



Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler

Sammanfattning

I betänkandet behandlar civilutskottet regeringens proposition 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler jämte tre motioner som väckts med anledning av propositionen.

Propositionen innehåller förslag till en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Lagförslaget innebär att ett kommunalt bostadsaktiebolag i allmännyttigt syfte ska förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen. Lagförslaget innehåller också bestämmelser om vissa begränsningar av värdeöverföringar från bolagen.

Propositionen innehåller vidare förslag om ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) och hyresförhandlingslagen. Förslagen om ändringar i hyreslagen innebär att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ersätts med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror. Det införs också en skyddsregel mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag.

I en av motionerna (v) föreslås att riksdagen avslår propositionen i dess helhet. De två andra motionerna (s respektive mp) innehåller bl.a. förslag om att kompletterande överväganden bör komma till stånd efter att riksdagen antagit propositionen.

Civilutskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår den motstående motionen. Utskottet avstyrker även övriga motionsförslag om bl.a. behovet av kompletterande överväganden och en utvärdering av det nya regelsystemet.

I betänkandet finns sex reservationer och ett särskilt yttrande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	5
Ärendet och dess beredning	5
Utskottets överväganden	6
Inledning	6
Lagförslagen	6
Kompletterande överväganden	10
Värdeöverföringar för vissa ändamål	11
Påtaglighetsrekvisitet	12
Skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar	14
Uppföljning och utvärdering	15
Bostadsföretag på svaga bostadsmarknader	16
Övriga frågor	18
Reservationer	20
1. Lagförslagen, punkt 1 – motiveringen (s, mp)	20
2. Lagförslagen, punkt 1 (v)	21
3. Kompletterande överväganden, punkt 2 (s, v, mp)	23
4. Uppföljning och utvärdering, punkt 3 (s, v, mp)	26
5. Bostadsföretag på svaga bostadsmarknader, punkt 4 (s, v, mp)	27
6. Övriga frågor, punkt 5 (s, v, mp)	28
Särskilt yttrande	29
Vänsterpartiets ställningstaganden till lagförslagen (v)	29
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	30
Propositionen	30
Följdmotionerna	30
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	32

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Lagförslagen

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Därmed bifaller riksdagen proposition 2009/10:185 och avslår motion 2009/10:C21 yrkandena 1–3 och 5–11.

Reservation 1 (s, mp) – motiveringen

Reservation 2 (v)

2. Kompletterande överväganden

Riksdagen avslår motionerna 2009/10:C20 yrkandena 1, 3 och 4 samt 2009/10:C22 yrkandena 3–5.

Reservation 3 (s, v, mp)

3. Uppföljning och utvärdering

Riksdagen avslår motionerna 2009/10:C20 yrkande 5 och 2009/10:C22 yrkande 2.

Reservation 4 (s, v, mp)

4. Bostadsföretag på svaga bostadsmarknader

Riksdagen avslår motionerna 2009/10:C20 yrkande 2 och 2009/10:C22 yrkande 6.

Reservation 5 (s, v, mp)

5. Övriga frågor

Riksdagen avslår motionerna 2009/10:C21 yrkande 4 och 2009/10:C22 yrkande 1.

Reservation 6 (s, v, mp)

Stockholm den 3 juni 2010

På civilutskottets vägnar

Carina Moberg

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Carina Moberg (s), Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Johan Löfstrand (s), Eva Bengtson Skogsberg (m), Lennart Pettersson (c), Christina Oskarsson (s), Jan Ertsborn (fp), Hillevi Larsson (s), Christine Jönsson (m), Gunnar Sandberg (s), Yvonne Andersson (kd), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Lars Tysklind (fp) och Jan Lindholm (mp).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

Hösten 2005 fick en särskild utredare i uppdrag att se över allmännyttans villkor och förutsättningar (dir. 2005:116). Utredningen antog namnet Utredningen om allmännyttans villkor (M 2005:04). I februari 2007 återkallades en mindre del av uppdraget (dir. 2007:18) och i maj samma år beslutades vissa preciseringar av uppdraget (dir. 2007:73).

Utredningen har redovisat sitt uppdrag i betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38). Betänkandet har remissbehandlats.

För att komplettera beredningsunderlaget har inom Regeringskansliet (Finansdepartementet respektive Justitiedepartementet) en departementspromemoria och en promemoria utarbetats. Finansdepartementets departementspromemoria Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – överväganden och förslag (Ds 2009:60) har remissbehandlats. När det gäller de hyresrättsliga delarna har i december 2009 inom Justitiedepartementet utarbetats en promemoria med förslag till en ny skyddsregel i hyreslagen (dnr Ju2009/10489/L1). Promemorian har diskuterats vid ett remissmöte den 14 januari 2010.

Som en del av beredningen av de lagförslag som remitterats till civilutskottet har regeringen inhämtat Lagrådets yttrande.

Utskottet behandlar i detta betänkande regeringens proposition 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyres-sättningsregler som bygger på betänkandet, departementspromemorian och promemorian. Regeringens förslag finns i *bilaga 1* och lagförslagen i *bilaga 2*.

Med anledning av propositionen har tre motioner väckts. Motionsförslagen finns i *bilaga 1*.

Utskottets överväganden

Inledning

Regeringens proposition 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler har föranlett tre motioner. I en av motionerna föreslås att riksdagen avslår propositionen i dess helhet. Denna motion innehåller även förslag om ett förnyat utredningsarbete och inriktningen av detta. De två andra motionerna utgår från förutsättningen att riksdagen antar regeringens lagförslag. Dessa motioner innehåller emellertid förslag om att vissa kompletterande överväganden bör komma till stånd och att regeringen bör återkomma med förslag om lagändringar.

Civilutskottet har disponerat betänkandet så att först tas ställning till regeringens lagförslag och de däremot stående motionsförslagen om avslag samt ett förnyat utredningsarbete. Därefter behandlar utskottet motionsförslagen om vissa kompletterande överväganden.

Utskottet behandlar avslutningsvis förslag i motionerna om tillkännagivanden från riksdagen vad gäller uppföljning och utvärdering av lagförslagen, bostadsföretag på svaga bostadsmarknader samt vissa övriga frågor.

