyrks. Motioner rörande bostadsförmedling, övernattningsbostäder, åtgärder mot smygkontorisering m. m. avstyrks, liksom motionsyrkanden (m) till förmån för införande av ägarlägenheter.

Motionsyrkanden om rätt att slippa hyresbetalning av förhandlingsersättning och ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet avstyrks, liksom yrkanden om översyn av bruksvärdesregeln i hyreslagen.

Utskottet behandlar gällande regler om installation och drift av kabel-TV-nät i hyresfastigheter och finner inte någon åtgärd för närvarande påkallad med anledning av motionsyrkanden i denna fråga.

Andra motionsyrkanden med anknytning till hyreslagen avstyrks också. Utskottet föreslår dock riksdagen att som sin mening ge regeringen till känna vad som anförs om en utvärdering av reglerna om tillstånd till andrahandsuthyrning.

32 reservationer och ett särskilt yttrande har avgetts av utskottets m-, fp-, c- resp. vpk-ledamöter.

I detta betänkande behandlar utskottet

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

Bo210 av Tore Claeson m. fl. (vpk) vari såvitt nu är i fråga hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om att fastighetsekonomiska skäl inte kan utgöra särskilda skäl vid tillämpningen av bostadssaneringslagens 2 §,

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

18. att riksdagen beslutar att bostadsanvisningslagen upphävs,

19. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ändringar i hyresförhandlingslagen (SFS 1978:304) så att rätten till förhandlingsordning ligger hos den organisation som hyresgästerna i en fastighet bildar,

20. att bostadssaneringslagen (1973:531) ändras i enlighet med vad som i motionen anförts,

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

6. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om en översyn av förköpslagen,

7. att riksdagen beslutar att avskaffa bostadsanvisningslagen,

9. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om hyresgästernas inflytande över underhållet,

10. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om precisering av hyreslagen så att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet inte skall anses som hyra,

11. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om ändring av bostadssaneringslagen så att vid utfärdande av hyresgästintyg för ombyggnad den mening skall gälla som företräds av majoriteten av de boende i fastigheten,

12. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om ändring i hyresförhandlingslagen så att avgörande för erhållande av förhandlingsrätt blir att föreningen åtnjuter hyresgästernas förtroende,

14. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om ökad vikt för lägesfaktorn inom bruksvärdessystemet,

15. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om en begränsad försöksverksamhet på några orter med en friare hyressättning,

Bo303 av Gunhild Bolander (c) och Ulla Pettersson (s) vari hemställs att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om justering av riktlinjerna för fastighetsdatareformen så att det för Gotlands län/kommun blir möjligt att såväl gårds- som sockennamn behålls vid fastighetsregistrering.

Bo401 av Rosa Östh (c) vari hemställs att riksdagen beslutar att hos regeringen begära utredning om förstärkt besittningsskydd för lokalhyresgäster, vilka hyr sin lokal i andra hand,

BoU 1986/87:14

Bo402 av Ulf Adelsohn m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga hemställs

1. att riksdagen beslutar om införandet av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40),

2. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändringar i hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförts i motionen,

6. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändringar i expropriationslagen (1972:719) i enlighet med vad som anges i motionen,

7. att riksdagen upphäver förköpslagen (1967:868),

Bo403 av Hans Pettersson i Helsingborg och Bengt Silfverstrand (båda s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring av hyreslagstiftningen att oskälig höjning av hyror för affärslokaler förhindras,

Bo404 av Rune Rydén (m) och Christer Nilsson (s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om information om beteckningsreformen,

Bo406 av Stig Gustafsson och Hans Göran Franck (båda s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring av lagstiftningen om rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst att 38 § 2 p. HL upphävs,

Bo407 av Bengt Rosén och Lars Ernestam (båda fp) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att det bör finnas större möjligheter än i dag att bilda bostadsfastigheter på landsbygden med större yta än ca 5 000 kvadratmeter,

Bo408 av Göthe Knutson (m) vari hemställs att riksdagen beslutar att hos regeringen hemställa om förslag till ändringar i fastighetsbildningslagen i enlighet med motionens syften,

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

6. att riksdagen hos regeringen begär förslag till nytt hyressättningssystem i enlighet med vad som anförts i motionen,

10. att riksdagen upphäver bostadsanvisningslagen (1980:94),

11. att riksdagen hos regeringen begär att bostadsförsörjningslagen (1978:397) utvärderas,

Bo411 av Tore Claeson m. fl. (vpk) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär att förslag till förändring av nuvarande lagstiftning skyndsamt läggs fram så att s. k. övernattningsbostäder kan ställas till de kommunala bostadsförmedlingarnas förfogande,

Bo412 av Tore Claeson m. fl. (vpk) vari föreslås att riksdagen beslutar att i 12 kap. jordabalken införa en ny paragraf, 48 a §, med nedan angivna lydelse:

48 a § Har en bostadslägenhet under minst tre år i följd varit upplåten till samma andrahandshyresgäst och upphör upplåtarens hyresavtal på grund av

uppsägning eller eljest att gälla, har andrahandshyresgästen rätt att överta upplåtarens hyresrätt och att få hyresavtalet förlängt för egen del, om

1. han har sin bostad i lägenheten,
2. det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden eller andra bostadssökande att han får överta hyresrätten,
3. hyresvärden även i övrigt skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst,
4. annat ej följer av 55–60 §§.

Vad som nu sagts gäller också när hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande.

När andrahandshyresgästen övertar hyresrätten, upphör hans avtal med upplåtaren att gälla.

Bo413 av Hans Göran Franck och Lennart Andersson (båda s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring av lagstiftningen att primär förhandlingsskyldighet för fastighetsägaren införs beträffande förbättringsåtgärder och periodiskt underhåll,

Bo414 av Paul Lestander m. fl. (vpk) vari föreslås att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna behovet av en prisprövningsbestämmelse som komplement till den kommunala förköpsrätten och hos regeringen hemställer om förslag härom,

Bo416 av Tore Claeson (vpk) vari föreslås

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att avstående från att betala särskilda avgifter för kabel-TV-installationer och ändringar inte skall bedömas som förverkande av hyresrätt,
2. att riksdagen – därest förslag om ändrad lagstiftning erfordras – hos regeringen begär att sådant lagförslag snarast föreläggs riksdagen,

Bo417 av Stig Gustafsson m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en ändring av hyresförhandlingslagen enligt vad som anges i motionen,

Bo418 av Gunhild Bolander och Agne Hansson (båda c) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en översyn av reglerna vid fastighetsreglering i enlighet med vad som anförts i motionen för att ge de kulturhistoriska värdena större skydd,

Bo420 av Stig Gustafsson m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om sanering av andrahandshyresmarknaden,

Bo421 av Barbro Evermo m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en översyn av lämpliga åtgärder i avsikt att hindra spekulation i tomma lägenheter,

Bo422 av Barbro Evermo och Gerd Engman (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om angelägenheten av en omarbetning av bostadsanvisningslagen,

Bo423 av Anders G Högmark och Bertil Danielsson (båda m) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag om översyn av dels gällande ersättningsregler vid inlösen av mark från enskild markinnehavare, dels domänverkets och lantbruksnämndens instruktion vad avser medverkan i markaffärer som rör inlösen av mark från enskild i enlighet med vad som i motionen anförts,

Bo424 av Bengt Kindbom m. fl. (c) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om en informationskampanj för ortnamns användande,

Bo425 av Karl-Anders Petersson (c) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att tvångsanslutning till kabel-TV-nät ej får förekomma,

Bo427 av Elver Jonsson och Lars Sundin (båda fp) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag innebärande att fastighetsbildningslagen ändras så att deltidjordbruk får nybildas och bibehållas när regionalpolitiska, landskapsvårdande och/eller miljömässiga skäl talar härför,

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

Bo205 av Carl Bildt m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga yrkas

1. att riksdagen beslutar att upphäva förköpslagen (1967:868),
5. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändringar i hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförts i motionen,
6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om hyressättningsystemet,
8. att riksdagen av regeringen begär införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40),

Bo215 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari såvitt nu är i fråga yrkas

1. att riksdagen föreläggs förslag om ändringar i bostadsanvisningslagen (1980:94) i enlighet med vad bostadskommittén förordat,

Bo240 av Ulf Adelsohn m. fl. (m) vari – med hänvisning till motion 1986/87:A463 – yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts beträffande en ny utformning av bostadspolitiken (såvitt i yrkandet behandlas införande av ägarlägenheter),

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

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen angetts om behovet av ett heltäckande program för att lösa storstadsområdenas bostadsproblem (såvitt i yrkandet behandlas en skärpning av bostadsanvisningslagen),
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna behovet av de åtgärder för rättvisa i boendet som angetts i motionen (såvitt yrkandet rör hyressättningen vid andrahandsuthyrning),

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

7. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad

som i motionen anföras om en översyn av förköpslagen,

8. att riksdagen beslutar att avskaffa bostadsanvisningslagen,

9. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anföras om bostadsförmedlingens rätt att ta ut avgifter,

12. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anföras om hyresgästernas inflytande över underhållet,

13. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anföras om precisering av hyreslagen så att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet inte skall anses som hyra,

14. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som anföras om ändring i hyresförhandlingslagen så att avgörande för erhållande av förhandlingsrätt blir att föreningen åtnjuter hyresgästernas förtroende,

15. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anföras om ökad vikt för lägesfaktorn inom bruksvärdessystemet,

20. att riksdagen beslutar att som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anföras om ändring av bostadssaneringslagen så att vid utfärdande av hyresgästintyg för ombyggnad den mening skall gälla som företräds av majoriteten av de boende i fastigheten (i vad yrkandet avser beviljande av ombyggnadslån behandlas det i betänkandet BoU 1986/87:10),

Bo402 av Margareta Persson m. fl. (s) vari – med hänvisning till motion 1986/87:K405 – yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till skärpt lagstiftning så att inget enskilt hushåll får "tvångsanslutas" till kabelnätet,

Bo404 av Berit Löfstedt m. fl. (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om behov av lagstiftning om anslutning till kabelnät för radio- och TV-sändningar,

Bo405 av Nils T Svensson och Gunnar Nilsson (båda s) vari yrkas att riksdagen beslutar ändra lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt dels så att dispens för sådan försöksverksamhet får lämnas endast i de fall föreningens projekt kan genomföras till kostnader som kan godkännas för statlig belåning, dels så att dispens därvid skall kunna ges från bestämmelserna i 55 § hyreslagen om bruksvärdeshyra,

Bo406 av Lars Ulander (s) vari yrkas att riksdagen medger regeringen rätt att, vid försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt, bevilja dispens från hyreslagens s. k. bruksvärdesregler,

Bo407 av Tore Claeson (vpk) vari yrkas att riksdagen beslutar att hos regeringen begära ett förslag till lagstiftning som förhindrar att hyreslägenheter tillåts stå outhyrda utan legitima skäl,

Bo408 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hyresgästinflytande, boendeservice, boendemiljö, bostadsbyggande m. m. (såvitt yrkandet avser åtgärder för att förhindra att lägenheter står tomma i avvaktan på sanering m. m., skärpt underhållningsplikt för fastighetsägare samt initiativrätt för hyresgästerna),

Bo409 av Elver Jonsson och Lars Sundin (båda fp) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag att fastighetsbildningslagen ändras så att deltidjordbruk får nybildas när regionalpolitiska, miljö- och/eller landskapsvårdande skäl talar härför.

BoU 1986/87:14

Bo410 av Siri Häggmark och Jens Eriksson (båda m) vari yrkas att riksdagen begär att regeringen undersöker vilka effekter den år 1984 genomförda ändringen i lagen om förköpsrätt, taxeringsvärden och lånevillkor beträffande fastigheter i attraktiva turistområden har,

Bo411 av Margareta Persson och Marianne Carlström (båda s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att lagstiftningen kring UMB-lägenheter ses över i enlighet med motionen,

Bo412 av Nils Berndtson (vpk) vari – med hänvisning till motion 1986/87:K818 – yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till överförande i samhällets ägo av Riddarhusets skogs- och jordbruksfastigheter,

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

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om möjlighet för kommun att ta ut avgift för bostadsförmedling,

5. att riksdagen hos regeringen begär förslag till nytt hyressättningsssystem i enlighet med vad som i motionen anförts,

6. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som i motionen anförts,

9. att riksdagen beslutar att upphäva bostadsanvisningslagen,

11. att riksdagen hos regeringen begär en utvärdering av bostadsförsörjningslagen (1978:397),

Bo414 av Elving Andersson (c) vari såvitt nu är i fråga yrkas

1. att riksdagen hos regeringen begär en översyn av förköpslagen i enlighet med vad som anförts i motion,

Bo416 av Margareta Persson och Anita Modin (båda s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om behovet av en översyn av jordabalken vad avser andrahandsuthyrning,

Bo417 av Lars De Geer (fp) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär en utredning om behovet av att förstärka lokalhyresgästs rätt att i vissa situationer vägra hyresvärd oinskränkt och omedelbart tillträde till uthyrd lokal,

Bo419 av Bo Finnkvist m. fl. (s) vari – med hänvisning till motion 1986/87:Jo801 – yrkas att riksdagen hos regeringen anhåller om förslag till ändring i FBL 3 kap. 5 § så att regionalpolitiska skäl kan utgöra särskilda skäl vid bildande av jordbruksfastighet,

Bo420 av Karin Ahrlund (fp) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändringar i jordabalken i enlighet med vad som i motionen angivits,

Bo422 av Bengt Harding Olson (fp) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av jordabalken 12 kap. så att däri innefattas även extraavtal i hyresförhållanden,

5. att riksdagen upphäver lagstiftningen som ger kommunerna möjlighet att ge bostadsförmedlingen monopolställning,

Bo424 av Margareta Gard och Margit Gennser (båda m) vari yrkas att riksdagen beslutar om en ändring i 12 kap. 65 § jordabalken i enlighet med vad som anförts i motionen,

Bo508 av Arne Andersson i Ljung m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga yrkas

1. att riksdagen beslutar att upphäva förköpslagen (1967:868),

2. att riksdagen beslutar att hos regeringen begära förslag till ändringar i expropriationslagen (1972:719) i enlighet med vad som i motionen anförts;

dels de med anledning av proposition 1986/87:93 väckta motionerna 1986/87:

Bo128 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari såvitt nu är i fråga yrkas

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om bostadsförmedling,

7. att riksdagen beslutar ändra hyreslagen i enlighet med vad som i motionen anförts,

Bo129 av Erling Bager m. fl. (fp) vari såvitt nu är i fråga yrkas

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ökad rörlighet på bostadsmarknaden,

Bo132 av Olof Johansson m. fl. (c) vari såvitt nu är i fråga yrkas

5. att riksdagen hos regeringen begär förslag om kooperativ äganderätt för bostäder i enlighet med vad som anförts i motionen,

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av åtgärder mot smygkontorisering och tillskapande av övernattningsrum.

Utskottet

1 Expropriation och ersättningsfrågor m. m.

I tre motioner, moderata samlingspartiets partimotion 1985/86:Bo402 yrkande 6 samt motionerna 1985/86:Bo423 (m) och 1986/87:Bo508 (m) yrkande 2, tas upp frågor om expropriation. I den första och tredje motionen begärs att regeringen skall lämna förslag till ändringar i expropriationslagen med den huvudsakliga innebörden dels att tillstånd för expropriation skall kunna ges bara om "ett klart och påvisbart behov finns" av en fastighet, dels att ersättningsreglerna skall utformas så att "full" ersättning utgår. I den tredje motionen förtydligas yrkandet om "full" ersättning till att avse ersättning även för s. k. förväntningsvärden. I den andra motionen förespråkas att en markägare, vars mark tas i anspråk, själv skall få välja vilken form av ersättning som han vill ha. Där rimliga praktiska förutsättningar finns borde ersättningsmark kunna ställas till förfogande, menar motionärerna. Detta borde domänverket och lantbruksnämnderna instrueras om av regeringen.