Lagförslagen

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår motstående motionsyrkanden. Utskottet anser att lagförslagen avseende såväl allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som reformerade hyressättningsregler har fått en lämplig och väl balanserad utformning.

Jämför reservationerna 1 (s, mp) och 2 (v) samt särskilt yttrande (v).

Propositionen

I propositionen föreslås att riksdagen antar regeringens förslag till lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Genom lagen föreslås den nuvarande lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag bli upphävd. Vidare föreslår regeringen att riksdagen antar förslagen om lag om ändring i jordabalken och lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304). Ändringen i jordabalken avser bestämmelser i dess tolfte kapitel, dvs. hyreslagen. Förslagets huvudsakliga innehåll beskrivs enligt följande i propositionen.

I propositionen föreslås en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Ett kommunalt bostadsaktiebolag ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen (1991:900). I de fall en kommun väljer att inte utföra en bostadsförsörjningsåtgärd i egen regi ska uppdraget att utföra åtgärden lämnas med iakttagande av bestämmelserna i lagen (2007:1091) om offentlig upphandling.

En begränsning av värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås. Kommunen ska ha rätt till viss ersättning på tillskjutet kapital. Värdeöverföringar får emellertid inte överstiga hälften av det föregående verksamhetsårets vinst. Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Begränsningen gäller inte heller för överskott från fastighetsförsäljningar som uppkommit under föregående räkenskapsår. Högst hälften av sådant överskott får delas ut utan andra begränsningar än att överföringen ska ha föregåtts av ett beslut av kommunfullmäktige. Begränsningen gäller inte heller för värdeöverföringar mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

De allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll föreslås ersättas med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror. Det införs en skyddsregel mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag. Skyddsregeln innebär att om den hyra som är att anse som skälig vid en hyresprövning är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

I hyresförhållningslagen (1978:304) klargörs att den s.k. likhetsprincipen inte hindrar att skyddsregeln tillämpas när hyran bestäms i en förhandlingsöverenskommelse.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2011.

Motionen

I motion 2009/10:C21 av Egon Frid m.fl. (v) föreslås att riksdagen avslår regeringens proposition (yrkande 1). Motionärerna anser att den process som föregått propositionen präglats av stor brådska och att flera viktiga frågor blivit bristfälligt utredda. Mot denna bakgrund föreslås även att en ny parlamentarisk utredning ska tillsättas (yrkande 2).

Därefter föreslås i motionen ett antal tillkännagivanden om inriktningen på det regelsystem som bör utformas vad gäller villkoren för de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen och hyressättningen.

Enligt motionen bör bostadsförsörjning i svensk lag definieras som tjänst av allmänt ekonomiskt intresse (yrkande 3). Motionärerna vänder sig mot den tolkning av det EU-rättsliga begreppet som bl.a. regeringen gett uttryck för och anser att denna tolkning bör utmanas.

Vidare föreslås riksdagen framhålla att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inte ska bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga principer och ha marknadsmässiga avkastningskrav (yrkande 5). De ska inte heller undantas från kommunallagens självkostnadsprincip (yrkande 6). Motionärerna anser att ett nytt förslag om värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag bör utformas så att inte hyresgästerna riskerar att få betala för allmänna kommunala insatser eller för kommunala insatser för integration och social sammanhållning (yrkande 7). Det bör också införas en möjlighet att återföra medel som förts över från kommunala bostadsaktiebolag i strid mot gällande bestämmelser (yrkande 8).

Enligt motionen bör en reformering av hyressättningsreglerna genomföras med inriktningen att den kommunala allmännyttan ska ha kvar sin hyresnormerande roll (yrkande 10), att påtaglighetsrekvisitet ska tas bort (yrkande 9) och att en regel ska införas som skyddar hyresgäster mot stora och snabba hyreshöjningar (yrkande 11).

Utskottets ställningstagande

Propositionen innehåller förslag om två av de grundläggande frågor som stått i centrum för den bostadspolitiska debatten under de senaste åren. Det gäller villkoren för de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen och hyressättningsreglerna. Förslag om ändrade villkor och regler har förts fram i flera statliga utredningar och av olika sektorsföreträdare. Även i riksdagsarbetet har frågor om hyresbostadsmarknadens villkor stått i centrum för den bostadspolitiska debatten.

De allmännyttiga kommunala bostadsföretagen utgör en betydande del av den svenska bostadsmarknaden och är också ett viktigt instrument för många kommuner i utövandet av det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen. Samtidigt ska de kunna fungera tillsammans och i konkurrens med bostadsföretag med andra ägare. Hyressättningsreglerna utgör en central del av de ekonomiska ramarna för hyresbostadsmarknaden. De ska ge rimliga förutsättningar för att äga och förvalta hyresfastigheter, men samtidigt kunna fungera som ett skydd för hyresgästerna.

I debatten och övervägandena om hyresbostadsmarknadens villkor har det ofta hänvisats till problem och brister som har tagit sig olika uttryck i olika delar av landet. I storstadsområdena och på andra expansiva orter har det bl.a. handlat om ett otillräckligt bostadsbyggande, långa bostadsköer, svarthandel med hyreskontrakt och en oseriös andrahandsmarknad. I andra

delar av landet, med en minskande befolkning och nedlagda arbetsplatser, har tomma hyresbostäder och bostadsföretag med ekonomiska problem skapat stora obalanser på bostadsmarknaden.

Under de senaste åren har debatten och övervägandena också gällt det svenska regelsystemets förenlighet med EU-rättens konkurrensregler. Den osäkerhet som rått i bl.a. denna fråga har bidragit till att utveckla en samsyn mellan hyresbostadsmarknadens parter i fråga om behovet av ett reformerat regelsystem för de kommunala bostadsaktiebolagen och hyressättningen.

Det är mot denna bakgrund som den nu framlagda propositionen ska ses. Det har således funnits ett stort behov av ett nytt regelsystem med balanserade och långsiktigt hållbara villkor som kan få bred acceptans och bidra till att minska problemen på hyresbostadsmarknaden. Civilutskottet ser därför mycket positivt på att regeringen utarbetat ett förslag som omfattar både de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen och grunderna för hyressättningen i hela hyresbostadsbeståndet. Det förtjänar att påpekas att hyresbostadsmarknadens parter med sina synpunkter aktivt bidragit till arbetet med att utforma de nu föreliggande förslagen om nya regler och villkor. Förslagen om nya hyressättningsregler med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror utgår också från att parterna även fortsättningsvis tar ett stort ansvar för hyresbostadsmarknadens utveckling.

Enligt utskottets uppfattning ger regeringens beredningsarbete med en förankring inom sektorn av förslagen bra förutsättningar att uppnå den kontinuitet och långsiktighet som varit en av utgångspunkterna i reformarbetet. Förslagen kan därigenom bidra till att villkoren för att bygga, äga, förvalta och nyttja hyresbostäder nu blir tydligare och upplevs som rättvisa av både hyresgäster och fastighetsägare.

När det gäller förslagen i motion 2009/10:CU21 av Egon Frid m.fl. (v) om att avslå propositionen i dess helhet och påbörja ett nytt utredningsarbete med den förordade inriktningen, kan det starkt ifrågasättas om motionärerna har en tillräcklig insikt i grunderna till problemen på dagens hyresbostadsmarknad. Förslagen tyder också på ett bristande förtroende för marknadens parter, med företrädare för såväl hyresgäster som fastighetsägare, vilka redan givit sitt stöd till regeringsförslagets huvudsakliga inriktning.

Motionen förespråkar i princip en cementering av dagens regelsystem utan att anvisa några lösningar på de problem som stått i centrum för de senaste årens utredningsarbete och överläggningar. Det gäller bl.a. förslagen om att regelsystemet även i fortsättningen ska utgå från en särställning för de allmännyttiga bostadsföretagen på hyresbostadsmarknaden. Motionärerna bortser också från de EU-rättsliga komplikationer som den nuvarande svenska lagstiftningen givit upphov till. Det bör särskilt påpekas att förslaget om att i svensk lag definiera bostadsförsörjning som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse inte skulle utgöra någon lösning på dessa problem. Sammantaget skulle ett bifall till motionsförslagen således leda till

såväl en fortsatt osäkerhet vad gäller det svenska regelsystemets förenlighet med EU-rätten som till fortsatta omfattande problem på hyresbostadsmarknaden. Utskottet avstår från att här ytterligare kommentera v-motionen. Det gäller även de förslag som finns i motionen avseende det s.k. påtaglighetsrekvisitet och vissa andra frågor som även tas upp i de två övriga motioner som väckts med anledning av propositionen. Dessa motioner utgår emellertid, till skillnad från v-motionen, från att riksdagen nu bör ställa sig bakom regeringens lagförslag. Utskottet återkommer därför till de aktuella sakfrågorna i avsnittet om kompletterande överväganden.

Vid sidan av den behandlade motionen har det varken i de två övriga motionerna eller under utskottets beredning av ärendet framförts några invändningar som innebär att det finns skäl att helt eller delvis avslå regeringens lagförslag. Utskottet anser att lagförslagen avseende såväl allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som reformerade hyressättningsregler har fått en lämplig och väl balanserad utformning. Det nya regelsystemet torde ge förutsättningar för en betydligt bättre fungerande hyresbostadsmarknad där flera av de problem som gjort sig gällande under lång tid nu successivt kan få sin lösning.

Utskottet anser sammanfattningsvis att riksdagen bör anta lagförslagen i propositionen på de av regeringen anförda skälen. Det innebär också att utskottet avstyrker de aktuella yrkandena i motion 2009/10:C21.

Kompletterande överväganden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om tillkännagivanden i fråga om värdeöverföringar för vissa ändamål, påtaglighetsrekvisitet och skyddet mot kraftiga och snabba hyreshöjningar. Utskottet hänvisar till de skäl som finns redovisade i propositionen.

Jämför reservation 3 (s, v, mp) och särskilt yttrande (v).

Som framgått ovan utgår två av motionerna från förutsättningen att riksdagen nu antar regeringens lagförslag. I dessa motioner föreslås emellertid att riksdagen genom tillkännagivanden begär kompletterande överväganden i vissa frågor och att regeringen återkommer med förslag om lagändringar. Det gäller dels förslaget om införande av lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag avseende en bestämmelse om undantag från begränsningen av värdeöverföringar, dels förslaget om ändring i hyreslagen avseende det s.k. påtaglighetsrekvisitet samt utformningen av en ny skyddsregel vid hyreshöjningar.

Värdeöverföringar för vissa ändamål

Propositionen

Förslaget till en lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag innebär att nya regler införs om en begränsning av värdeöverföringar från dessa företag. Huvudregeln för begränsningen av värdeöverföringar framgår av lagens 3 §. Vissa undantag från denna begränsning gäller emellertid enligt bestämmelserna i 4 och 5 §§.

Enligt 5 § 1 gäller inte begränsningen av värdeöverföringar för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Motionerna

Carina Moberg m.fl. (s) föreslår i motion 2009/10:C20 att riksdagen genom ett tillkännagivande framhåller behovet av en mer djuplodande beskrivning av innebörden av begreppen social sammanhållning och integration vad avser undantaget från begränsningen av ett kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar (yrkande 1). Motionärerna anser att det annars finns risk för att olika praxis växer fram i olika kommuner.

Förslag om ett motsvarande tillkännagivande läggs fram av Jan Lindholm (mp) i motion 2009/10:C22 yrkande 5.

Utskottets ställningstagande

Enligt författningskommentarerna kan åtgärder som främjar integration och social sammanhållning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar vara åtgärder som ökar variationen inom ett bostadsområde som kännetecknas av ett ensidigt utbud av bostäder, eller finansierar behovet av särskilda lokaler eller fritidsanläggningar såsom fotbollsplaner och lekplatser som mötesplatser för att främja integrationen. Det framhålls emellertid att dessa åtgärder är exempel och inte är avsedda att vara uttömmande. Avslutningsvis framhålls att det är särskilt angeläget att kommunerna i denna del har utrymme att utgå från lokala behov och förutsättningar.

Motionärerna anser således att regeringen i propositionen mer ingående än vad som framgår ovan borde ha beskrivit vilka åtgärder som kan anses främja integration och social sammanhållning enligt den aktuella bestämmelsen. Motionsförslagen om ett tillkännagivande får tolkas som att regeringen nu bör överväga denna fråga och därefter återkomma till riksdagen med förslag om lagändring som innebär ett sådant klarläggande av de aktuella begreppen.