Bostadsutskottet har behandlat liknande yrkanden som de nu aktuella,

bl. a. i betänkandena BoU 1984/85:2 (s. 2) och BoU 1984/85:12 (s.7). Utskottet, som avstyrkte motionerna, fann därvid inte skäl att frångå tidigare ställningstaganden. Expropriationslagens regler om att värden som uppstått på grund av förväntningar om en ändrad markanvändning i princip inte skall ersättas har gällt sedan 1971. Den huvudsakliga innebörden av expropriationslagens ersättningsregler har utskottet beskrivit i sitt betänkande 1986/87:4 s. 8. I det betänkandet behandlades vissa mindre ändringar i lagen med anledning av plan- och bygglagen. Några *ändringar av expropriationslagens grundprinciper* var inte aktuella i det sammanhanget och bör, enligt utskottets mening, inte heller göras nu. Moderata samlingspartiets partimotion 1985/86:Bo402 yrkande 6 samt motionerna 1985/86:Bo423 (m) och 1986/87:Bo508 (m) yrkande 2 avstyrks.

I motion 1986/87:Bo412 (vpk) yrkas att regeringen skall lämna förslag till överförande i samhällets ägo av *Riddarhusets skogs- och jordbruksfastigheter*. I motionsmotiveringen, som finns i motion 1986/87:K818, anförts i huvudsak att vissa fastigheter enligt uppgifter i tidningar skulle vara illa skötta.

Frågan om skötsel av skogs- och jordbruksfastigheter regleras i särskild lagstiftning. Det är inte riksdagens uppgift att ta ställning i enskilda fall till hur denna lagstiftning efterföljs. Utskottet avstyrker motion 1986/87:Bo412 (vpk).

2 Kommunal förköpsrätt

Förköpslagen, som ger kommunerna rätt att för närmare angivna ändamål förköpa fast egendom för det pris och på de villkor i övrigt som redan överenskommits mellan en säljare och en köpare av egendomen, ändrades i flera hänseenden under 1984 (prop. 1983/84:141, BoU 27). Bl. a. infördes då en rätt för vissa kommuner att förköpa fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är beläget inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder. Områdena i fråga anges i bilaga till den av regeringen utfärdade förköpsförfordningen.

I moderata samlingspartiets partimotioner 1985/86:402 yrkande 7 och 1986/87:Bo205 yrkande 1 samt i motion 1986/87:Bo508 (m) yrkande 1 hemställs att förköpslagen upphävs. I motionerna anförts att kommunerna redan har en tillräckligt stark ställning gentemot fastighetsägare. Planmonopolet och expropriationslagen ger kommunerna erforderliga möjligheter att tillförsäkra sig mark om ett klart och påvisbart behov finns. Dessutom kan förköpslagen användas till att utnyttja den låga prisnivån vid ett släktförvärv.

Utskottet avstyrkte liknande yrkanden om *upphävande av förköpslagen* i betänkandet BoU 1983/84:27 och därefter i betänkandet BoU 1984/85:12 (s. 7). Utskottet, som inte finner anledning ändra sin uppfattning avstyrker de nu aktuella motionerna 1985/86:Bo402 (m) yrkande 7, 1986/87:Bo205 (m) yrkande 1 och 1986/87:Bo508 (m) yrkande 1.

I motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 6 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 7 begärs en översyn av förköpslagen. Motionärerna anför att kommu-

nerna inte längre har så stort behov av mark och att expropriationslagen ger BoU 1986/87:14 dessa tillräckliga möjligheter att förvärva vad som behövs.

Även yrkanden om en allmän översyn av *förköpslagen* avstyrktes av utskottet i de nyssnämnda betänkandena. Några nya omständigheter som motiverar att nu göra allmän översyn föreligger inte. Utskottet avstyrker motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 6 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 7.

Den speciella förköpsrätten till förmån för permanentboende i vissa områden med stark efterfrågan på fritidsbostäder behandlas i tre motioner. I motion 1985/86:414 (vpk) yrkas att riksdagen som sin mening skall ge regeringen till känna behovet av en prisprövningsbestämmelse i *förköpslagen*. Som motiv för yrkandet framförs att prisutvecklingen i de aktuella kustområdena varit sådan att de permanentboende inte har råd att köpa de hus som kommunen har förköpt. Motionärerna påpekar att en sådan bestämmelse finns i *jordförvärvslagen*.

I motion 1986/87:Bo410 (m) föreslås att regeringen skall undersöka vilka effekter den nya förköpsrätten för permanentboende har haft på taxeringsvärden och lånevillkor. Motionärerna framhåller dels att "sommargästers" köp av hus i kusternas tätorter har varit positivt på det sättet att de i många fall medverkat till att bevara byggnader, dels att prisutvecklingen och låne-reglerna lett till att många permanentboende tvingats till nybyggnad i tätorternas utkanter. Samhällskärnan ligger därmed öde under vinterhalvåret.

I motion 1986/87:414 (c) yrkande 1 begärs en översyn av *förköpslagen* i syfte att stoppa omvandlingen från permanentboende till fritidsboende i kustsamhällena. Motionären anför att förköpsrätten kan kringgå eller obstrueras på olika sätt. Det förekommer sidoavtal om nyttjanderätt för säljaren. Kommunen och dess köpare vägras tillträde för besiktning. Arbeten utförs på byggnader innan förköpsfrågan har klarats ut, enligt motionärerna.

Vad som ifrågasätts i alla motionerna är lagstiftningens effektivitet och om låneregler m. m. är tillräckliga för att förverkliga syftet att bibehålla en kärna av permanentboende i de attraktiva kustsamhällena eller i andra områden med stora fritidsvärden. Frågan om att utsträcka lånemöjligheten även till fastigheter som förvärfvas av permanentboende utan föregående förköp har nyligen behandlats av utskottet i betänkandet BoU 1986/87:10 s. 56. Utskottet var inte då berett att förorda att lån skulle kunna utgå även vid köp där frågan om förköp inte aktualiserats. Utskottet aviserade att frågan om förköpslagstiftningens utformning skulle övervägas senare. Utskottet gör nu det övervägandet och finner att förköpsreglerna och de därtill knutna lånemöjligheterna kan behöva närmare utvärderas av regeringen. Om en sådan utvärdering ger vid handen att reglerna bör ändras eller att ytterligare åtgärder behövs för att stödja permanentboende i de attraktiva fritidsområdena, förutsätter utskottet att regeringen förelägger riksdagen erforderliga förslag. Vad utskottet nu uttalat om en utvärdering av *förköpsrätten för permanentboende* m. m. bör riksdagen med anledning av motionerna 1986/87:Bo410 (m) och 1986/87:Bo414 (c) yrkande 1 som sin mening ge regeringen till känna.

Vad gäller den speciella frågan i motion 1985/86:Bo414 (vpk) om en *prisprövningsregel i förköpslagen*, finner utskottet inte skäl för att förorda att en sådan tillförs lagen. En ordning med prisprövning skulle strida mot de grun-

der som bär upp lagen och som innebär att förköpsrätten får utövas på de villkor som säljare och köpare kommit överens om. Regeringen har dessutom nyligen förelagt riksdagen förslag (prop. 1986/87:122) som innebär att den prisprövningsregel i jordförvärvslagen som motionärerna hänvisar till mjukas upp. Utskottet avstyrker motion 1985/86:Bo414 (vpk).

BoU 1986/87:14

3 Fastighetsbildning för mindre jordbruk m. m.

I flera motioner (s, m, fp) aktualiseras frågor om huruvida fastighetsbildningslagen är lämpligt utformad i förhållande till önskemål att bilda fastigheter för deltidjordbruk resp. fastigheter för bostadsändamål med kompletterande möjligheter till viss djurhållning och odling m. m.

I motion 1985/86:Bo407 (fp) föreslås ett riksdagsuttalande till vägledning för fastighetsbildningsmyndigheterna om att det skall vara möjligt att bilda bostadsfastigheter på landet med en större yta än ca 5 000 kvadratmeter, vilken omfattning motionärerna anser vara den största nu förekommande. I motion 1985/86:Bo408 (m) begärs ett regeringsförslag om ändringar i fastighetsbildningslagen i motsvarande syfte att större bostadsfastigheter skall kunna bildas i landsbygden. Motionären anför i huvudsak att frågan har betydelse för att göra landsbygden mer levande. Bl. a. barnfamiljer som vill bosätta sig på landsbygden ser det som en fördel om tomten är så stor att hästar och får kan beta där och utrymme finns för odling av grönsaker m. m. Någon knapphet på mark råder enligt motionären i regel inte. Det nuvarande livsmedelsöverskottet talar närmast för att all jordbruksmark inte behövs för sitt ursprungliga ändamål.

I motionerna 1985/86:Bo427 (fp) samt 1986/87:Bo409 (fp) och 1986/87:Bo419 (s) begärs också att regeringen skall lägga fram förslag till ändrade lagregler. Dessa motionsyrkanden är inriktade på att främja fastighetsbildningen för deltidjordbruk. Även dessa yrkanden motiveras av hänsynen till en levande landsbygd. Därutöver anför regionalpolitiska skäl och miljövårdsskäl: hänsynen till det öppna landskapet.

Utskottet antecknar följande.

I 3 kap. fastighetsbildningslagen anges de grundläggande villkor som skall vara uppfyllda för att fastighetsbildning skall få komma till stånd. Där föreskrivs sammanfattningsvis att varje fastighet genom fastighetsbildningen skall bli varaktigt lämplig för sitt ändamål. För att en jordbruksfastighet skall anses lämpad för sitt ändamål skall den ha en sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger tillfredsställande lönsamhet hos det företag som skall bedrivas på fastigheten. Vidare får fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet äga rum endast om åtgärden är till övervägande nytta för jordbruksnäringen. De allmänna lämplighetsvillkoren gäller inte bara vid avstyckning utan också vid annan fastighetsbildning, t. ex. vid överföring av mark mellan befintliga fastigheter (fastighetsreglering), varvid alla de fastigheter som berörs av åtgärden efter denna skall uppfylla villkoren. Genom en undantagsregel finns det dock i vissa fall möjlighet att frångå kraven om samtidigt en förbättring i fastighetsindelningen inträder.

I förarbetena till fastighetsbildningslagen (prop. 1969:128 s. B 1156) har

uttalats bl. a. att till en bostadsfastighet inte bör läggas mer mark än som väsentligen har karaktären av bostadstomt. Om en tomtplats är alltför vidsträckt torde i allmänhet vissa delar av tomten bli så extensivt utnyttjade att de knappast kan anses stadigvarande utnyttjade. Önskemålet att begränsa bebyggelsefastigheternas omfång motiveras enligt propositionen huvudsakligen av dels det samhällsekonomiska intresset av att marktillgången utnyttjas effektivt, dels intresset av att allmänhetens tillträde till områden för det rörliga friluftslivet inte hindras. Giltigheten av dessa uttalanden har understrukits i samband med prövningen av riktlinjerna för den fysiska riksplaneringen (prop. 1978/79:213 bil. 2 s. 18).

Lantmäteriverket har i sina anvisningar den 1 november 1976 återgett uttalandena i förarbetena och beträffande avstyckning av bruksningscentrum understrukit markhushållningsaspekterna. Det förhållandet att befintlig odlad jord inte längre behövs för jordbruket föranleder därvid, enligt anvisningarna, i och för sig inte att marken bör läggas till bostadstomt. Den på sikt lämpliga markanvändningen är i stället i sådana fall normalt att marken läggs till annat jordbruk eller tas i anspråk för skogsbruk.

Utskottet har tidigare behandlat motionsyrkanden om det önskvärda i att större bostadsfastigheter skall kunna bildas på landet (BoU 1984/85:2 s. 4 och 12). Utskottet har därvid funnit att fastighetsbildningslagen ger utrymme för ett nyanserat synsätt i fråga om storleken på tomter till bostadsfastigheter. Utskottet ansåg vidare att kommande överläggningar om betydelsen för fastighetsbildningen av bl. a. strukturfrågor i jordbruksnäringen borde kunna ge frågan ytterligare belysning.

Sedan utskottet uttalade sig senast här avgetts ett betänkande (Ds Jo 1986:5) Översyn av jordförvärvslagen. I betänkandet föreslogs bl. a. att regionalpolitiska mål skall ges en ökad betydelse enligt lagen. Sysselsättningsmöjligheterna i glesbygden skall beaktas. Möjligheterna att förvärva mindre jordbruksfastigheter för deltids- och fritidsjordbruk och skogsbruksfastigheter bör öka. Lagen om skötsel av jordbruksmark bör ge ökade möjligheter att ta jordbruksmark ur produktion.

I remissyttrande över betänkandet anförde lantmäteriverket bl. a.:

Det regionalpolitiska hänsynstagandet kommer som förutskickas i betänkandet att medföra en mera varierad tillämpning av lagen, anpassad till de särskilda förhållanden som gäller i olika bygder. En förskjutning mot ett sådant synsätt har redan skett, det har märkts inte bara i statistiken över jordförvärvsärenden, utan också i den löpande fastighetsbildningsverksamheten. Av det skälet har lantmäteriverket och lantbruksstyrelsen inlett diskussioner och samarbete angående tillämpningsfrågor i olika fastighetsbildningssituationer, främst avseende deltidsjordbruk, fastigheter för kombinerade ändamål och bostadsfastigheters utformning på landsbygden. Föreliggande lagförslag kommer att påskynda utvecklingen i åsyftad riktning. Betydelsen av att tillämpningen av fastighetsbildningslagen ses över ökar ytterligare efter ändring av jordförvärvslagen.

Fastighetsbildningslagen har i hög grad strukturpolitiska syften. I tredje kapitlet finns bl. a. angivet att en jordbruksfastighet ska vara beskaffad så att den medger tillfredsställande lönsamhet hos det företag som ska bedrivas på fastigheten. En liknande bestämmelse finns för skogsbruksfastigheter. Utformningen av bestämmelserna är emellertid avsiktligt inte mer konkret

än så. Tanken är att det bakomliggande materiella innehållet vid varje tidpunkt ska kunna korrespondera mot de gällande jordbrukspolitiska riktlinjerna. Dessutom finns undantagsbestämmelser som under vissa omständigheter kan medge fastighetsbildning även i fall då lönsamhetskravet inte är uppfyllt.

Genom den förskjutning i rättstillämpningen som skett i jordförvärvs- och fastighetsbildningsärenden i framför allt glesbygd har undantagsbestämmelserna, främst 3 kap. 9 §, börjat tillämpas i högre grad än tidigare. Detta har varit nödvändigt för anpassningen till en ändrad inriktning i strukturpolitiken. Översynen av jordförvärvslagen kan nu leda till en ännu mer flexibel syn på hur jordbruksfastigheter ska vara beskaffade. Ska detta slå igenom vid fastighetsbildningen måste undantagsbestämmelserna tillämpas i än högre grad och sannolikt bli dominerande. Enligt lantmäteriverkets mening är det från flera synpunkter, bl. a. med hänsyn till rättssäkerheten, otillfredsställande om undantagsregler blir dominerande på detta sätt under en längre tid. En översyn av fastighetsbildningslagens särskilda bestämmelser om jord- och skogsbruk bör därför övervägas. En sådan översyn kan göras av lantmäteriverket i samråd med berörda myndigheter.

I proposition 1986/87:122, som hänvisats till jordbruksutskottet, har regeringen fullföljt förslagen om ett ökat hänsynstagande till regionalpolitiska skäl vid tillämpningen av jordförvärvslagen. Förslaget om ökade möjligheter att ta jordbruksmark ur produktionen läggs också fram. I propositionen finns inga överväganden rörande behovet av ändringar i fastighetsbildningslagstiftningen.

Även om fastighetsbildningslagen, så som utskottet främhållit förut och som även understryks i lantmäteriverkets ovan redovisade remissyttrande, medger en anpassning till gällande jordbrukspolitiska riktlinjer, kan det finnas skäl att se över regelsystemet i samband med att dessa riktlinjer ändras. Det är därvid naturligt att inte bara reglerna för bildande av jord- och skogsbruksfastigheter ses över utan att även de bestämmelser som reglerar bildande av bostadsfastigheter på landsbygden blir föremål för överväganden. Det torde ofta i praktiken vara svårt att dra gränsen mellan de omständigheter som motiverar bildande av en fastighet för deltids- eller fritidsjordbruk och bildandet av en fastighet för bostadsändamål, men där det finns önskemål om utrymme för enklare djurhållning och odlingar av skilda slag. Sådana kompletterande möjligheter på en bostadsfastighet kan ofta vara ekonomiskt och boendemässigt värdefulla för dess innehavare. Utskottet förordar med anledning av motionerna 1985/86:Bo407 (fp), 1985/86:Bo408 (m) och 1985/86:Bo427 (fp) samt 1986/87:Bo409 (fp) och 1986/87:Bo419 (s), att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört om en *översyn av fastighetsbildningslagen* på grund av förslagen i proposition 1986/87:122 i nu berörda hänseenden.

4 Fastighetsbeteckningsreformen

I betänkandet BoU 1983/84:16 behandlade utskottet senast frågor om fastighetsbeteckningsreformen. Utskottet vidhöll därvid sin tidigare uppfattning i frågan. Denna uppfattning grundas på 1974 års riksdagsbeslut (prop. 1974:48, CU 30) om att kommun – och inte som tidigare på landet socken –

skall vara registerområde. Reformen innebär bl. a. att sockennamnet ingår i fastighetsbeteckningen när fler likalydande traktnamn i olika socknar förekommer i samma kommun. Dessutom finns en möjlighet att registrera s. k. särskilt namn, dvs. bebyggelsenamn eller annat namn av hävd. Sockennamnet framgår av fastighetsregistret i de fall socken- och församlingsindelningen inte sammanfaller och kan framgå också t. ex. av uppgifter om tidigare beteckning på en fastighet.

I motioner under 1986 års allmänna motionstid aktualiseras åter beteckningsreformen och frågor i anslutning till den. I motion 1985/86:Bo303 (c, s) yrkas ett riksdagsuttalande om justering av riktlinjerna för beteckningsreformen så att det för Gotlands län/kommun blir möjligt att bibehålla såväl gårds- som sockennamn vid införandet i fastighetsregistret. Motionärerna framhåller bl. a. att på Gotland förekommer ungefär hälften av gårdsnamnen i mer än en socken. I det lokala språkbruket används regelmässigt gårds- och sockennamnen tillsammans. Motionärerna är medvetna om att utskottet i sitt senaste betänkande utgått från att regeringen skulle få förslag i fråga om en särskild utformning av beteckningsreformen för Gotland från lantmäterverket. Motionärerna hänvisar till att något sådant förslag inte framlagts.

Utskottet noterar att införandet av det ADB-förda fastighetsregistret – inför vilket beteckningsreformen blir aktuell – ännu inte är tidsplanerat för Gotland. Den tidsplanerade verksamheten sträcker sig till den 1 juli 1992. Det finns alltså ännu god tid att närmare överväga den av utskottet förutsedda samlösningen av *beteckningsreformen för Gotland*. Motionärernas syfte får därmed anses tillgodosett utan någon åtgärd av riksdagen. Motion 1985/86:Bo303 (c, s) avstyrks.

I motion 1985/86:Bo404 (m, s) anför motionärerna att vid *beteckningsreformens genomförande i Kalmar län* vissa problem uppstått, troligen beroende på att de intentioner riksdagen uttalat sig för inte fått genomslag i den praktiska hanteringen. Motionärerna yrkar att riksdagen åter skall göra ett tillkännagivande om information om fastighetsbeteckningsreformen.

Utskottet och riksdagen har redan uttalat sig om betydelsen av att fastighetsbeteckningsreformen föregås av information om reformens närmare innebörd. Riksdagen torde inte kunna övervaka hur intentionerna bakom riksdagens beslut förverkligas i det praktiska arbetet. Enligt uppgifter från centralnämnden för fastighetsdata planeras övergång till fastighetsdatasystemet för den första omgången av Kalmar län till september 1987. Några särskilda problem i Kalmar län har inte påtalats för utskottet, men skulle sådana finnas återstår alltså ännu någon tid för deras lösning. Utskottet, som inte finner tillräckliga skäl tillstyrka motion 1985/86:Bo404 (m, s), har inte funnit anledning förutsätta annat än att det av riksdagen gjorda uttalandet om viken av information vid reformens genomförande vägleder handlandet.

I motion 1985/86:Bo418 (c) begärs att regeringen skall göra en översyn av reglerna vid fastighetsreglering i enlighet med vad som anförs i motionen för att ge de kulturhistoriska värdena större skydd. Motionären anför som exempel på problem dels att värdefulla ortnamn kan försvinna vid sammanläggning av fastigheter, dels att sockengränser ändras när mark från ömsesidor av en sockengräs kommer i samma ägares hand.

I anslutning till motionen kan följande uppgifter lämnas. Begreppet sock-

en är numera inte en kyrklig enhet, utan förekommer endast för indelning av det länsvis – och manuellt – förda jordregistret. Om fastigheter på ömse sidor av en sockengräns berörs av en ändring i indelningen följer sockengränsen automatiskt med. I fastighetsregistret, som förs med ADB, har sockenindelningen ingen funktion.

Sedan år 1982 gäller att ändringar i fastighetsindelningen automatiskt medför ändringar också i församlingsindelningen. På detta sätt råder alltid överensstämmande mellan fastighetsgräns och församlingsgräns, med fördelar bl. a. för folkbokföring, fastighetstaxering och beskattningen. Som en undantagsregel gäller emellertid också att fastighetsregistermyndigheten kan besluta en oförändrad församlingsgräns, om det finns särskilda skäl. Beslut i sådana frågor kan överklagas hos kammarkollegiet.

Ortnamnsaspekter vid fastighetsbildning och fastighetsregistrering har behandlats i betänkandet (SOU 1982:45) Ortnamns värde och vård. Där uppmärksammas de av motionären anförda exemplen vid sammanläggning och vid ändring över en socken/församlingsgräns. Gällande regler ansågs, tillsammans med information och rådgivning om ortnamnets betydelse, kunna tillgodose ortnamnsvärdens intressen.

Enligt vad utskottet erfarit avser lantmäteriverket att tillsammans med kammarkollegiet ta upp frågor om hur de sedan år 1982 gällande bestämmelserna med avseende på förändringar av församlingsgränser har fallit ut i den praktiska tillämpningen och bör tillämpas. Utskottet anser att motionärernas allmänna syfte, som utskottet instämmer i, kan anses i huvudsak tillgodosett med gällande regler och kommande överläggningar. Motion 1985/86:Bo418 (c) beträffande *ändring av sockengränser m. m.* avstyrks därmed.

I motion 1985/86:Bo424 (c) begärs att ortnamnsrådet skall få i uppdrag att genomföra en kampanj för komplettering av ortnamnen i samtliga adressregister som staten är huvudman för. Folkbokföringsregistret och telefonkatalogen nämns som exempel. Motionärerna anför att det är viktigt att ortnamnen med gårds-, by- eller sockennamn, bostads- eller tätortsnamn bevaras i adresserna. Kompletta ortnamn har betydelse också t. ex. för räddningstjänsten eller vid varutransporter.

Ortnamnsrådet, som inrättades den 1 juli 1986 på grundval av förslag i betänkandet (SOU 1982:45) Ortnamns värde och vård och i proposition 1984/85:100 bil. 10, har enligt vad utskottet inhämtat uppmärksammat de frågor som berörs i motionen bl. a. vid behandlingen av postens ortnamnsprinciper. Frågan har närmare belysts i betänkandet (s. 95 f.) och i propositionen (s. 473 f.). Motionens syfte kommer enligt uppgift att beaktas också i ortnamnsrådets fortsatta arbete. Tillräckliga skäl föreligger inte för närvarande att genomföra förslaget om *en kampanj för ortnamn*. Utskottet avstyrker därför motion 1985/86:Bo424 (c).

5 Bostadsförsörjningslagen

I motionerna 1985/86:Bo410 (m) yrkande 11 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 11 begärs att bostadsförsörjningslagen skall utvärderas. Motionärerna anför

att minskat byggande gör att den obligatoriska kommunala bostadsförsörjningsplaneringen kan sättas i fråga. Planerna har dessutom, enligt motionärerna, ofta visat sig dåligt förutsäga det verkliga utfallet.

BoU 1986/87:14

Utskottet anser att bostadsförsörjningslagen är ett värdefullt instrument för bl. a. kunskapsförsörjning och samordning avseende bostadsbyggandet. Med stöd av lagen har regeringen möjlighet att inhämta redovisningar från kommunerna av betydelse bl. a. för bostadsförbättringsprogrammet. Vad motionärerna anför om minskat bostadsbyggande gäller inte generellt. Utskottet anser inte att lagen nu behöver utvärderas eller ses över. Motionerna 1985/86:Bo410 (m) yrkande 11 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 11 om en *utvärdering av bostadsförsörjningslagen* avstyrks.

6 Bostadssaneringslagen

Enligt bostadssaneringslagen har organisation av hyresgäster tilldelats vissa befogenheter. En sådan organisation har bl. a. rätt att ansöka hos hyresnämnden om upprustningsåläggande och användningsförbud beträffande hyreslägenheter som inte uppfyller lägsta godtagbara standard. Organisationen får också ansöka hos hyresnämnden om förbud mot sådana förbättringsarbeten m. m. som inte kräver byggnadslov. Krävs byggnadslov för en åtgärd får lov ges endast om hyresgästorganisationen medgett det (hyresgästintyg) eller hyresnämnden gett tillstånd. Med organisation av hyresgäster avses i lagen organisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten eller, om förhandlingsordning inte gäller, riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.

I motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 20 och 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 11 samt 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 20 detta yrkande såvitt nu är i fråga kritiseras bostadssaneringslagens regler i fråga om hyresgästorganisationernas ställning. Motionärerna menar att initiativrätten enligt lagen bör ligga hos hyresgästerna själva eller hos en majoritet av dem i varje berörd fastighet.

Utskottet har behandlat liknande motionsyrkanden tidigare (CU 1979/80:13, 1981/82:23 samt BoU 1983/84:29 och 1984/85:12) och därvid bl. a. anfört att den gällande ordningen är avsedd att vara neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation. Utskottet vidhåller tidigare ställningstagande i fråga om *bostadssaneringslagens regler om hyresgästorganisationernas ställning* och avstyrker motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 20, 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 11 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 20 såvitt nu är i fråga.

I motion 1985/86:Bo210 (vpk) yrkande 1 föreslås ett riksdagsuttalande av innebörd att fastighetsekonomiska skäl inte skall vara särskilda skäl enligt 2 § bostadssaneringslagen. Motionärerna – som torde ha avsett 2 a § i lagen – anför att privata fastighetsägare bl. a. genom länareglernas konstruktion alltför ofta totalrenoverar hus som egentligen endast behöver enklare underhåll. Hyresnämnderna bör inte godta ekonomiska skäl som särskilt skäl för att lämna tillstånd när en hyresgästorganisation motsatt sig en ombyggnad m. m.

Utskottet har vid tidigare behandling av liknande synpunkter funnit att bostadssaneringslagen ger kommunerna och hyresgästorganisationerna ett avgörande inflytande över förbättringsåtgärder som medför att lägsta godtagbara standard överskrids och som alltså skulle kunna innebära en oönskad lyxsanering (BoU 1984/85:12 s. 11). Hur gränsen skall dras mellan nödvändiga och mindre nödvändiga totalrenoveringar är en svår fråga, som knappast kan lösas genom riksdagsuttalanden avsedda att påverka tolkningen av gällande bostadssaneringslag. Utskottet avstyrker förslaget i motion 1985/86:Bo210 (vpk) yrkande 1 om innebörden av *fastighetsekonomiska skäl enligt bostadssaneringslagen*.

7 Bostadsförmedling och bostadsanvisning

I 4 § lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m. föreskrivs att kommunerna skall anordna avgiftsfri bostadsförmedling, om det behövs för bostadsförsörjningens främjande. I bostadsanvisningslagen finns regler som gör det möjligt för kommunerna att för vissa bostadsområden inom en kommun införa förbud för husägare att upplåta lägenhet med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande som kommunen anvisar eller till kommunen. I en promemoria (Ds Bo 1987:2) upprättad inom bostadsdepartementet föreslås att bostadsanvisningslagen upphävs och ersätts med en ny lag om kommunal anvisningsrätt till bostadslägenheter. Om överenskommelse mellan husägare och kommunen inte kan nås, skall hyresnämnden enligt förslaget kunna besluta om anvisningsrätt för kommunen.

Frågor om övernattningsbostäder och tomma lägenheter tas upp i flera motioner. I motionerna 1985/86:Bo411 (vpk) och 1985/86:Bo421 (s) samt 1986/87:Bo407 (vpk), vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo408 yrkande 1 såvitt nu är i fråga och motion 1986/87:Bo411 (s) föreslås att regeringen skall lägga fram förslag som innebär att övernattningslägenheter och lägenheter som saknar på adressen mantalsskriven boende skall ställas till bostadsförmedlingarnas förfogande. I motion 1985/86:Bo421 (s) efterlyses regler som ålägger fastighetsägare att hyra ut tomma lägenheter. I motion 1986/87:Bo407 (vpk) förordas att i lagen med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter (bristortslagen) införs regler av innebörd att hyresnämndens tillstånd krävs för att en lägenhet skall få stå outhyrd i exempelvis mer än två månader. Motionärerna hänvisar till den svåra bostadsbristen i de större städerna och till att många lägenheter där antingen är uthyrda till företag och inrättningar som sällan utnyttjar dem, eller står outhyrda i avvaktan på sanering.

Utskottet instämmer med motionärerna i att det särskilt på orter där det råder stor brist på bostäder är önskvärt att befintliga bostadslägenheter utnyttjas effektivt och att lediga lägenheter ställas till bostadsförmedlingarnas förfogande. Utskottet har tidigare behandlat förslag om lagstiftning rörande *overnattningsbostäder* m. m. (BoU 1983/84:4 och BoU 1984/85:12 s. 30) och då funnit att regeringens överväganden med anledning av pågående utredningsarbete bör avvaktas. Som framgått inledningsvis har i en departe-

mentspromemoria förslag till en ny lag om kommunal anvisningsrätt nyligen lagts fram. Detta förslag remissbehandlas för närvarande. Utskottet anser att den pågående behandlingen av detta förslag bör avvaktas och avstyrker därmed motionerna 1985/86:Bo411 (vpk), 1985/86:Bo421 (s), 1986/87:Bo407 (vpk), vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo408 yrkande 1 såvitt nu är i fråga och motion 1986/87:Bo411 (s).

I centerpartiets partimotion 1986/87:Bo132 yrkande 6 begärs ett riksdagsuttalande om behovet av *åtgärder mot smygkontorisering* och tillskapande av övernattningsrum. Motionärerna anser att kommunen med kraft bör ingripa mot kontorisering som sker utan byggnadslov och att kommunerna bör satsa på att bygga övernattningsbostäder som ställs till förfogande för lägre pris än hotellrum. Därigenom skulle många lägenheter kunna ställas till den vanliga bostadsmarknadens förfogande.

Motionärernas förslag berör frågor som kommunerna själva bättre än riksdagen kan avgöra. Förslagen i centerpartiets partimotion 1986/87:Bo132 yrkande 6 avstyrks.

I motionerna 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 9, 1986/87:Bo413 (m) yrkande 4 och 1986/87:Bo128 (m) yrkande 6 föreslås att riksdagen skall uttala sig för att bostadsförmedlingarna skall få rätt att ta ut avgifter för sina tjänster. Därmed skulle deras resurser stärkas, anser motionärerna.