Av författningskommentarerna till 5 § framgår att regeringen medvetet avstått från att ge en uttömmande beskrivning. Även enligt utskottets bedömning finns det skäl att avstå från en uttömmande och detaljerad

beskrivning av vilken typ av åtgärder som kommunerna bör kunna vidta med användande av aktuella medel från en värdeöverföring. Åtgärderna ska falla inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar och dessutom främja integration och social sammanhållning. Behoven av, och förutsättningarna för, sådana åtgärder torde emellertid i hög grad skilja sig mellan olika kommuner. Det är de enskilda kommunerna som själva bäst kan bedöma vilken typ av åtgärder som är mest lämpade på den lokala bostadsmarknaden. Ett sådant synsätt ligger också i linje med den principiella uppfattning som utskottet vid ett flertal tillfällen givit uttryck för och som innebär att det är olämpligt med detaljerade statliga krav på hur kommunerna ska utöva sitt bostadsförsörjningsansvar.

När det gäller det faktiska utfallet av de föreslagna reglerna, vill utskottet även erinra om att lagförslaget innehåller en bestämmelse (6 §) om att bolagen varje år skriftligen till regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, ska lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats. Det innebär att det kommer att finnas ett samlat underlag för en uppföljning och bedömning av vilka effekter som överföringarna får för bostadsföretagen, hyrorna och konkurrensen på hyresbostadsmarknaden.

Motionerna 2009/10:C20 yrkande 1 och 2009/10:C22 yrkande 5 avstyrks med hänvisning till det anförda.

Påtaglighetsrekvisitet

Motionerna och propositionen

I de två motionerna – 2009/10:C20 yrkande 3 och 2009/10:C22 yrkande 4 – läggs fram förslag om att riksdagen ska ge regeringen till känna att det s.k. påtaglighetsrekvisitet bör tas bort från hyreslagen. Enligt motionärerna riskerar en tillämpning av rekvisitet i det nya systemet med en normerande roll för förhandlade hyror att driva upp hyresnivåerna.

Något förslag om påtaglighetsrekvisitet finns inte i propositionen. Regeringen anför att frågan behöver övervägas ytterligare innan något förslag kan lämnas.

Bakgrund

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till ett skäligt belopp. Enligt 55 § hyreslagen är hyran inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Denna begränsning av vad som är att anse som en skälig hyra brukar benämnas påtaglighetsrekvisitet. Enligt nu gällande regler ska vid prövning i en tvist om hyrans storlek främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

De hyresskillnader som kan tillåtas mellan lägenheter med likvärdigt bruksvärde kan inte uttryckas som en fast procentregel. I lagkommentarer och i de utredningar som övervägt frågor om hyressättningsreglerna har emellertid gjorts bedömningen att gränsen för den avvikelse som kan medges med stöd av påtaglighetsrekvisitet i normalfallet går någonstans vid ca 5 %.

Påtaglighetsrekvisitets utformning har under senare tid behandlats i två utredningar. Hyressättningsutredningen föreslog i sitt betänkande Reformerad hyressättning (SOU 2004:91) inte någon ändring i regeln om jämförelseprövning i detta avseende. Utredningen om allmännyttans villkor redovisade däremot två alternativa förslag som båda innebar att påtaglighetsrekvisitet i sin nuvarande form togs bort (SOU 2008:38). Dessa förslag innefattade emellertid även andra förändringar i bruksvärdesreglerna.

I båda utredningarna framhålls att påtaglighetsrekvisitet har en direkt tillämpning endast i de ärenden där hyresnämnderna genomför en s.k. jämförelseprövning. Av utredningarna framgår att en sådan prövning genomförs endast i en begränsad andel av alla fall. I det stora flertalet fall fastställer hyresnämnderna i stället hyran efter en s.k. allmän skälighetsbedömning.

I ett gemensamt förslag som SABO och Hyresgästföreningen våren 2009 lade fram med anledning av den då pågående beredningen av förslagen från Utredningen om allmännyttans villkor föreslogs att påtaglighetsrekvisitet utmönstras. Enligt organisationerna måste det emellertid finnas kvar ett utrymme för den osäkerhet som alltid finns i en hyresprövning. Mot denna bakgrund föreslogs att påtaglighetsrekvisitet ersätts med ett nytt rekvisit uttryckt som att hyran inte är att anse som skälig, om den är ”mer än obetydligt” högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Utskottets ställningstagande

I propositionen föreslås inte någon förändring i 55 § första stycket hyreslagen. Påtaglighetsrekvisitet kvarstår således i sin nuvarande lydelse enligt regeringsförslaget. Av såväl propositionen som de uttalanden det ansvariga statsrådet gjort i olika sammanhang framgår emellertid att frågan behöver övervägas ytterligare innan något förslag kan lämnas.

Utskottet instämmer i regeringens bedömning av den aktualiserade frågan. Ett tillräckligt beredningsunderlag för ett ställningstagande saknas i dagsläget. De förslag i frågan som lades fram av Utredningen om allmännyttans villkor om den aktuella paragrafens utformning förutsatte andra väsentliga ändringar i bruksvärdesreglerna. När det gäller förslaget våren 2009 från två av hyresbostadsmarknadens parter, kan det konstateras att påtaglighetsrekvisitet där föreslogs bli ersatt med ett nytt rekvisit med en liknande funktion, om än med ett mindre utrymme för avvikelse från jämförelsenivån.

Motionärerna har uppfattningen att påtaglighetsrekvisitet i det nya hyres-sättningssystemet riskerar att driva upp hyresnivåerna. Utskottet vill emellertid erinra om den ökade tyngd som hyresbostadsmarknadens parter givits i det nya systemet med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror. Det kan vidare erinras om att rekvisitet i det nuvarande systemet haft en direkt tillämpning i en mindre andel av de enskilda ärenden som underställts nämndernas prövning.

Utskottet anser att det sammantaget finns skäl att avvakta med ett definitivt ställningstagande tills frågan om påtaglighetsrekvisitet hunnit övervägas ytterligare och viss erfarenhet vunnits av de nya hyressättningsreglerna.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet således motionerna 2009/10:C20 yrkande 3 och 2009/10:C22 yrkande 4.

Skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar

Propositionen

Regeringens lagförslag innebär att det införs en skyddsregel mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag. Om den hyra som är att anse som skälig vid en hyresprövning är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet ska hyresnämnden, om inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Utgångspunkten i lagförslaget är alltså att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång. Det finns emellertid ett visst utrymme för att inte tillämpa skyddsregeln, även om hyreshöjningen i och för sig anses vara väsentlig. I propositionens författningskommentar anföras att särskilda skäl som kan tala emot en tillämpning exempelvis kan vara att lägenhetens bruksvärde har höjts till följd av att det har genomförts standardhöjande åtgärder som hyresgästen har godkänt eller som hyresnämnden lämnat tillstånd till. Enligt författningskommentaren kan det då vara befogat att låta större hyreshöjningar få snabbare genomslag. Detsamma gäller om hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om tillval som har höjt lägenhetens bruksvärde. Om den tidigare hyran var särskilt låg, t.ex. på grund av att hyresvärden under en följd av år låtit bli att anpassa den efter den allmänna hyresutvecklingen, kan det också motivera att en något större hyreshöjning genomförs i ett steg.

Vidare framhålls i propositionen att en hyreshöjning naturligtvis kan bero på flera samverkande faktorer. Hyresnämnden får då i det enskilda fallet avgöra om särskilda skäl föreligger för att inte besluta om upptrappning.

Motionerna

Förslag om likalydande tillkännagivanden läggs fram i motionerna 2009/10:C20 yrkande 4 och 2009/10:C22 yrkande 3 i fråga om den föreslagna skyddsregeln vid hyreshöjningar. Enligt motionerna bör det föreslagna skyd-

det gälla även då hyresnämnden givit sitt godkännande till renovering eller ombyggnad av bostaden. Motionärerna anser att skyddsregeln med en utformning enligt regeringens förslag riskerar det reella besittningsskyddet.

Utskottets ställningstagande

I de nu gällande reglerna för hyressättning saknas helt en bestämmelse till skydd mot snabba och kraftiga hyreshöjningar. Regeringens förslag innebär således i detta avseende ett förstärkt skydd för hyresgästerna i förhållande till dagens situation. Frågan är då om detta förstärkta skydd alltid ska tillämpas fullt ut eller om det finns situationer då det kan vara befogat att låta en hyreshöjning få snabbare genomslag efter en prövning av hyresnämnden.

Enligt regeringens förslaget kan det finnas särskilda skäl som kan tala mot en tillämpning av skyddsregeln. Som exempel på sådana skäl nämns, som framgått ovan, en höjning av lägenhetens bruksvärde till följd av standardhöjande åtgärder som hyresgästen har godkänt eller hyresnämnden lämnat tillstånd till. Vidare nämns situationen då hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om tillval som höjt lägenhetens bruksvärde. Det är således fråga om situationer där en motiverad hyreshöjning även enligt dagens regler får snabbt genomslag.

Utskottet delar regeringens bedömning att det måste finnas ett visst utrymme för att inte alls tillämpa skyddsregeln, liksom för att tillämpa den olika med beaktande av förhållandena i det enskilda fallet. Sådana förhållanden kan, som regeringen anför, vara storleken på skillnaden mellan den tidigare hyran och den fastställda skäliga hyran. Det bör överlåtas på hyresnämndernas prövning och utvecklingen av en rättspraxis på området att fastställa de närmare ramarna för skyddsregelns tillämpning.

Motionerna 2009/10:C20 yrkande 4 och 2009/10:C22 yrkande 3 avstyrks mot den redovisade bakgrunden.

Uppföljning och utvärdering

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om behovet av uppföljning och utvärdering av det nya regelsystemet. Utskottet framhåller att regeringen i propositionen aviserar att de efterfrågade åtgärderna ska genomföras.

Jämför reservation 4 (s, v, mp).

Motionerna

I motion 2009/10:C20 av Carina Moberg m.fl. (s) föreslås att riksdagen i ett tillkännagivande framhåller behovet av en stor utvärdering och kontinuerlig uppföljning av det nya regelverket (yrkande 5). Motionärerna anför bl.a. att det behöver utvecklas statistiska verktyg som underlag för detta arbete.

Även i motion 2009/10:C22 av Jan Lindholm (mp) föreslås ett tillkännagivande om behovet av att analysera det nya regelsystemets effekter på hyresnivåerna (yrkande 2). Motionären framhåller bl.a. att kravet på de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen att bedriva verksamheten både i allmännyttigt syfte och med en marknadsmässig avkastning riskerar att leda till höjda hyror.

Utskottets ställningstagande

Civilutskottet anser att ett tillkännagivande till regeringen enligt förslagen i motionerna är helt obehövligt. I propositionen framhålls att en samlad utvärdering bör göras när de nya bestämmelserna har varit i kraft under en tid. Regeringen hänvisar också till att Boverket har i uppdrag att fortlöpande följa förändringarna på bostadsmarknaden. Vidare föreslås, som framgått i tidigare avsnitt, särskilda former för en uppföljning av värdeöverföringar från de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen.

Det får förutsättas att även parterna på hyresbostadsmarknaden har ett intresse av att på olika sätt ta fram underlag och redovisa utfallet av det nya regelsystemet för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen och hyressättningen.

De aktuella motionerna 2009/10:C20 yrkande 5 och 2009/10:C22 yrkande 2 avstyrks således.

Bostadsföretag på svaga bostadsmarknader

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om behovet av överväganden avseende formerna för en stödordning för bostadsföretag i kris på svaga bostadsmarknader. Utskottet hänvisar till att regeringen i propositionen aviserar att ett sådant arbete ska inledas.

Jämför reservation 5 (s, v, mp).

Bakgrund

Stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag kan i dag utgå enligt bestämmelserna i förordningen (2002:664) om statligt stöd för vissa kommunala åtaganden för boendet. Stödet kan ges i form av bidrag för omstrukturering av kommunala bostadsföretag, kreditgaranti för avlösen av

kommunala borgensåtaganden eller som kreditgaranti för lån till kommuner. Statens respektive kommunens åtaganden i samband med omstruktureringen regleras i ett avtal mellan kommunen och Statens bostadskreditnämnd (BKN). Statens Bostadsomvandling AB, Sbo, är ett statligt företag som kompletterar BKN:s verksamhet. Företaget kan överta lägenheter som avvecklas inom ramen för avtalen med BKN.