Bostadsförmedlingarnas problem är enligt utskottets uppfattning inte brist på ekonomiska resurser, utan knappheten på de lägenheter som står till förfogande. Det finns inte nu skäl att göra någon ändring i bostadsförsörjningslagens bestämmelse om *avgiftsfri bostadsförmedling*. Frågan har också behandlats i 1987 års budgetproposition (bil. 13 s.16). Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB) har i en skrivelse till regeringen hemställt om att lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m. ses över och att den ändras på så sätt att kommunerna ges möjlighet att ta ut avgift för vissa delar av bostadsförmedlingens verksamhet. Bostadsministern anser att bostadsförmedlingens verksamhet är av sådan natur att den av princip, liksom hittills, skall vara avgiftsfri. Han kan därför inte biträda förslaget. Utskottet, som delar denna uppfattning, avstyrker motionerna 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 9, 1986/87:Bo413 (m) yrkande 4 och 1986/87:Bo128 (m) yrkande 6.

I motion 1986/87:Bo423 (m) yrkande 5 begärs att lagstiftningen om *kommunalt förmedlingsmonopol* skall upphävas. Bättre service och effektivitet skulle enligt motionären uppnås om kommunala och privata förmedlingar finge konkurrera med varandra.

Utskottet konstaterar att det inte finns något hinder mot att driva privat förmedlingsverksamhet. Avgifter för yrkesmässig förmedling av hyreslägenheter får tas ut enligt taxa som fastställs av kommerskollegium med stöd av 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken (BoU 1984/85:12 s. 25). Yrkande 5 i motion 1986/87:Bo423 (m) är således redan tillgodosett och bör avslås av riksdagen.

Upphävande av bostadsanvisningslagen föreslås i motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 18, 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 7 och 1985/86:Bo410 (m) yrkande 10 samt i motionerna 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 8 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 9. Motionärerna är kritiska mot la-

gen som sågs ha spelat ut sin roll och vara för svårtillämpad men också medföra godtycke, byråkrati, tjänstemannamakt och en oacceptabel inskränkning i äganderätten.

BoU 1986/87:14

Utskottet har vid flera tillfällen tidigare (BoU 1982/83:16, 1983/84:15 och 1984/85:12) avstyrkt motionsyrkanden om *upphävande av bostadsanvisningslagen*. Situationen är nu så till vida annorlunda endast på det sättet att ett förslag till ny lagstiftning, syftande till att ge kommunen en mer effektiv anvisningsrätt, är under remissbehandling. Motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 18, 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 7 och 1985/86:Bo410 (m) yrkande 10 samt 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 8 och 1986/87:Bo 413 (m) yrkande 9 avstyrks.

En mer effektiv bostadsanvisningslag efterlyses i motionerna 1985/86:Bo422 (s), vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo215 yrkande 1 och motion 1986/87:Bo243 (s) yrkande 1 sistnämnda yrkande såvitt nu är i fråga.

Utskottet avstyrker motion 1985/86:Bo422 (s), vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1986/87:Bo215 yrkande 1 och 1986/87:Bo243 (s) yrkande 1 såvitt nu är i fråga på ovan angivna skäl.

8 Ägarlägenheter

I två partimotioner från moderata samlingspartiet förespråkas ägarlägenheter. I motion 1985/86:Bo402 yrkande 1 och i motion 1986/87:Bo205 yrkande 8 hemställs att riksdagen skall besluta att införa ägarlägenheter enligt det förslag som finns i ägarlägenhetsutredningens betänkande (SOU 1982:40). I motion 1986/87:Bo240 (m) såvitt nu är i fråga begärs ett riksdagens tillkännagivande om bostadspolitiken, som enligt motiveringen i motion 1986/87:A463 bl. a. avser införande av ägarlägenheter.

Utskottet har tidigare avvisat tanken på att införa *ägarlägenheter* (CU 1982/83:4 y, BoU 1984/85:12 s. 11). Utskottet har inte ändrat uppfattning, utan avstyrker moderata samlingspartiets partimotioner 1985/86:Bo402 yrkande 1, 1986/87:Bo205 yrkande 8 och motion 1986/87:Bo240 (m) såvitt nu är i fråga.

9 Hyresfrågor

9.1 Bostadshyrer

9.1.1 Vad hyran får omfatta

Som en följd av 12 kap. 1 § jordabalken (12 kap. jordabalken benämns i fortsättningen hyreslagen) gäller att hyra är den ersättning som utgår enligt avtal om upplåtelse av hus eller delar av hus (lägenhet). Hyresavtalet kan även avse upplåtelse av jord för trädgårdsodling som komplement till upplåtelse av lägenheten. Hyran kan utgå i annat än pengar, men enligt 19 § hyreslagen måste den – med vissa undantag – vara beloppsmässigt bestämd. Undantagen gäller bl. a. ersättning för värme, el- eller VA-avgifter, vilken ersättning får vara beloppsmässigt obestämd bl. a. om hyresavtalet innehåller en för-

handlingsklausul och beräkningsgrunden är giltig enligt hyresförhandlingslagen. Ersättning för de nämnda nyttigheterna får vara obestämd också om lägenheten finns i ett småhus eller om ersättningen påförs hyresgäster efter individuell mätning. För lokaler gäller vissa särbestämmelser.

Enligt 1 § hyresförhandlingslagen får en hyresvärd eller organisation av hyresvärdar träffa avtal med en organisation av hyresgäster om en förhandlingsordning. En förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärderna att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen bl. a. om hyran och beräkningsgrunden för den särskilda ersättningen för nyttigheter enligt 19 § hyreslagen. Den medför också rätt för båda parter att påkalla förhandling om hyres- och boendeförhållandena i vissa andra avseenden. Förhandlingsordningen medför ingen inskränkning i den enskilda hyresgästens rätt att begära prövning av hyra och hyresvillkor i hyresnämnd.

En förhandlingsklausul är en bestämmelse i ett hyresavtal som binder hyresgästen vid de hyresvillkor som förhandlingsparterna kommer överens om. Hyresgäster kan begära hyresnämndens prövning av om en förhandlingsklausul är skälig.

Med stöd av 20 § hyresförhandlingslagen får förhandlingsparterna komma överens om att i hyran för samtliga lägenheter skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Även förhandlingsersättningens storlek kan prövas av hyresnämnd på begäran av en enskild hyresgäst. Civilutskottet uttalade vid hyresförhandlingslagens antagande uttryckligen att förhandlingsersättningen bör debiteras som en del av hyran (CU 1977/78:32 s. 13). I förarbetena berördes också frågor om ersättning åt hyresgästorganisationen för annat än förhandlingsarbete. I propositionen (1977/78:175 s. 107) hänvisades till att sådan ersättning i praktiken utgått för organisationernas medverkan i boendedemokratifrågor och informationsverksamhet. Föredragande statsrådet ansåg att om förhandlingarna helt eller delvis avser oorganiserade hyresgäster, kan en ordning där hyresvärderna lämnar över en del av hyran i ersättning för annat än förhandlingsarbete komma att strida mot grunderna för förhandlingssystemet. Detta kan innebära att hyresgäster som inte är medlemmar i den avtalsslutande organisationen tvingas att indirekt betala för förmåner som kommer endast medlemmarna till godo. Uttalandet föranledde det förtydligandet av utskottet (CU 1977/78:32 s. 14) att därmed avsågs medel som överlämnas för att fritt få disponeras av mottagaren enligt dennes gottfinnande. Däremot skulle uttalandet inte uppfattas som syftande på anslag för särskild, angiven verksamhet inom ramen för t. ex. ett samarbetsavtal om överföring av vissa uppgifter från fastighetsägarens ansvars- och verksamhetsområde till de boende.

I april 1979 antog Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, och Hyresgästernas riksförbund gemensamma rekommendationer dels om fritidsverksamhet, dels om boinflytande. Som en följd av rekommendationen har förhandlingsöverenskommelse i många fall träffats mellan allmännyttiga bostadsföretag och resp. hyresgästorganisation om att hyresgästorganisationen skall – utöver förhandlingsersättningen – ha rätt också till en viss närmare bestämd ersättning för fritidsverksamhet och för boinflytande.

Bostadsdomstolen har prövat frågan om en hyresgäst till följd av en för-

handlingsklausul och förhandlingsöverenskommelse skall vara skyldig att betala ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet, trots att han inte var medlem i den förhandlande hyresgästorganisationen. Därvid prövades också huruvida ersättningen var en del av hyran (RBD 17:85). Domstolen fann sammanfattningsvis att ersättningarna i sin helhet utgjorde hyra. Ersättningarna ansågs också förenliga med förhandlingssystemet, eftersom de i föreliggande fall ansågs uppfylla de krav domstolen ställde i fråga om överenskomna ersättningar som avser annat än förhandlingsverksamhet. Dessa krav var att medlen inte fritt får användas av hyresgästorganisationen. Medlen måste i princip komma alla hyresgäster till godo. Medlen måste användas för ett bestämt ändamål med anknytning till boendet. Medlen får vidare inte ha någon större inverkan på hyrorna hos hyresvärderna. Bostadsdomstolen noterade bl. a. att alla boende hade kallats till bostadsmöten och getts möjlighet att delta i den fritidsverksamhet som ordnats.

Begreppet hyra enligt hyreslagen och hyresförhandlingslagen innefattar alltså sammanfattningsvis ersättning för lägenheten med eventuellt tillhörande jord för odling m. m. Hyran innefattar också ersättning för särskilda kostnader (värme, el m. m.) som kan beräknas enligt godtagbar beräkningsgrund. I hyran ingår vidare förhandlingsersättning åt en hyresgästorganisation enligt förhandlingsöverenskommelse. Annan ersättning som hyresvärderna utger till en hyresgästorganisation enligt en förhandlingsöverenskommelse ingår också i hyran och kan förändras enligt en förhandlingsklausul, om de särskilda förutsättningar som angetts ovan föreligger.

I moderata samlingspartiets partimotioner 1985/86:Bo402 yrkande 2 och 1986/87:Bo205 yrkande 5 samt i motion 1986/87:Bo413 (m) yrkande 6, alla yrkanden såvitt nu är i fråga, begärs förslag om ändringar i lagstiftningen så att förhandlingsersättning och ersättningar för boinflytande och fritidsverksamhet inte skall få "uttaxeras" av dem som inte är medlemmar i resp. hyresgästorganisation. I motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 10 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 13 begärs ett riksdagens tillkännagivande av att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet inte skall anses som hyra. I alla motionerna anförts att principiella skäl talar för att de som inte är medlemmar i den förhandlande hyresgästorganisationen inte skall behöva betala ersättningarna i fråga.

Utskottet står fast vid sina tidigare uttalanden om vad som ingår i hyran och om vad förhandlingsöverenskommelser får omfatta (CU 1977/78:32 s. 13). Dessa uttalanden har också senare bekräftats, senast i betänkandena BoU 1983/84:29 (s. 29) och BoU 1984/85:12 (s. 25). En sammanfattande analys har gjorts ovan. Utskottet avstyrker de här behandlade motionerna såvitt avser *hyresbetalning av förhandlingsersättning och ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet*.

I motion 1986/87:Bo422 (fp) hemställs om förslag från regeringen av innebörd att s. k. extraavtal kan innefattas i hyresförhållanden enligt hyreslagen. Motionären anför att det ofta förekommer avtal mellan hyresvärd och hyresgäst om att hyresgästen skall betala dels engångsbelopp, dels framtida månadstillägg för särskilda förbättringar av en uthyrd lägenhet. Enligt motionären är det oklart om dessa avtal är hyresavtal.

Utskottet har ovan redovisat vad begreppet hyra enligt gällande rätt får

anses innefatta. Utskottet har inte grund att anta att gällande regler inte skulle kunna tillämpas även på de av motionären åsyftade *extraavtalen*. Någon riksdagens åtgärd med anledning av motionen är därför enligt utskottets mening inte påkallad. Motion 1986/87:Bo422 (fp) avstyrks.

BoU 1986/87:14

9.1.2 Bruksvärdesprincipen

Enligt 55 § hyreslagen skall, vid en tvist om hyrans storlek för en bostadslägenhet, hyran fastställas till skäligt belopp.

Hyran skall inte anses skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Det är hyresnivån i motsvarande lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagens bestånd som skall vara grunden för att fastställa bruksvärdet. Kostnaderna för produktion och förvaltning av dessa lägenheter är alltså avgörande för bruksvärdet.

I motionerna 1985/86:Bo410 (m) yrkande 6, 1986/87:413 (m) yrkande 5 och i moderata samlingspartiets partimotion 1986/87:Bo205 yrkande 6 yrkas att riksdagen skall göra ett tillkännagivande om att ett nytt system för hyresättning behövs. Motionärerna gör i huvudsak gällande att marknadspåverkan på hyrorna nu inte förekommer. Bl. a. tillåts inte värdet av ett centralt läge slå igenom på hyresnivån, utan tar sig i stället uttryck i att det betalas olagliga ersättningar vid lägenhetsbyten m. m. En annan konsekvens är en obenägenhet att flytta och ett orationellt utnyttjande av lägenhetsbeståndet. Bruksvärdet av allmännyttans lägenheter bestäms inte längre av verkliga kostnader, utan urholkas genom subventioner. Ett nytt hyressystem borde utformas successivt med början i orter där det råder balans mellan tillgång och efterfrågan. Hyresgästernas besittningsskydd bör bevaras.

Liknande synpunkter förs fram i motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 14, 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 15 och 1986/87:Bo129 (fp) yrkande 2, där ett riksdagsuttalande om ökad vikt för lägesfaktorn föreslås. I den förstnämnda motionen, yrkande 15, föreslås också ett tillkännagivande om en försöksverksamhet med friare hyressättning på några orter med en balanserad hyresmarknad.

Utskottet behandlade liknande motionsyrkanden i sitt betänkande BoU 1983/84:29 med anledning av proposition 1983/84:137. Utskottet anförde därvid bl. a. att de överväganden om bruksvärdesystemet som gjorts inom ramen för hyresrättsutredningens arbete och i samband med beredningen av propositionen var till fyllest. Utskottet ansåg inte heller att en försöksverksamhet skulle vara motiverad, bl. a. därför att den skulle vara svår att genomföra på ett sätt som ger entydiga resultat för framtida överväganden. Vid behandlingen av de nu aktuella motionsyrkandena rörande *bruksvärdesprincipen* kan utskottet inte finna att omständigheterna förändrats i något väsentligt avseende. Utskottet avstyrker därför motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkandena 14 och 15, 1985/86:Bo410 (m) yrkande 6, 1986/87:Bo129 (fp) yrkande 2, moderata samlingspartiets partimotion 1986/87:Bo205 yrkande 6 samt motionerna 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 15 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 5.

I flera motioner tas upp frågor om hyresgästers rätt att slippa anslutning till kabel-TV-nät. I motion 1985/86:Bo416 (vpk) yrkas 1) att riksdagen skall uttala att hyresrätt inte skall kunna förverkas därför att en hyresgäst inte betalat avgift för kabel-TV och 2) att regeringen skall lägga fram lagförslag med denna innebörd. I motion 1985/86:Bo425 (c) begärs ett riksdagsuttalande om att tvångsanslutning till kabel-TV-nät inte får förekomma. I motion 1986/87:Bo402 (s) hemställs med hänvisning till motiveringen i motion 1986/87:K405 om förslag från regeringen om skärpt lagstiftning mot tvångsanslutning av enskilda hushåll till kabel-TV. I motion 1986/87:Bo404 (s) hemställs om ett riksdagsuttalande om behov av lagstiftning om anslutning till kabel-TV, varvid motionärerna anför att varje hyresgäst själv skall få besluta om anslutning och betalning. Alla motionärerna anför med olika uttryckssätt att hyresgästen bör ha valfrihet. I skälen för motion 1986/87:Bo402 (s) anför också kritiska synpunkter på programutbudet och på barns och ungdoms TV-tittande.

Utskottet begränsar sina överväganden rörande kabel-TV till frågor om hyresgästers inflytande över installation och drift av kabel-TV samt följdverkningar för hyresnivån och hyresförhållanden. Nu gällande ordning innebär följande.

I princip får en fastighetsägare utan samtycke av annan eller tillstånd av myndighet (t. ex. bygglov) bestämma vilken utrustning för TV-överföring som skall finnas i eller tillföras en fastighet. I en hyresfastighet har hyresvärden enligt reglerna i 26 § hyreslagen rätt till tillträde till hyresgästens lägenhet för att utföra standardförbättringar.

I en hyresfastighet har emellertid också hyresgästen ett inflytande över förbättringsarbeten. Enligt 2 a § bostadssaneringslagen gäller – som framgått i avsnitt 6 i detta betänkande – att hyresnämnden på ansökan av hyresgästorganisation kan meddela förbud mot förbättringsarbeten eller liknande åtgärd som inte kräver bygglov och som inte behövs för att uppnå lägsta godtagbara standard. Det fordras dock att åtgärden uppenbart inte är påkallad av boendehänsyn. I proposition 1974:150 s. 447 och 509 anfördes att förbudsregeln motiveras av hyresgästernas intresse att få inflytande över åtgärder som kan tänkas medföra mer avsevärda hyreshöjningar och att regeln är tänkt som en spärr mot inredningsdetaljer eller anordningar som närmast får betraktas som onödigt lyx. I ett för utskottet känt hyresnämndsavgörande har förbudsregeln inte ansetts böra tillämpas i fråga om utbyte av ett centralantennnät mot ett nytt nät för kabel-TV.

Enligt 5 § hyresförhandlingslagen ger en förhandlingsordning en hyresgästorganisation rätt att påkalla förhandlingar bl. a. om gemensamma anordningar i huset. Om sådana anordningar får alltså förhandlingsöverenskommelser träffas. Enskilda hyresgäster anses inte ha rätt att få en förhandlingsöverenskommelse som gäller enbart gemensamma anordningar prövad av hyresnämnd (bostadsdomstolens beslut 1987-02-02, nr 26/1987). Om däremot förhandlingsöverenskommelsen också rör frågor om höjning av hyran för en lägenhet eller hyresvillkoren i övrigt kan den enligt 22 § hyresförhandlingslagen i dessa delar prövas av hyresnämnden på begäran av en enskild

hyresgäst som anser att förhandlingsresultatet är oskäligt mot honom. Vid en sådan prövning skall hyresnämnden tillämpa 55 § hyreslagen. Det betyder att nämnden i princip skall göra en skälighetsprövning enligt bruksvärdesprincipen i fråga om hyresnivån. Om tvisten gäller annat villkor än hyran görs en skälighetsprövning enligt 55 § tredje stycket hyreslagen.

Vid bruksvärdesprövningen får nyttan av tillgång till kabel-TV bedömas på samma sätt som andra jämförbara nyttigheter, t. ex. tillgång till biluppställningsplats, tvättstuga eller en centralantenn för vanlig TV. Bedömningen skall ske objektivt, dvs. utan att man fäster avseende vid den enskilda hyresgästens värderingar och behov (prop. 1967:141 s. 44 och 53). Enligt uttalanden i förarbetena till hyresförhandlingslagen (prop. 1977/78:175 s. 215 och 225) kan en fordrad hyra på grund av speciella omständigheter vara oskälig även om den inte påtagligt överstiger hyran för jämförliga lägenheter.

Kostnaden för kabel-TV kan alltså ses som en del av den totalhyra som fastställs enligt bruksvärdesprincipen. Däremot kan den inte – till skillnad från t. ex. kostnader för värme och el m. m. – tas ut efter särskild beräkningsgrund enligt 19 § hyreslagen.

I betänkandet (SOU 1984:65) Via satellit och kabel har massmediekommittén uttalat (s. 247) att kostnaden för den tekniska anslutningen till kabel-TV-nät torde kunna tas ut över hyran, medan renodlade programkostnader knappast kan anses ingå i begreppet totalhyra. Inget hindrar dock, enligt kommittén, att avtal i särskild ordning träffas om kollektiva avgifter för programkostnader.

Det torde bli allt vanligare att det träffas förhandlingsöverenskommelser om kabel-TV. I dessa regleras ofta även hyreshöjande effekter. I en gemensam rekommendation med riktlinjer om installation och utnyttjande av kabelnät för etermediadistribution har SABO och Hyresgästernas riksförbund i september 1986 förklarat att bostadsföretagen bör åta sig att inom ramen för fastställd hyra distribuera ett visst basutbud till alla lägenheter. Om basutbudet och tillval till detta bör lokala förhandlingsöverenskommelser träffas. Hyresgäst som önskar visst tillval bör ges möjlighet till särskilt avtal, i vilket även effekter på hyran regleras. På begäran bör en hyresgäst också kunna få övriga sändningar bortfiltrerade utan kostnad. Kostnaderna för fastighetsnätet och därtill hörande teknisk utrustning, övriga åtgärder som erfordras för att möjliggöra mottagning och separering av olika signaler samt basutbud belastas på sedvanligt sätt hyreskalkylen för bostadsföretaget eller bostadsområdet i fråga. Kostnaden för program m. m. efter individuella val debiteras den enskilde hyresgästen, varvid kostnadstäckning bör eftersträvas.

Bostadsutskottet gör följande bedömning.

Vid frågor om installation av kabel-TV-nät har hyresgästorganisationen enligt 2 a § bostadssaneringslagen och 5 § hyresförhandlingslagen ett rimligt mått av inflytande. Som ett led i detta inflytande kan träffas förhandlingsöverenskommelser som reglerar de närmare förutsättningarna för installation och drift, t. ex. om vilket programutbud som skall tillhandahållas alla hyresgäster resp. hur tillval till ett basutbud kan ske. Om en överenskommelse påverkar hyran eller hyresvillkoren i övrigt kan enskilda hyresgäster

begära hyresnämndens prövning av om villkoren är skäligen mot dem. Utskottet finner att den enskilda hyresgästen härvid har rimliga möjligheter att påverka överenskommelser som är oskäligen mot honom.

Hyrans storlek med hänsyn till kostnader för kabel-TV bestäms enligt bruksvärdesregeln, dvs. i princip till samma belopp för alla jämförbara lägenheter. En individuell debitering av kostnaderna med hänsyn till varje hyresgästs val är naturligtvis fullt tänkbar, men om den är beloppsmässigt obestämbar i hyresavtalet kan den, så som 19 § hyreslagen är avfattad, inte ske som hyra. Därmed undanröjs också farhågorna i motionerna att hyresrätten skulle kunna förverkas på grund av bristande betalning av en sådan individuell avgift.

I den mån kostnaden ingår i en enligt bruksvärdesprincipen förhandlad eller på annat sätt bestämd totalhyra, kan däremot en hyresgäst äventyra sin hyresrätt genom att inte betala den del av hyran som kan anses belöpa på kabel-TV. Att införa en annan ordning är enligt utskottets mening inte tänkbart. Om hyresgäster skulle få rätt att dra av kostnaden för kabel-TV från hyran, skulle det lika väl kunna hävdas att avdrag skulle få göras för kostnaden för andra nyttigheter, som allmänt accepteras som ingående i hyran, men som enskilda hyresgäster inte anser sig vilja eller kunna utnyttja. Den som t. ex. själv skaffat tvättmaskin bör inte kunna undandra sig att delta i kostnaderna för en förbättring av den gemensamma tvättstugan. Kabel-TV är en nyhet och har därför ännu inte vunnit allmän anslutning, men i takt med att kabel-TV blir vanligare kommer säkert också en växande förståelse att spridas för att kostnaderna bör räknas som en kostnad för boendet på samma sätt som t. ex. kostnaden för en centalantenn.

Det avgörande är enligt utskottets uppfattning att förhandlingssystemet bör kunna omfatta även kabel-TV-frågor och att genom detta parterna bör ges möjlighet att vidare utveckla gemensamma ståndpunkter. Utskottet har tidigare i betänkandet funnit att förhandlingsöverenskommelser om bl. a. ersättning för fritidsverksamhet åt hyresgästorganisationer kan och bör vara bindande i fall där det finns förhandlingsklausuler. Utskottet anser följderiktigt att förhandlingsöverenskommelser kan gälla även en sådan för fritiden viktig fråga som installation och drift av kabel-TV. De mellan SABO och Hyresgästernas riksförbund gällande riktlinjerna på området anser utskottet innefatta en rimlig avvägning mellan kollektivt och individuellt ansvar för betalningen av kostnaderna, men utskottet anser också att andra lösningar bör kunna prövas av förhandlingsparterna. Enskilda hyresgäster har en rimlig möjlighet att få sina skäligen intressen tillgodosedda genom prövning i hyresnämnd och bostadsdomstol av frågor om hyrans storlek och övriga hyresvillkor. Något ingripande med ny lagstiftning på området anser utskottet inte vara påkallat.

Bidragande till utskottets uppfattning att någon ny lagstiftning inte nu är behövlig är att den tekniska utvecklingen på området troligen kommer att fortsätta att gå snabbt. Det torde därvid vara rimligt att utgå från att ny teknik kan göra kabel-TV både billigare och lättare att anpassa till individuella önskemål, med följande kostnadskonsekvenser.

I ett frågesvar den 12 februari 1987 har bostadsministern gett uttryck för ett liknande synsätt som utskottet nu har redogjort för. Han förklarade sig

inte beredd att för närvarande föreslå att lagstiftningen ändras, men sade att han skulle noga följa utvecklingen.

BoU 1986/87:14

Utskottet instämmer i att utvecklingen bör följas och att nya överväganden kan behövas om den tar sig vägar som innebär att enskilda hyresgästers intressen inte blir skäligen tillgodosedda. Någon åtgärd med anledning av de nu berörda motionerna 1985/86:Bo416 (vpk) yrkandena 1 och 2, 1985/86:Bo425 (c), 1986/87:Bo402 (s) och 1986/87:Bo404 (s) om kabel-TV är därmed inte påkallad, utan utskottet avstyrker dem.

9.1.4 Förhandlingsrätten m. m.

Som framgått ovan ger hyresförhandlingslagen förhandlingsrätt åt organisationer av hyresgäster. Av proposition 1977/78:175 med förslag till hyresförhandlingslag, framgår (s. 110) att lagstiftningen avses vara neutral i fråga om hyresgästernas val av intresseorganisation. Där uttalas vidare att den omständigheten att en organisation som vill företräda hyresgästsidan saknar anknytning till någon av de nuvarande hyresgästorganisationerna inte bör diskvalificera den som förhandlingsberättigad i hyresförhandlingslagens mening. Inga formella krav bör ställas upp utom dem som får anses ligga i begreppet hyresgästorganisation. Det innebär att det skall vara en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor, enligt propositionen. Den närmare prövningen av en viss organisations förhandlingsrätt ankommer på hyresnämnden.

I motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 19 och 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 12 samt 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 14 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 6 såvitt nu är i fråga samt i moderata samlingspartiets partimotioner 1985/86:Bo402 yrkande 2 och 1986/87:Bo205 yrkande 5 båda yrkandena såvitt nu är i fråga föreslås ändringar i hyresförhandlingslagen av innebörd att föreningar utanför Hyresgästernas riksförbund bör få ökad förhandlingsrätt. I fp- och c-motionerna förespråkas en ordning där en majoritet av hyresgästerna i varje fastighet skall få förhandlingsrätt, medan m-motionerna är inriktade på förhandlingsrätt för den enskilde.

Utskottet har flera gånger tidigare avstyrkt liknande yrkanden. Senast skedde det i betänkandena BoU 1983/84:29 (s. 29) och 1984/85:12 (s. 25). Utskottet har hänvisat till de ursprungliga avsikterna att lagen skulle vara neutral till hyresgästernas val av organisation och till att lagen, enligt utskottets mening, alltså tjänar detta ändamål. Utskottet anser inte att förhållandena har förändrats. De nämnda motionsyrkandena om *förhandlingsrätten enligt hyresförhandlingslagen* avstyrks.

9.1.5 Hyresgästinflytande i underhållsfrågor m. m.

I motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 9, 1985/86:Bo413 (s) och 1985/86:Bo 417 (s) samt 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 12 och 1986/87:Bo408 (vpk) yrkande 1 såvitt nu är i fråga tas upp frågor om hyresgästernas inflytande i underhålls- och vissa förbättringsfrågor.

I de båda fp-motionerna förespråkas att det – i motsats till vad som nu gäller enligt 15 § hyreslagen – bör vara möjligt också för enskilda hyresgäster att träffa avtal med hyresvärderna om undantag i dennes skyldighet att underhålla lägenheten genom tapetsering och målning m. m. Sådana undantag får

nu göras endast i form av en förhandlingsöverenskommelse.

Med bifall till förslag i proposition 1986/87:37 och utskottets betänkande BoU 1986/87:6 beslutade riksdagen hösten 1986 att de tidsbegränsade bestämmelserna i 15 § hyreslagen, som gör det möjligt att träffa särskilda förhandlingsöverenskommelser rörande frågor om tapetsering m. m., skulle gälla intill utgången av år 1987. Utskottet ansåg bl. a. att pågående forskningsarbete borde ligga till grund för kommande överväganden om lagstiftningens mer permanenta utformning.

Utskottet är inte berett att innan regeringen har redovisat resultaten av forskningsarbetet göra någon jämkning av den aktuella lagstiftningen. Utskottet avstyrker alltså förslagen i motion 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 9 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 12 om *enskild hyresgästs inflytande i underhållsfrågor*.

I de båda s-motionerna och i vpk-motionen tas upp frågor om ett stärkt hyresgästinflytande via hyresförhandlingslagen i fråga om underhåll och förbättring av hyresfastigheter. Motionärerna anför bl. a. att det otillräckliga inflytandet – i fall där det inte finns boinflytandeavtal – kan leda till å ena sidan underhålls- och förbättringsåtgärder som är hyreshöjande eller å den andra sidan att det brister i underhållet.

Riksdagen gav våren 1985 på förslag av utskottet (BoU 1984/85:12 s. 15) regeringen till känna vad utskottet anför om en översyn av den lagstiftning som syftar till att motverka undermålig förvaltning av fastigheter. Delvis med anledning av riksdagens beslut pågår ett sådant översynsarbete i bostadsdepartementet. Enligt vad utskottet erfarit tas inom ramen för arbetet också upp frågor om hyresgästinflytande i underhålls- och förbättringsfrågor. Utskottet anser att motionärernas syften därmed kan förutsättas bli tillgodosedda. Motionerna 1985/86:Bo413 (s), 1985/86:Bo417 (s) och 1986/87:Bo408 (vpk) yrkande 1 detta yrkande såvitt nu är i fråga beträffande *hyresgästinflytande genom förhandlingssystemet* avstyrks därför av utskottet.

9.1.6 Andrahandsuthyrning

I motion 1985/86:Bo412 (vpk) begärs att i hyreslagen skall införas en ny paragraf, 48 a §, med den lydelse som föreslagits av hyresrättsutredningen i betänkandet (SOU 1981:77) Hyresrätt 3. Motionärerna anser att andrahandshyresgästernas ställning bör stärkas, bl. a. på det sättet som föreslogs av utredningen genom att andrahandshyresgäster efter tre års boende skall få rätt att överta förstahandshyresgästens avtal när detta upphör.

Samma yrkande avlogs av riksdagen våren 1984 i enlighet med utskottets förslag i betänkandet BoU 1983/84:29 (s. 21). Som skäl redovisades att förslaget kan leda till bl. a. en olaglig handel med andrahandskontrakt och till en minskad benägenhet hos hyresvärdar och förstahandshyresgäster att ställa lägenheter till förfogande. Utskottet anser att de angivna farhågorna alltså är giltiga. Utskottet avstyrker därför ånyo förslaget om *rätt till avtal för andrahandshyresgäst* i motion 1985/86:Bo412 (vpk).