Utredningen om allmännyttans villkor redovisade i sitt slutbetänkande (SOU 2008:38) vissa överväganden om vilka möjligheter att ge stöd till bostadsföretag som är förenliga med EU-rätten. Betänkandet innehåller emellertid inte något förslag om ny stödordning.

Propositionen

Regeringen redovisar som sin bedömning att det finns behov av att se över hur en stödordning för bostadsföretag i kris på svaga bostadsmarknader, som uppfyller EU-rättens krav, kan genomföras. Regeringen avser därför att inleda ett arbete med att se över nuvarande stödsystem i syfte att skapa en ordning för hur kommuner med allmännyttiga kommunala bostadsföretag på svaga bostadsmarknader ska kunna ta sitt bostadsförsörjningsansvar.

Motionerna

Carina Moberg m.fl. (s) konstaterar i motion 2009/10:C20 att propositionen inte innehåller något förslag om stöd för allmännyttiga bostadsaktiebolag på svaga och vikande bostadsmarknader. Motionärerna anser att riksdagen i ett tillkännagivande ska framhålla att detta är en stor brist och att en reformerad politik för de allmännyttiga bostadsaktiebolagen inte kan anses vara fullgod innan även denna fråga har fått sin lösning (yrkande 2).

Motsvarande överväganden och förslag finns även i Jan Lindholms (mp) motion 2009/10:C22 yrkande 6.

Utskottets ställningstagande

Som framgått ovan lade Utredningen om allmännyttans villkor inte fram något förslag om nya former av stöd inriktat på bostadsföretag i kris på svaga bostadsmarknader. Regeringen aviserar däremot i propositionen att ett arbete med att se över det gällande stödsystemet nu ska inledas. Sett mot denna bakgrund skulle inte det föreslagna tillkännagivandet om behovet av en översyn av stödet för bostadsföretag på svaga bostadsmarknader fylla något reellt syfte.

Motionerna 2009/10:C20 yrkande 2 och 2009/10:C22 yrkande 6 avstyrks.

Övriga frågor

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om bl.a. behovet av ett ökat utbud av hyresbostäder. Utskottet anser att de nu behandlade lagförslagen torde ge goda förutsättningar för ett ökat byggande av hyresrätter.

Jämför reservation 6 (s, v, mp).

Motionerna

Två av motionerna tar upp frågor om bl.a. behovet av ett ökat utbud av hyresbostäder.

Enligt motion 2009/10:C22 av Jan Lindholm (mp) bör riksdagen i ett tillkännagivande framhålla att det finns stort behov av en lagstiftning som underlättar ett ökat bostadsbyggande och då främst en ökad andel hyresrätter (yrkande 1).

I motion 2009/10:CU21 av Egon Frid m.fl. (v) föreslås ett tillkännagivande om att kommunerna ska ha skyldighet att undersöka efterfrågan på billiga hyresrätter (yrkande 4). Vidare framhåller motionärerna att det bör finnas ekonomiska incitament för att kommunerna bättre ska tillgodose behovet av bostäder.

Utskottets ställningstagande

Civilutskottet har inte för avsikt att i detta sammanhang ta upp allmänna bostadspolitiska överväganden om förutsättningarna och behoven på bostadsmarknaden. När det gäller förslaget i mp-motionen bör det emellertid understrykas att de nu behandlade lagförslagen torde utgöra ett mycket viktigt bidrag i arbetet med att ge goda förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande, och då särskilt av hyresrätter. Som utskottet redan inledningsvis konstaterade har det på hyresbostadsmarknaden sedan lång tid funnits omfattande problem och dessutom en stor osäkerhet om framtida villkor och förutsättningar. Detta har givetvis påverkat fastighetsägarnas vilja och möjligheter att investera i nya hyresbostäder. Den breda acceptans och uppbackning som det nya regelverket redan fått bland hyresbostadsmarknadens parter innebär emellertid att osäkerheten om de framtida förutsättningarna på hyresbostadsmarknaden nu rimligen minskar och att bostadsbyggandet kan ta fart.

Utskottet utesluter inte att det kan finnas skäl till en fortsatt översyn av även andra lagar och villkor som påverkar hyresbostadsmarknaden. Frågor med denna inriktning har också väckts av hyresbostadsmarknadens parter. Det får förutsättas att överväganden om behovet av ytterligare åtgärder inriktade på hyresbostadsmarknaden kommer till stånd i lämpligt sammanhang.

När det gäller förslaget i v-motionen vill utskottet hänvisa till sina tidigare ställningstaganden till förslag om utökade krav på kommunerna. Utskottet har vid ett flertal tillfällen avvisat förslag om olika former av detaljreglering av hur kommunerna ska utöva sitt ansvar för bostadsförsörjningen.

De aktuella motionerna bör inte föranleda något tillkännagivande från riksdagen. Motionerna 2009/10:C21 yrkande 4 och 2009/10:C22 yrkande 1 avstyrks således.

Reservationer

1. Lagförslagen, punkt 1 – motiveringen (s, mp)

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Gunnar Sandberg (s), Eva Sonidsson (s) och Jan Lindholm (mp).

Ställningstagande

Det har en längre tid funnits behov av att bringa klarhet i villkoren för de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen och i olika avseenden stärka bruksvärdessystemet. Under den senaste socialdemokratiska regeringen genomfördes också en översyn av hyressättningsreglerna, och en utredning tillsattes med uppgift att överväga de villkor som gäller för hyresbostadsmarknaden i allmänhet och för de kommunala bostadsföretagen i synnerhet. Denna utredning gavs emellertid efter regeringsskiftet 2006 direktiv om en delvis ny inriktning. Resultatet av denna nya inriktning av utredningsarbetet redovisades våren 2008 i betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38). Förslagen i detta betänkande gav upphov till en massiv kritik från hyresbostadsmarknadens parter och övriga berörda. De skapade också en omfattande oro bland landets hyresgäster och en osäkerhet om de framtida villkoren för bostadsföretagen.