I motionerna 1985/86:Bo420 (s) och 1986/87:Bo243 (s) yrkande 2 såvitt nu är i fråga begärs riksdagens tillkännagivande om sanering av andrahandshyresmarknaden och om åtgärder för rättvisa i boendet i enlighet med resp. motion. I den förstnämnda motionen anföras att andrahandshyresmarknaden

kännetecknas av lurendrejeri, oskäligen hyror och olagliga förmedlingsavgifter. Både förstahands- och andrahandshyresgästens ställning bör tryggas. Förstahandshyresgästen kan drabbas av skada på lägenheten som andrahandshyresgästen vållat. Hyran bör kunna prövas. Auktorisation eller etableringskontroll för förmedlingar bör införas. Den senare motionen är inriktad på att stärka andrahandshyresgästens ställning genom att hyrans skälighet skall kunna prövas. Ockerhyror förekommer för närvarande enligt motionären. Högre hyra än bruksvärdeshyra skall inte kunna begäras vid andrahandsuthyrning. Om lägenheter i andra hand hyrs ut möblerade skall ett schablonbelopp kunna fastställas efter förhandlingar mellan bostadsmarknadens parter.

Utskottet delar motionärernas oro över utvecklingen på hyresmarknaden. Olagliga hyresuttag och förmedlingsavgifter är givetvis företeelser som utskottet starkt tar avstånd från. Att sådana företeelser förekommer beror dock inte på brister i lagstiftningen. I 65 och 65 a §§ hyreslagen finns regler som vid straffansvar förbjuder särskilda ersättningar vid upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt, också i fall där hyresgäst saknar rätt till förlängning av hyresavtalet. Förbudet är också att ta ut förmedlingsavgift för bostadslägenheter, utom för fritidsändamål eller enligt fastställd taxa. Att förbuden ändå överträds får bl. a. tillskrivas den svåra bostadsbristen i storstädernas centrala delar.

Frågan om andrahandshyresgästernas ställning är svårlöst. Det gäller att reglera tre parter inbördes rättigheter och skyldigheter på ett rättvist sätt. Att stärka andrahandshyresgästernas ställning utan att rubba det med omsorg uttänkta rättsförhållandet mellan hyresvärd och förstahandshyresgäst som är hyreslagens huvudändamål borde inte vara möjligt. Utskottet anser fortfarande att nuvarande regler i allt väsentligt inte bör rubbas. I den mån motionärernas synpunkter rörande en *sanering av andrahandshyresmarknaden* inte redan är tillgodosedda genom redan gällande lag, avstyrks därför motionerna 1985/86:Bo420 (s) och 1986/87:Bo243 (s) yrkande 2 detta yrkande såvitt nu är i fråga.

I motion 1986/87:Bo416 (s) tas upp en fråga om tillstånd till andrahandsuthyrning. Motionärerna anför att det förekommer att långtidssjuka vägras sådant tillstånd med motiveringen att de troligen inte kan återvända till bostaden. Motionärerna vill ha en översyn av tillståndsreglerna, som finns i 40 § hyreslagen.

Utskottet delar motionärernas uppfattning så långt att en utvärdering kan vara befogad i fråga om tillämpningen av tillståndsregeln för andrahandsuthyrning just med avseende på äldres och sjukas möjligheter att få tillstånd. Gällande regel lägger i och för sig inte något hinder i vägen för en balanserad och rättvis tillämpning, men det bör tillses att regeln fungerar enligt det syfte som motionärerna och utskottet här har angett. Riksdagen bör med anledning av motion 1986/87:Bo416 (s) som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anfört om *tillstånd till andrahandsuthyrning*.

I enlighet med förslag i proposition 1983/84:137 och bostadsutskottets betänkande BoU 1983/84:29 antog riksdagen i juni 1984 den förut kortfattat berörda bestämmelsen i 65 a § hyreslagen om straffansvar och återbetalningsskyldighet för hyresvärd som uppsåtligen begagnar sig av det förhållandet att hyresgästen saknar rätt till förlängning av hyresavtal för en bostadslägenhet enligt 45 § första stycket 1 eller 2 eller andra stycket hyreslagen till att ta ut en hyra som är uppenbart oskälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Bestämmelsen är tillämplig även vid uthyrning mellan förstahands- och andrahandshyresgäst (prop. 1983/84:137 s. 105).

I motionerna 1986/87:Bo420 (fp), 1986/87:Bo424 (m) och 1986/87:Bo128 (m) yrkande 7 föreslås att bestämmelsen ändras så att faktiska kostnader vid uthyrning av en bostadsrättslägenhet skall få tas ut. En motsatt uppfattning är enligt motionärerna orimlig och leder till ett minskat utbud av hyreslediga lägenheter.

Utskottet har sig bekant att den nya paragrafen för närvarande är under rättslig prövning i några fall. Prövningen får utvisa bestämmelsens närmare innebörd rörande vad som är *straffbar överhyra*. Det är inte motiverat att under dessa förhållanden för närvarande göra någon ändring av regeln. Motionerna 1986/87:Bo128 (m) yrkande 7, 1986/87:Bo420 (fp) och 1986/87:Bo424 (m) avstyrks.

9.1.8 *Kooperativ hyresrätt*

Enligt förslag i proposition 1986/87:37 och utskottets betänkande BoU 1986/87:6 antog riksdagen i december 1986 en lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Enligt lagen får regeringen ge tillstånd för sådan försöksverksamhet och därvid ge dispens från vissa regler i hyreslagen, däremot inte från 55 § rörande vad som är skälig hyra enligt bruksvärdesprincipen.

I motionerna 1986/87:Bo405 (s) och 1986/87:Bo406 (s) föreslås att *dispens* skall få ges från *bruksvärdesregeln vid kooperativ hyresrätt*. Enligt motionärerna äventyras annars försöksverksamheten, eftersom kostnaderna för produktion av lägenheter inom de troligen små förvaltningsenheter som är aktuella kan komma att medföra ett hyresuttag som överstiger bruksvärdeshyran.

Riksdagen har nyligen tagit ställning till försöksverksamhetens villkor. I dessa ställningstaganden ingår att bruksvärdesregeln skall gälla för försöksverksamheten (prop. 1986/87:37 s. 53). Denna ordning bör inte nu ändras. Utskottet avstyrker motionerna 1986/87:Bo405 (s) och 1986/87:406 (s).

I motion 1986/87:Bo132 (c) yrkande 5 begärs att regeringen skall lägga fram förslag om *permanent tillämpning* av den nya *lagen om kooperativ hyresrätt*. Även denna fråga omfattas av riksdagens nyligen tagna beslut. Resultatet av försöksverksamheten bör avvaktas. Motionen avstyrks.

Frågor om besittningsskydd och skälig hyra i fråga om lokaler är för närvarande under utredning av lokalhyreskommittén (Bo 1984:02, dir. 1984:40). Förslag väntas från kommittén vid halvårsskiftet innevarande år.

I motionerna 1985/86:Bo401 (c) och 1985/86:Bo403 (s) tas upp frågor om lokalhyresgästernas ställning. I den första motionen begärs utredning rörande en förstärkning av andrahandshyresgästens ställning. I den andra önskas förslag om hinder mot oskäligen lokalhyror.

Utskottet anser att lokalhyreskommitténs förslag och regeringens överväganden med anledning av förslaget bör avvaktas. Motionerna 1985/86:Bo401 (c) och 1985/86:Bo403 (s) om *lokalhyresgästernas ställning* avstyrks.

I motion 1986/87:Bo417 (fp) aktualiseras frågor om en hyresvärds rätt enligt 26 § hyreslagen att få tillträde till en lokal för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten. Enligt motionen bör utredas om inte lokalhyresgäster bör ha rätt att vägra hyresvärden tillträde i vissa situationer, t.ex. om det pågår innovationsarbete i lokalen vilket fordrar särskilda hänsyn och garantier.

Motionären lämnar också synpunkter på önskvärda ändringar av lagtexten.

Utskottet förutsätter att de synpunkter som motionären lämnar kan beaktas inom ramen för lokalhyreskommitténs överväganden i den mån de återspeglar ett aktuellt problem i fråga om *hyresvärdens rätt till tillträde*. Någon riksdagens åtgärd med anledning av motion 1986/87:Bo417 (fp) är inte nu erforderlig. Motionen avstyrks.

9.3 Förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst

Enligt 38 § andra meningen hyreslagen gäller vid överlåtelse av en hyresrätt att tillträdande hyresgäst svarar tillsammans med den avträdande för förpliktelser enligt hyresavtalet för tiden före överlåtelsen, om inte annat har avtalats med hyresvärden.

I motion 1985/86:Bo406 (s) yrkas att regeringen skall lägga fram förslag till avskaffande av de nämnda bestämmelserna. Motionärerna anser att den är obillig och att den saknar aktualitet, eftersom nuvarande system för att bestämma hyror innebär att hyresfordringar i princip inte bör kvarstå med några större belopp efter ett byte.

Utskottet har tidigare tagit ställning till samma yrkande. I betänkandet BoU 1983/84:29 s. 28 anslöt sig utskottet till vad lagutskottet anfört i sitt yttrande LU 1983/84:5 y (s. 115 i betänkandet) och avstyrkte ett likadant motionsyrkande. Lagutskottet hade pekat bl.a. på att bestämmelsen gäller även lokaler där hyresuttag i efterskott på grund av bränsleklausuler och överenskommer i efterhand kan ha en vidare tillämpning än i fråga om bostadshyror. Lagutskottet ansåg att bestämmelsen inte förlorat sin bärkraft beträffande lokaler. Enligt lagutskottets mening hade bestämmelsen fortfarande en funktion att fylla också vid byte av bostadslägenheter, eftersom den kan göra hyresvärden mer benägen att godkänna byten, särskilt i tider då hyresförhandlingar pågår. Riksdagen följde utskotten.

Bostadsutskottet kan instämma med motionären i att bestämmelsen i 38 § andra meningen hyreslagen från vissa synpunkter kan te sig otidsenlig. Samtidigt anser utskottet att de skäl som utskottet angav år 1984 för avslag på samma motionsyrkande fortfarande är giltiga.

Som framgått ovan gäller bestämmelsen även lokaler. Den har dessutom en motsvarighet i 15 § tredje stycket bostadsrättslagen, enligt vilken den som förvärvat en bostadsrätt kan få svara för tidigare innehavares förpliktelser mot bostadsrättsföreningen. Såvitt utskottet har sig bekant har tillämpningen av 38 § andra meningen hyreslagen inte lett till några stötande konsekvenser. Det kan påpekas att om en tillträdande hyresgäst fått betala föregångarens skulder, har han enligt allmänna regler rätt att få ersättning av denna. Utskottet är med hänsyn till det anförda inte nu berett att ändra sitt tidigare ställningstagande och avstyrker därmed motion 1985/86:Bo406 (s) rörande *tillträdande hyresgästs ansvar för företrädares förpliktelser*.

10 Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *ändringar av expropriationslagens grundprinciper* att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo402 yrkande 6, 1985/86:Bo423 och 1986/87:Bo508 yrkande 2,
2. beträffande *Riddarhusets skogs- och jordbruksfastigheter* att riksdagen avslår motion 1986/87:Bo412,
3. beträffande *upphävande av förköpslagen* att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo402 yrkande 7, 1986/87:Bo205 yrkande 1 och 1986/87:Bo508 yrkande 1,
4. beträffande *översyn av förköpslagen* att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo227 yrkande 6 och 1986/87:Bo258 yrkande 7,
5. beträffande *förköpsrätten för permanentboende* att riksdagen med anledning av motionerna 1986/87:Bo410 och 1986/87:Bo414 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,
6. beträffande *prisprövningsregel i förköpslagen* att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo414,
7. beträffande *översyn av fastighetsbildningslagen* att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo407, 1985/86:Bo408, 1985/86:Bo427, 1986/87:Bo409 och 1986/87:Bo419 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,
8. beträffande *beteckningsreformen på Gotland* att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo303,
9. beträffande *beteckningsreformens genomförande i Kalmar län* att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo404,
10. beträffande *ändring av sockengränser m.m.* att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo418,
11. beträffande *en kampanj för ortnamn* att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo424,

12. beträffande *utvärdering av bostadsförsörjningslagen*
att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo410 yrkande 11 och 1986/87:Bo413 yrkande 11,

13. beträffande *bostadssaneringslagens regler om hyresgästorganisationernas ställning*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo 226 yrkande 20, 1985/86:Bo227 yrkande 11 och 1986/87:Bo258 yrkande 20 det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga,

14. beträffande *fastighetsekonomiska skäl enligt bostadssaneringslagen*

att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo210 yrkande 1,

15. beträffande *övernattningsbostäder m.m.*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo411, 1985/86:Bo421, 1986/87:Bo407, 1986/87:Bo408 yrkande 1 detta yrkande såvitt nu är i fråga och 1986/87:Bo411,

16. beträffande *åtgärder mot smygkontorisering m.m.*

att riksdagen avslår motion 1986/87:Bo132 yrkande 6,

17. beträffande *avgiftsfri bostadsförmedling*

att riksdagen avslår motionerna 1986/87:Bo128 yrkande 6, 1986/87:Bo258 yrkande 9 och 1986/87:Bo413 yrkande 4,

18. beträffande *kommunalt förmedlingsmonopol*

att riksdagen avslår motion 1986/87:Bo423 yrkande 5,

19. beträffande *upphävande av bostadsanvisningslagen*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 18, 1985/86:Bo227 yrkande 7, 1985/86:Bo410 yrkande 10, 1986/87:Bo258 yrkande 8 och 1986/87:Bo413 yrkande 9,

20. beträffande *en mer effektiv bostadsanvisningslag*

att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo422, 1986/87:Bo215 yrkande 1 och 1986/87:Bo243 yrkande 1 sistnämnda yrkande såvitt nu är i fråga.

21. beträffande *ägarlägenheter*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo402 yrkande 1, 1986/87:Bo205 yrkande 8 och 1986/87:Bo240 detta motionsyrkande såvitt nu är i fråga,

22. beträffande *hyresbetalning för förhandlingsersättning och ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo227 yrkande 10, 1985/86:Bo402 yrkande 2, 1986/87:Bo205 yrkande 5, 1986/87:Bo258 yrkande 13 och 1986/87:Bo413 yrkande 6 det andra, tredje och femte yrkandet såvitt nu är i fråga,

23. beträffande *extraavtal*

att riksdagen avslår motion 1986/87:Bo422,

24. beträffande *bruksvärdesprincipen*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo227 yrkandena 14 och 15, 1985/86:Bo410 yrkande 6, 1986/87:Bo129 yrkande 2, 1986/87:Bo205 yrkande 6, 1986/87:Bo258 yrkande 15 och 1986/87:Bo413 yrkande 5,

25. beträffande *hyresgästers rätt att slippa anslutning till kabel-TV-nät*

att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo416 yrkandena 1 och 2, BoU 1986/87:14
1985/86:Bo425, 1986/87:Bo402 och 1986/87:Bo404,

26. beträffande *förhandlingsrätten enligt hyresförhandlingslagen*
att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 19,
1985/86:Bo227 yrkande 12, 1985/86:Bo402 yrkande 2, 1986/87:Bo205
yrkande 5, 1986/87:Bo258 yrkande 14 och 1986/87:Bo413 yrkande 6
det tredje, fjärde och sjätte yrkandet såvitt nu är i fråga,

27. beträffande *enskild hyresgästs inflytande i underhållsfrågor*
att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo227 yrkande 9 och
1986/87:Bo258 yrkande 12,

28. beträffande *hyresgästinflytande genom förhandlingssystemet*
att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo413, 1985/86:Bo417 och
1986/87:Bo408 yrkande 1 detta yrkande såvitt nu är i fråga,

29. beträffande *rätt till avtal för andrahandshyresgäst*
att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo412,

30. beträffande *sanering av andrahandshyresmarknaden*
att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo420 och 1986/87:Bo243 yr-
kande 2 detta yrkande såvitt nu är i fråga,

31. beträffande *tillstånd till andrahandsuthyrning*
att riksdagen med anledning av motion 1986/87:Bo416 som sin me-
ning ger regeringen till känna vad utskottet anför,

32. beträffande *straffbar överhyra*
att riksdagen avslår motionerna 1986/87:Bo128 yrkande 7,
1986/87:Bo420 och 1986/87:Bo424,

33. beträffande *dispens från bruksvärdesregeln vid kooperativ hy-
resrätt*
att riksdagen avslår motionerna 1986/87:Bo405 och 1986/87:Bo406,

34. beträffande *permanent tillämpning av lagen om kooperativ hy-
resrätt*
att riksdagen avslår motion 1986/87:Bo132 yrkande 5,

35. beträffande *lokalhyresgästs ställning*
att riksdagen avslår motionerna 1985/86:Bo401 och 1985/86:Bo403,

36. beträffande *hyresvärdens rätt till tillträde*
att riksdagen avslår motion 1986/87:Bo417,

37. beträffande *tillträdande hyresgästs ansvar för företrädarens för-
pliktelser*
att riksdagen avslår motion 1985/86:Bo406.