Regeringens agerande efter utredningsbetänkandets avlämnande präglades av passivitet och en oförmåga att ge klarläggande besked. I detta läge tog två av hyresbostadsmarknadens parter – Hyresgästföreningen och SABO – ett initiativ för att vända utvecklingen och stärka hyresrättens ställning. Sedermera anslöt sig även Fastighetsägarna till detta arbete. Resultatet av parternas initiativ har blivit att en samsyn dem emellan har uppnåtts i flera grundläggande frågor om villkoren på hyresbostadsmarknaden.

Regeringen har nu lagt fram en proposition som till stora delar, men inte helt, utgår från parternas initiativ. Förslagen innebär emellertid att de tidigare akuta hoten mot såväl grunderna i bruksvärdessystemet som de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet är undanröjda. Vi välkomnar att regeringen till slut tagit intryck av den massiva kritik som framförts mot planerna på marknadshyror. Vi anser därför att regeringens lagförslag kan bilda utgångspunkt för ett fortsatt arbete med att stärka hyresrättens och hyresgästernas ställning på bostadsmarknaden. Det är dock viktigt att understryka att det redan nu går att konstatera vissa brister i lagförslagen som snarast bör bli föremål för kompletterande överväganden och som sannolikt bör föranleda lagändringar. Vi återkommer till denna fråga i reservation 3.

Vi har förståelse för, och kan till viss del instämma i, flera av de synpunkter som förs fram i den aktuella v-motionen. Däremot drar vi en annan slutsats än motionärerna om vad som i dagsläget bäst kan tillgodose

önskemålen från hyresbostadsmarknadens parter och stärka hyresrättens ställning. Visserligen kan det inte uteslutas att ett utrednings- och beredningsarbete under en annan regering skulle ha lett fram till väsentligen annorlunda utformade lagförslag när det gäller såväl de allmännyttiga bostadsföretagen som hyressättningsreglerna. En annan regering skulle sannolikt också ha kunnat hävda den svenska bostadspolitiska modellens ställning i förhållande till EU-rätten på ett annat sätt än vad den nuvarande regeringen har haft som ambition att göra. Det hittillsvarande agerandet från svensk sida har emellertid gjort att förutsättningarna nu har förändrats. Regeringens agerande har varit under all kritik, och det förtjänar att understrykas att det är tack vare hyresbostadsmarknadens parter som initiativ om att söka en samsyn som det nu läggs en grund för stabila villkor på bostadsmarknaden.

Vi avstår från att här kommentera enskildheterna i regeringens lagförslag och återkommer i fråga om behoven av kompletterande överväganden och en utvärdering av det nya regelverkets effekter på bostadsmarknaden.

Sammanfattningsvis anser vi att riksdagen bör anta lagförslagen i propositionen samt avslå de aktuella yrkandena i motion 2009/10:C21.

2. Lagförslagen, punkt 1 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens lagförslag och tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2009/10:C21 yrkandena 1–3 och 5–11 samt avslår proposition 2009/10:185.

Ställningstagande

De allmännyttiga bostadsföretagen och bruksvärdessystemet utgör två av grundförutsättningarna för en socialt inriktad bostadspolitik och den svenska bostadspolitiska modellen. Det regelsystem som hittills gällt för allmännyttan och hyressättningen har emellertid inte varit utan invändningar. I flera avseenden har det funnits ett behov av att reformera reglerna i syfte att stärka hyresrättens och hyresgästernas ställning. De allmännyttiga bostadsföretagen har i många kommuner dessutom utnyttjats på ett sätt som inte är acceptabelt. Det har bl.a. handlat om omfattande utförsäljningar och ombildningar till bostadsrätter samt värdeöverföringar inom olika koncernbildningar.

Det har således funnits behov av en bred utredning om reformerade regler för de allmännyttiga bostadsföretagen och hyressättningen. Hösten 2005 tillsattes också en utredning för att se över hyressättningsystemet

samt allmännyttans förutsättningar och villkor. Det var emellertid då inte alls fråga om att avveckla allmännyttans hyresnormerande roll och självkostnadsbaserade verksamhet. Denna inriktning fick utredningsarbetet först efter nya direktiv från den borgerliga regeringen. Resultatet av utredningsarbetet blev förslag med inriktning mot marknadsbaserade hyror och en ny roll för de allmännyttiga bostadsföretagen. Det krävdes ett initiativ från Hyresgästföreningen och SABO för att få regeringen att inte helt fullfölja denna inriktning i de förslag som nu lagts fram för riksdagen. Lagförslagen innebär emellertid, trots en förbättring i förhållande till utredningsförslaget, att flera väl fungerande inslag i det nuvarande regelsystemet avvecklas. Vidare innehåller förslagen ett flertal oklarheter vad gäller den praktiska tillämpningen. Slutligen saknas förslag om åtgärder som kan stärka allmännyttans och hyresgästernas ställning och undanröja de problem som gjort sig gällande på hyresbostadsmarknaden under senare år.

Vänsterpartiet anser att såväl utredningsarbetet som de framlagda lagförslagen har sådana brister att förstahandsalternativet för riksdagen måste vara att avslå propositionen i dess helhet. I stället bör en parlamentarisk utredning tillsättas med uppgift att se över villkoren för de allmännyttiga bostadsföretagen och hyressättningsreglerna med de utgångspunkter som föreslås i Vänsterpartiets motion 2009/10:C21. En sådan utgångspunkt bör vara att de nuvarande grunderna för den svenska lagstiftningen *inte* är oförenliga med EU:s konkurrensregler. Den borgerliga regeringen har varit alltför undfallande i denna fråga. Det finns goda skäl för bedömningen att bostadsförsörjning enligt den svenska modellen kan innefattas i begreppet "tjänst av allmänt ekonomiskt intresse" i EU-rätten. En sådan definition bör därför införas i svensk lag. Sverige bör också tillsammans med andra medlemsländer utmana eventuella framtida försök att ifrågasätta den svenska tolkningen.

Med den förordade utgångspunkten för ett reformerat regelsystem saknas skäl att frånga två viktiga delar i den svenska bostadspolitiska modellen, nämligen självkostnadsprincipen och den hyresnormerande rollen för allmännyttan.