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 Ändringar av expropriationslagens grundprinciper (mom. 1)

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

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Bostadsutskottet har" och på s. 9 slutar med "yrkande 2 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Bostadsutskottet delar m-motionärernas uppfattning att expropriationslagen och de ersättningsprinciper som finns i eller anknyter till denna nu grundligt bör omarbetas. Tvångsmässigt ianspråkstagande av mark bör bara få ske när det finns ett klart och påvisbart behov av marken. Därvid bör ersättning utges för den fulla marknadsvärdesförlusten. Ingår förväntningsvärdet i denna förlust, bör även de ersättas. Kompensation skall också, om den drabbade så önskar, kunna utgå i form av annan mark. Detta bör riksdagen med anledning av moderata samlingspartiets partimotion 1985/86:Bo402 yrkande 6 och motionerna 1985/86:Bo423 (m) och 1986/87:Bo508 (m) yrkande 2 som sin mening ge regeringen till känna.

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

1. beträffande *ändringar av expropriationslagens grundprinciper* att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo402 yrkande 6, 1985/86:Bo423 och 1986/87:Bo508 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

2 Riddarhusets skogs- och jordbruksfastigheter (mom. 2)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Frågan om" och slutar med "1986/87:Bo412 (vpk)" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening bör det vara en samhällets uppgift att äga och driva alla större skogs- och jordbruksfastigheter. Överförandet bör ske successivt och det är angelägnast att man börjar med fastigheter som missköts. Detta bör riksdagen med bifall till motion 1986/87:Bo412 (vpk) som sin mening ge regeringen till känna.

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

2. beträffande *Riddarhusets skogs- och jordbruksfastigheter* att riksdagen med bifall till motion 1986/87:Bo412 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

3 Upphävande av förköpslagen (mom. 3)

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

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Utskottet avstyrkte" och slutar med "1986/87:Bo508 (m) yrkande 1" bort ha följande lydelse:

Sveriges kommuner har en mycket stark ställning i markpolitiken. På många olika sätt har kommunerna fått avgörande möjligheter både att tvångsvis förvärva mark och i detalj styra dess användning. Förförslagen ingår bland de instrument som kommunen kan använda för att ingripa i enskildas ekonomiska förhållanden. Mot bakgrund av att kommunen ändå genom expropriationslagen kan ta i anspråk mark som verkligen behövs för angelägna allmänna ändamål är förförslagen onödiga och bör upphävas. Riksdagen bör med anledning av motionerna 1985/86:Bo402 (m) yrkande 7, 1986/87:Bo205 (m) yrkande 1 och 1986/87:Bo508 (m) yrkande 1 som sin mening ge regeringen till känna att åtgärder snarast bör vidtas för att upphäva lagen och hänvisningar till den i andra författningar.

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

3. beträffande *upphävande av förförslagen*
att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo402 yrkande 7, 1986/87:Bo205 yrkande 1 och 1986/87:Bo508 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

4 Översyn av förförslagen (mom. 4, motiveringen)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Även yrkanden" och slutar med "1986/87:Bo258 (fp) yrkande 7" bort ha följande lydelse:

I enlighet med utskottets ovan redovisade uppfattning att förförslagen bör upphävas skall givetvis ingen översyn av lagen nu göras. Utskottet avstyrker motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 6 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 7.

5 Översyn av förförslagen (mom. 4)

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

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Även yrkanden" och slutar med "1986/87:Bo258 (fp) yrkande 7" bort ha följande lydelse:

Kommunernas behov av mark är inte längre så stort som tidigare. Samtidigt har deras möjligheter att förköpa mark utvidgats. En samlad översyn bör nu göras för att ge underlag för ställningstaganden om i vilken utsträckning förförslagen verkligen behövs i nuvarande utformning och i vilken grad den bör förändras. Detta bör riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 6 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 7 som sin mening ge regeringen till känna.

dels att moment 4 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

4. beträffande *översyn av förförslagen*
att riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo227 yrkande 6 och 1986/87:Bo258 yrkande 7 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

6 Förköpsrätten för permanentboende (mom. 5, motiveringen)

BoU 1986/87:14

Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Vad som" och slutar med "till känna" bort ha följande lydelse:

Även om utskottet ovan med bifall till yrkanden av m-motionärer anslutit sig till uppfattningen att förköpslagen bör avskaffas, kan det finnas skäl att se över kommunernas möjligheter att slå vakt om permanentboendet i de attraktiva kustsamhällena eller i andra områden med stora fritidsvärden. Frågan om att utsträcka lånemöjligheterna även till fastigheter som förvärfvas av permanentboende utan föregående förköp har nyligen behandlats av utskottet i betänkandet BoU 1986/87:10 s. 56. Utskottet var inte då berett att förorda att lån skulle kunna utgå även vid köp där frågan om förköp inte aktualiserats. Utskottet aviserade att frågan om förköpslagstiftningens utformning skulle övervägas senare. Utskottet gör nu det övervägandet och finner att frågan bör undersökas närmare av regeringen. Om en sådan undersökning ger vid handen att ytterligare åtgärder behövs för att stödja permanentboende i de attraktiva fritidsområdena, förutsätter utskottet att regeringen förelägger riksdagen erforderliga förslag. Vad utskottet nu uttalat om en utvärdering av *förköpsrätten för permanentboende* m. m. bör riksdagen med anledning av motionerna 1986/87:Bo410 (m) och 1986/87:Bo414 (c) yrkande 1 som sin mening ge regeringen till känna.

7 Prisprövningsregel i förköpslagen (mom. 6, motivering-en)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Vad gäller" och på s. 11 slutar med "1985/86:Bo414 (vpk)" bort ha följande lydelse:

I konsekvens med utskottets ovan redovisade ståndpunkt att förköpslagen bör avskaffas skall lagen givetvis inte förse med en prisprövningsregel. Utskottet avstyrker motion 1985/86:Bo414 (vpk).

8 Prisprövningsregel i förköpslagen (mom. 6)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Vad gäller" och på s. 11 slutar med "1985/86:Bo414 (vpk)" bort ha följande lydelse:

Prisutvecklingen på fastigheter särskilt i attraktiva kustområden och i storstadsområdena är sådan att förköpslagen ofta är helt verkningslös, eftersom kommunen endast kan förköpa till det pris som säljaren och föregående köpare har kommit överens om. Denna brist kan avhjälpas om förköpslagen förse med en prisprövningsklausul med liknande funktion som motsvarande regel i nuvarande jordförvärvslag. Detta borde riksdagen med bifall till motion 1985/86:Bo414 (vpk) som sin mening ge regeringen till känna.

dels att moment 6 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

BoU 1986/87:14

6. beträffande *prisprövningsregel i förköpslagen*
att riksdagen med bifall till motion 1985/86:Bo414 som sin mening ger
regeringen till känna vad utskottet anfört,

9 En kampanj för ortnamn (mom. 11)

Agne Hansson och Birgitta Hambræus (båda c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med "Ortnamns-
rådet, som" och slutar med "1985/86:Bo424 (c)" bort ha följande lydelse:

Utskottet instämmer med motionärerna i betydelsen av att ortnamnen får
leva kvar bl. a. i adressregister och på detta sätt garanteras en fortsatt le-
vande användning. En förment rationell hantering av registren får inte ta
överhanden över bevarandet av ett levande namnskick. Medvetenheten om
dessa frågor kan inte förutsättas komma till stånd utan en kampanj av det
slag som föreslås i motion 1985/86:Bo424 (c). Utskottet föreslår därför riks-
dagen att som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet med tillstyr-
kande av motionen anfört.

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

11. beträffande *en kampanj för ortnamn*
att riksdagen med bifall till motion 1985/86:Bo424 som sin mening ger
regeringen till känna vad utskottet anfört,

10 Utvärdering av bostadsförsörjningslagen (mom. 12)

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

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 16 börjar med "Utskottet
anser" och slutar med "bostadsförsörjningslagen avstyrks" bort ha följande
lydelse:

Enligt utskottets uppfattning får bostadsförsörjningslagen numera anses
till stor del ha spelat ut sin roll. Den obligatoriska bostadsförsörjningsplane-
ringen är ett dyrbart och till stora delar verkningslöst instrument. Lagen bör
därför utvärderas så att dess verkningslösa beståndsdelar kan rensas ut.
Riksdagen bör med bifall till motionerna 1985/86:Bo410 (m) yrkande 11 och
1986/87:Bo413 (m) yrkande 11 som sin mening ge regeringen till känna vad
utskottet anfört.

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

12. beträffande *utvärdering av bostadsförsörjningslagen*
att riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo410 yrkande 11 och
1986/87:Bo413 yrkande 11 som sin mening ger regeringen till känna
vad utskottet anfört,

11 Bostadssaneringslagens regler om hyresgästorganisationernas ställning (mom. 13)

BoU 1986/87:14

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. 16 börjar med "Utskottet har" och slutar med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Den nuvarande tillämpningen av bostadssaneringslagen har visat att det är så gott som omöjligt för enskilda hyresgäster eller hyresgästorganisationer som valt att stå utanför Hyresgästernas riksförbund att göra sig gällande. Hyresgästernas riksförbund har i praktiken fått en monopolställning även i fastigheter där förbundet har få eller inga medlemmar. Lagens regler bör därför ändras så att de enskilda hyresgästerna eller en majoritet av dem i varje fastighet kan göra sitt inflytande gällande enligt lagen. Detta bör riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 20, 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 11 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 20 såvitt nu är i fråga som sin mening ge regeringen till känna.

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

13. beträffande *bostadssaneringslagens regler om hyresgästorganisationernas ställning*

att riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 20, 1985/86:Bo227 yrkande 11 och 1986/87:Bo258 yrkande 20 det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

12 Fastighetsekonomiska skäl enligt bostadssaneringslagen (mom. 14, motiveringen)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Utskottet har" och slutar med "enligt bostadssaneringslagen" bort ha följande lydelse:

Bostadssaneringslagen bör enligt utskottets mening inte fungera som en hämsko på den fortlöpande förnyelsen av bostadsbeståndet. Avgörande för renovering och underhåll av fastigheter måste givetvis vara en god fastighetsekonomi. Därigenom främjas även hyresgästernas långsiktiga intressen. Riksdagen bör därför avslå motion 1985/86:Bo210 (vpk) yrkande 1.

13 Fastighetsekonomiska skäl enligt bostadssaneringslagen (mom. 14)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Utskottet har" och slutar med "enligt bostadssaneringslagen" bort ha följande lydelse:

Utskottet instämmer med motionärerna i att tillämpningen av bostadssaneringslagen visat att det ofta tas alldeles för stor hänsyn till fastighetsägares

ekonomiska intressen vid renovering av äldre hus. Riksdagen bör med bifall till motion 1985/86:Bo210 (vpk) yrkande 1 göra ett uttalande av innebörd att fastighetsekonomiska skäl inte skall vara särskilda skäl enligt 2 a § bostadssaneringslagen.

BoU 1986/87:14

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

14. beträffande *fastighetsekonomiska skäl enligt bostadssaneringslagen*

att riksdagen med bifall till motion 1985/86:Bo210 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

14 Övernattningsbostäder m. m. (mom. 15, motiveringen)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 14 börjar med "Utskottet instämmer" och på s. 18 slutar med "1986/87:Bo411 (s)" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att lösningen på den bostadsbrist som ligger bakom motionärernas begäran om ytterligare förmedlingstvång bör nås på ett helt annat sätt än genom att tillskapa mer byråkrati och inskränkning i äganderätten. Genom avreglering och en positiv attityd hos de aktuella kommunerna skapas förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande och ökad rörlighet inom bostadsbeståndet. Därigenom försvinner också bostadsbristen. Utskottet avstyrker därmed motionerna 1985/86:Bo411 (vpk), 1985/86:Bo421 (s), 1986/87:Bo407 (vpk), 1986/87:Bo408 (vpk) yrkande 1 såvitt nu är i fråga och 1986/87:Bo411 (s).

15 Övernattningsbostäder m. m. (mom. 15)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Utskottet instämmer" och på s. 18 slutar med "1986/87:Bo411 (s)" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att kraftfulla åtgärder behövs för att komma åt det orättvisa resursslöseri som det stigande antalet övernattningsbostäder i storstäderna representerar med den bostadsbrist som råder där. Det framlagda lagförslaget kan redan nu bedömas som otillräckligt. Förslaget bör skärpas och utvidgas till att avse ett förmedlingsobligatorium för alla lediga lägenheter i bristorterna. Detta bör riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo411 (vpk), 1986/87:Bo407 (vpk), 1986/87:Bo408 yrkande 1 såvitt nu är i fråga och med anledning av motionerna 1985/86:Bo421 (s) och 1986/87:Bo411 (s) som sin mening ge regeringen till känna.

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

15. beträffande *övernattningsbostäder m. m.*

att riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo411, 1986/87:Bo407 och 1986/87:Bo408 yrkande 1, detta yrkande såvitt nu är i fråga, och med anledning av motionerna 1985/86:Bo421 och 1986/87:Bo411 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

Agne Hansson och Birgitta Hambraeus (båda c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Motionärer-
nas förslag" och slutar med "yrkande 6 avstyrks" bort ha följande lydelse:

I de orter där det råder brist på bostadslägenheter är det angeläget att kommunerna tar till vara de möjligheter som finns att inom det tillgängliga beståndet bevara så många lägenheter som möjligt för bostadsändamål åt dem i orten boende. Den smygkontorisering som pågår på sina håll bör kommunerna aktivt söka stävja. Ett annat sätt att öka bostadsbeståndet är att kommunerna själva satsar på att bygga de övernattningsbostäder som nu i stor utsträckning utnyttjas inom det befintliga beståndet. Riksdagen bör med bifall till förslaget i motion 1986/87:Bo132 (c) yrkande 6 som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att moment 16 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

16. beträffande *åtgärder mot smygkontorisering m. m.*
att riksdagen med bifall till motion 1986/87:Bo132 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

17 Avgiftsfri bostadsförmedling (mom. 17)

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. 18 börjar med "Bostadsförmedlingarnas problem" och slutar med "1986/87:Bo128 (m) yrkande 6" bort ha följande lydelse:

Utskottet ser det inte som något olämpligt att bostadsförmedlingarna delvis skall kunna finansiera sin verksamhet med avgifter från de bostadssökande på en skälig nivå. En sådan ordning är tvärtom naturlig. Riksdagen bör därför med bifall till motionerna 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 9, 1986/87:Bo413 (m) yrkande 4 och 1986/87:Bo128 (m) yrkande 6 som sin mening ge regeringen till känna att bostadsförsörjningslagen bör omarbetas på denna punkt.

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

17. beträffande *avgiftsfri bostadsförmedling*
att riksdagen med bifall till motionerna 1986/87:Bo258 yrkande 9, 1986/87:Bo413 yrkande 4 och 1986/87:Bo128 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

18 Upphävande av bostadsanvisningslagen (mom. 19)

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. 19 börjar med "Utskottet har" och slutar med "yrkande 9 avstyrks" bort ha följande lydelse: BoU 1986/87:14

Som anfördes i en reservation (m, c, fp) till bostadsutskottets betänkande BoU 1983/84:15 – senare bekräftad i en reservation till betänkandet BoU 1984/85:12 – finns det starka principiella och praktiska motiv för att upphäva bostadsanvisningslagen. Riksdagen bör som sin mening ge regeringen till känna att åtgärder snarast bör vidtas för att lagen och hänvisningar till den i andra författningar skall kunna upphävas.

dels att moment 19 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

19. *beträffande upphävande av bostadsanvisningslagen*
att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 18, 1985/86:Bo227 yrkande 7, 1985/86:Bo410 yrkande 10, 1986/87:Bo258 yrkande 8 och 1986/87:Bo413 yrkande 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

19 En mer effektiv bostadsanvisningslag (mom. 20)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med "Utskottet avstyrker" och slutar med "angivna skäl" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att riksdagen redan nu bör uttala att kraftfulla åtgärder måste till för att ställa alla lediga eller otillräckligt utnyttjade lägenheter till kommunernas förfogande, och att uttalandet bör få verkan på det pågående arbetet i regeringskansliet. Riksdagen bör således med bifall till motionerna 1985/86:Bo422 (s), 1986/87:Bo215 (vpk) yrkande 1 och 1986/87:Bo243 (s) yrkande 1 såvitt nu är i fråga som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anför.

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

20. *beträffande en mer effektiv bostadsanvisningslag*
att riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo422, 1986/87:Bo215 yrkande 1 och 1986/87:Bo243 yrkande 1, det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga, som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

20 Ägarlägenheter (mom. 21)

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

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med "Utskottet har" och slutar med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Utskottet instämmer med m-motionärerna om att ägarlägenheter bör införas i Sverige. Ett färdigt förslag finns i ägarlägenhetsutredningens ovan nämnda betänkande. Med tanke på att detta lades fram år 1982 kan det inte förutsättas att lagförslagen i betänkandet kan antas helt oförändrade. Regeringen bör snarast se över lagförslagen och framlägga erforderliga förslag för riksdagen.

21. beträffande *ägarlägenheter*

att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo402 yrkande 1, 1986/87:Bo205 yrkande 8 och 1986/87:Bo240, det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga, som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

21 Hyresbetalning för förhandlingsersättning och ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet (mom. 22)

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 "Utskottet står" och slutar med "och fritidsverksamhet" bort ha följande lydelse:

Utskottet kan inte finna rimligt att även de hyresgäster som inte är medlemmar i en förhandlande hyresgästorganisation alltid skall vara tvungna att över hyran betala inte bara förhandlingsersättning utan även helt andra ersättningar till den organisation som de valt att stå utanför. Det nuvarande regelsystemet bör ses över så att en mer rimlig ordning kan åstadkommas. Riksdagen bör med anledning av motionerna 1985/86:Bo402 (m) yrkande 2, 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 10, 1986/87:Bo205 (m) yrkande 5, 1986/87:Bo413 (m) yrkande 6 och 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 13 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

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

22. beträffande *hyresbetalning för förhandlingsersättning och ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet*

att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo402 yrkande 2, 1986/87:Bo205 yrkande 5, 1986/87:Bo413 yrkande 6 alla yrkandena såvitt nu är i fråga och 1985/86:Bo227 yrkande 10 och 1986/87:Bo258 yrkande 13 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

22 Bruksvärdesprincipen (mom. 24)

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 behandlade" och slutar med "(m) yrkande 5" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till uppfattningen att bruksvärdesprincipen inte för närvarande fungerar på ett bra sätt. Bruksvärdessystemet innebär i och för sig inte något hinder mot att hänsyn tas till bostadens läge, men förhandlingsparterna har hittills inte låtit detta ske. En liten lägenhet i en tätorts utkant

kan ofta ha en högre hyra än en större, centralt belägen lägenhet. Den senare lägenhetens verkliga värde kan ändå ta sig uttryck i att olagliga ersättningar ofta betalas för hyresbostäder i efterfrågade lägen. Det är dags att nu pröva ändringar i hyressättningssystemet, med bevarande av hyresgästernas besittningsskydd. Som föreslås i motionerna kan en försöksverksamhet inledas på några orter med en rimligt balanserad bostadsmarknad. Det betyder att försöksverksamheten inte nu kan prövas i de expansiva storstadsområdena. Riksdagen bör med anledning av motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkandena 14 och 15, 1985/86:Bo410 (m) yrkande 6, 1986/87:Bo129 (fp) yrkande 2, 1986/87:Bo205 (m) yrkande 6, 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 15 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 5 ge regeringen som sin mening till känna vad utskottet anför.

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

24. beträffande *bruksvärdesprincipen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo227 yrkandena 14 och 15, 1985/86:Bo410 yrkande 6, 1986/87:Bo129 yrkande 2, 1986/87:Bo205 yrkande 6, 1986/87:Bo258 yrkande 15 och 1986/87:Bo413 yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

23 Hyresgästers rätt att slippa anslutning till kabel-TV-nät (mom. 25, motiveringen)

Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Margareta Gard (m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 25 börjar med "Det avgörande" och slutar med "vara påkallat" bort ha följande lydelse:

Det avgörande är enligt utskottets uppfattning att förhandlingssystemet bör kunna omfatta även kabel-TV-frågor och att genom detta parterna bör ges möjlighet att vidare utveckla gemensamma ståndpunkter. Utskottet anser foljdriktigt att förhandlingsöverenskommelser kan gälla även en sådan för framtiden viktig fråga som installation och drift av kabel-TV. De mellan SABO och Hyresgästernas riksförbund gällande riktlinjerna på området anser utskottet innefatta en rimlig avvägning mellan kollektivt och individuellt ansvar för betalningen av kostnaderna, men utskottet anser också att andra lösningar bör kunna prövas av förhandlingsparterna. Enskilda hyresgäster har en rimlig möjlighet att få sina skäliga intressen tillgodosedda genom prövning i hyresnämnd och bostadsdomstol av frågor om hyrans storlek och övriga hyresvillkor. Något ingripande med ny lagstiftning på området anser utskottet inte vara påkallat.

24 Hyresgästers rätt att slippa anslutning till kabel-TV-nät (mom. 25)

Agne Hansson (c), Birgitta Hambræus (c) och Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 25 börjar med "Hyrans storlek" och på s. 26 slutar med "avstyrker den" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets uppfattning bör frågor om kabel-TV-utbyggnad behandlas inom ramen för förhandlingssystemet såsom en väsentlig boinflytande-fråga. En rimlig ordning är därvid att alla hyresgäster som får tillgång till kabel-TV bör svara för kostnader för installation och drift endast av ett visst basutbud, omfattande Sveriges Radios och TV:s ordinarie sändningar samt lokala sändningar. Så är ordningen i dag, när motsvarande utbud distribueras genom centralantennnäten.

Vad gäller kostnader för distribution av radio och TV utöver basutbudet bör inga förhandlingsöverenskommelser träffas som binder de hyresgäster som inte vill utnyttja dessa extra tjänster. Enbart de som väljer att abonnera på det extra utbudet bör alltså betala för detta. Den som inte vill abonnera bör både slippa kostnaderna och ha möjlighet att få signaler bortfiltrerade.

I den mån förhandlingsöverenskommelser träffas som inte tillgodoser möjligheter till individuell valfrihet beträffande extrautbudet får de betraktas som oskäligen mot hyresgästerna. Sådana överenskommelser kan, i den mån kostnaderna läggs inom ramen för den fastställda hyran, leda till att hyresrätten förverkas för den som inte betalar vad som belöper på extrautbudet. Här ligger ett problem som regeringen enligt utskottets mening bör undersöka närmare. Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo416 (vpk) yrkandena 1 och 2, 1985/86:Bo425 (c), 1986/87:Bo402 (s) och 1986/87:Bo404 (s) som sin mening ge regeringen till känna.

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

25. beträffande hyresgästers rätt att slippa anslutning till kabel-TV-nät

att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo416 yrkandena 1 och 2, 1985/86:Bo425, 1986/87:Bo402 och 1986/87:Bo404 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

25 Förhandlingsrätten enligt hyresförhandlingslagen (mom. 26)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Erling Bager (fp), 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. 26 börjar med "Utskottet har" och slutar med "hyresförhandlingslagen avstyrks" bort ha följande lydelse:

Utskottet instämmer med motionärerna i att nuvarande ordning inte är tillfredsställande. Enskilda hyresgäster eller hyresgästorganisationer som valt att stå utanför Hyresgästernas riksförbund har inte tillräckliga möjligheter att göra sig gällande enligt hyresförhandlingslagen. Lagens regler bör därför ändras så att de enskilda hyresgästerna eller en majoritet av dem i

varje fastighet får tillbörligt inflytande. Detta bör riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo226 (c) yrkande 19, 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 12, 1985/86:Bo402 (m) yrkande 2, 1986/87:Bo205 (m) yrkande 5, 1986/87:Bo258 (fp) yrkande 14 och 1986/87:Bo413 (m) yrkande 6 det tredje, fjärde och sjätte yrkandet såvitt nu är i fråga, som sin mening ge regeringen till känna.

BoU 1986/87:14

dels att moment 26 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

26. beträffande *förhandlingsrätten enligt hyresförhandlingslagen* att riksdagen med bifall till motionerna 1985/86:Bo226 yrkande 19, 1985/86:Bo227 yrkande 12, 1985/86:Bo402 yrkande 2, 1986/87:Bo205 yrkande 5, 1986/87:Bo258 yrkande 14 och 1986/87:Bo413 yrkande 6 det tredje, fjärde och sjätte yrkandet såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

26 Enskild hyresgästs inflytande i underhållsfrågor (mom. 27)

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

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 27 börjar med "Utskottet är" och slutar med "*i underhållsfrågor*" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att det är väl motiverat att även enskilda hyresgäster skall kunna träffa avtal med hyresvärden rörande nivån på underhållet i lägenheten och motsvarande reduktion av hyran. En ändring av lagen på denna punkt kan genomföras utan att man avvaktar vidare överväganden rörande möjligheterna att träffa kollektiva avtal i underhållsfrågor. Vad utskottet här har anförts bör riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo227 (fp) yrkande 9 och 1986/87:Bo258 yrkande 12 som sin mening ge regeringen till känna.

dels att moment 27 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

27. beträffande *enskild hyresgästs inflytande i underhållsfrågor* att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo227 yrkande 9 och 1986/87:Bo258 yrkande 12 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

27 Hyresgästinflytande genom förhandlingssystemet (mom. 28)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 27 börjar med "Riksdagen gav" och slutar med "av utskottet" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till s- och vpk-motionärernas befogade önskemål om ett förstärkt hyresgästinflytande i renoveringsfrågor. Riksdagen bör klargöra att det pågående översynsarbetet bör ges en sådan inriktning och därför med anledning av motionerna 1985/86:Bo413 (s), 1985/86:Bo417 (s) och 1986/87:Bo408 (vpk) yrkande 1 såvitt nu är i fråga som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet här anför.

dels att moment 28 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

BoU 1986/87:14

28. beträffande *hyresgästinflytande genom förhandlingssystemet* att riksdagen med anledning av motionerna 1985/86:Bo413, 1985/86:Bo417 och 1986/87:Bo408 yrkande 1 det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga, som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

28 Rätt till avtal för andrahandshyresgäst (mom. 29)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 42 börjar med "Samma yrkande" och på s. 27 slutar med "1985/86:Bo412 (vpk)" bort ha följande lydelse:

Utskottet delar uppfattningen att andrahandshyresgäster bör ha rätt att överta hyresavtal på de förutsättningar som hyresrättsutredningen angav i sitt betänkande. Riksdagen bör därför med bifall till motion 1985/86:Bo412 (vpk) besluta om erforderlig lagtext.

dels att moment 29 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

29. beträffande *rätt till avtal för andrahandshyresgäst* att riksdagen med bifall till motion 1985/86:Bo412 beslutar att anta nedanstående lagförslag

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken (1971:1209)

Häri genom föreskrivs att i jordabalken (1971:1209) skall införas en ny paragraf, 48 a §, av följande lydelse.

Har en bostadslägenhet under minst tre år i följd varit upplåten till samma andrahandshyresgäst och upphör upplåtarens hyresavtal på grund av uppsägning eller eljest att gälla, har andrahandshyresgästen rätt att överta upplåtarens hyresrätt och att få hyresavtalet förlängt för egen del, om

1. han har sin bostad i lägenheten,
2. det inte är uppenbart obilligt mot hyresvärden eller andra bostadssökande att han får överta hyresrätten,
3. hyresvärden även i övrigt skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst, samt
4. annat ej följer av 55–60 §§.

Vad som nu sagts gäller också när hyresvärden sagt upp avtalet till omedelbart upphörande på grund av förverkande.

När andrahandshyresgästen övertar hyresrätten, upphör hans avtal med upplåtaren att gälla.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.

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

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 29 börjar med "Utskottet har" och slutar med "1986/87:Bo424 (m) avstyrks" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att den aktuella bestämmelsen bör omformuleras så att det klart framgår att faktiska kostnader vid uthyrning av bostadslägenheter skall få tas ut. Detta är en fråga som bör behandlas med förtur, så att en mildring av bestämmelsen kan få återverkan också på mål rörande bostadsrättslägenheter som för närvarande kan vara under prövning. Vad utskottet anfört bör riksdagen med bifall till motionerna 1986/87:Bo128 (m) yrkande 7, 1986/87:Bo420 (fp) och 1986/87:Bo424 (m) som sin mening ge regeringen till känna.

dels att moment 32 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

32. beträffande *straffbar överhyra*

att riksdagen med bifall till motionerna 1986/87:Bo128 yrkande 7, 1986/87:Bo420 och 1986/87:Bo424 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

30 Dispens från bruksvärdesregeln vid kooperativ hyresrätt (mom. 33, motiveringen)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 29 börjar med "Riksdagen har" och slutar med "1986/87:Bo406 (s)" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till den mening som bl. a. utskottets m-ledamöter angav i en reservation till utskottets betänkande BoU 1986/87:6. Någon försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt bör således inte genomföras. Det finns därför inte heller något behov av ytterligare reglering av villkoren för försöksverksamheten. Utskottet avstyrker motionerna 1986/87:Bo405 (s) och 1986/87:Bo406 (s).

31 Permanent tillämpning av lagen om kooperativ hyresrätt (mom. 34, motiveringen)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 29 börjar med "I motion" och slutar med "Motionen avstyrks" bort ha följande lydelse:

Eftersom kooperativ hyresrätt enligt utskottets ovan redovisade uppfattning inte är en önskvärd upplåtelseform, bör givetvis inte någon permanentning av försöksverksamheten komma till stånd. Förslaget därom i motion 1986/87:Bo132 (c) yrkande 5 avstyrks.

32 Permanent tillämpning av lagen om kooperativ hyresrätt (mom. 34)

Agne Hansson och Birgitta Hambræus (båda c) anser

18	Upphävande av bostadsanvisningslagen (m, fp, c)	40	BoU 1986/87:14
19	En mer effektiv bostadsanvisningslag (vpk)	41	
20	Ägarlägenheter (m)	41	
21	Hyresbetalning för förhandlingsersättning och ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet (m, fp, c)	42	
22	Bruksvärdesprincipen (m, fp, c)	42	
23	Hyresgästers rätt att slippa anslutning till kabel-TV-nät (m, fp) ..	43	
24	Hyresgästers rätt att slippa anslutning till kabel-TV-nät (c, vpk)	43	
25	Förhandlingsrätten enligt hyresförhandlingslagen (m, fp, c) ..	44	
26	Enskild hyresgästs inflytande i underhållsfrågor (fp)	45	
27	Hyresgästinflytande genom förhandlingssystemet (vpk)	45	
28	Rätt till avtal för andrahandshyresgäst (vpk)	46	
29	Straffbar överhyra (m)	47	
30	Dispens från bruksvärdesregeln vid kooperativ hyresrätt (m) ..	47	
31	Permanent tillämpning av lagen om kooperativ hyresrätt (m)	47	
32	Permanent tillämpning av lagen om kooperativ hyresrätt (c) ..	47	
	Särskilt yttrande (m)	48	