Utredningsarbetet bör således bedrivas med förutsättningen att allmännyttan inte undantas från kommunallagens självkostnadsprincip. Det innebär att det självfallet inte ska ställas något krav på att företagen ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer och ha affärsmässiga avkastningskrav. Tvärtom finns det skäl att överväga en striktare tillämpning av bestämmelserna om självkostnad i de allmännyttiga bostadsföretagens verksamhet. Det finns också skäl att se över och skärpa de nuvarande reglerna för värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsföretag så att de inte dräneras på kapital som behöver användas i företagets bostadsbestånd. Ett nytt förslag om värdeöverföringar bör utformas bl.a. så att inte hyresgästerna i de allmännyttiga bostadsföretagen själva får finansiera åtgärder som faller inom kommunernas bostadsförsörjningsansvar och som därför bör finansieras genom kommunens budget. För att regleringen av värdeöverföringar ska

vara effektiv behövs också någon form av sanktion mot de företag och kommuner som bryter mot gällande regler. Ett minimikrav bör vara att medel som överförts i strid mot gällande lag återförs till det allmännyttiga bostadsföretaget.

Utredningen ska också utgå från att allmännyttan har kvar sin hyresnormerande roll. Däremot ska det s.k. påtaglighetsrekvisitet utmönstras ur lagstiftningen. Denna bestämmelse har möjliggjort för privata hyresvärdar att ta ut en högre hyra än i motsvarande lägenheter i allmännyttan. Vidare finns det skäl att införa regler i hyreslagen som skyddar hyresgästerna mot stora eller snabba hyreshöjningar. Dessa regler bör emellertid utformas annorlunda än i propositionens lagförslag. Det ska inte, som i regeringsförslaget, krävas en "väsentligt" högre hyresnivå för att skyddsregeln ska träda i kraft. Det ska inte heller krävas en begäran från en hyresgäst för att skyddsregeln ska tillämpas. Slutligen ska inte ombyggnad och renovering anses vara särskilda skäl som ger fritt spelrum för stora hyreshöjningar.

Jag anser sammanfattningsvis att riksdagen bör avslå propositionen i dess helhet och genom ett tillkännagivande till regeringen ställa sig bakom den ovan förordade inriktningen av ett utredningsarbete med syfte på ett reformerat regelsystem för de allmännyttiga bostadsföretagen och hyressättningen. Detta innebär samtidigt ett bifall till motion 2009/10:C21 (v) yrkandena 1–3 och 5–11.

3. Kompletterande överväganden, punkt 2 (s, v, mp)

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s) och Jan Lindholm (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2009/10:C20 yrkandena 1, 3 och 4 samt 2009/10:C22 yrkandena 3–5.

Ställningstagande

Som framgått av reservation 1 har regeringen i vissa väsentliga frågor avvikit från de önskemål som framförts av hyresbostadsmarknadens parter om den närmare utformningen av regelverket för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen och hyressättningen. Det finns också en otydlighet i vissa av författningskommentarerna till lagförslagen som riskerar att leda till en rättsosäker och orättvis tillämpning.

Det är nödvändigt att dessa brister och otydligheter i lagförslagen nu blir föremål för kompletterande överväganden och snarast får en godtagbar lösning. Regeringen bör alltså utan att fördröja ärendet återkomma med de ändringsförslag som krävs.

Våra invändningar gäller främst en av reglerna i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag avseende begränsning av värdeöverföring för vissa ändamål samt, i fråga om hyressättningsreglerna, det s.k. påtaglighetsrekvisitet och tillämpningen av skyddsregeln vid hyreshöjning efter ombyggnad.

Värdeöverföringar för vissa ändamål

Lagförslaget innebär att huvudregeln för begränsning av ett kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar inte ska gälla för överföring av ett sådant nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Sådana värdeöverföringar ska emellertid inte få överstiga hälften av nettoöverskottet och ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut. Vi vill i denna fråga understryka betydelsen av en lokal debatt såväl inför eventuella beslut om försäljning av allmännyttiga hyreslägenheter som vid överväganden om efterkommande värdeöverföringar.

Vidare innebär förslaget att det blir möjligt att utan begränsningen i huvudregeln föra över överskott från de kommunala bostadsaktiebolagen som uppkommit under föregående räkenskapsår, förutsatt att överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning. Författningskommentaren till denna bestämmelse är emellertid mycket knapphändig och lämnar ett stort utrymme för tolkningar. Det innebär att de aktuella begreppen i olika kommuner kan tolkas såväl snävt som brett och att olika praxis kan komma att växa fram. Vi anser därför att den aktuella regeln bör förses med en mer djuplodande kommentar och beskrivning av vad som avses med åtgärder som främjar integration och social sammanhållning.

Påtaglighetsrekvisitet

Behovet av det s.k. påtaglighetsrekvisitet har varit omdiskuterat redan i dess användning inom ramen för gällande regelverk. En av utgångspunkterna för detta rekvisit har varit allmännyttans hyresnormerande roll och behovet av en regel som underlättar en jämförelseprövning med privatägda hyresbostäder. I det nu framlagda lagförslaget ersätts emellertid allmännyttans hyresnormerande roll med kollektivt framförhandlade hyror som grund för hyressättningen. I detta system får påtaglighetsrekvisitet en annan betydelse, och det finns en uppenbar risk för att det kan bidra till att driva upp hyresnivåerna. Denna risk har tidigare uppmärksammats av parterna på hyresbostadsmarknaden och det ansvariga statsrådet har också givit löften om att rekvisitet inte ska vara kvar. Detta till trots återfinns

rekvisitet i regeringens lagförslag. Några överväganden i frågan eller något motiv till den valda utformningen av den aktuella bestämmelsen redovisas emellertid inte.

Vi anser att det snarast bör övervägas hur den aktuella bestämmelsen i 12 kap. 55 § hyreslagen lämpligen kan utformas utan användning av påtaglighetsrekvisitet. Regeringen bör därefter lägga fram ett förslag om lagändring som innebär att påtaglighetsrekvisitet har utmönstrats ur lagstiftningen.

Skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar

Ett skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar är väsentligt för att säkerställa ett reellt besittningsskydd för hyresgästerna. Det är därför bra att lagförslaget innehåller en s.k. skyddsregel som gör det möjligt för hyresnämnden att fastställa att en hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Vi anser emellertid att det finns en avgörande brist i den föreslagna skyddsregelns utformning. Regeringens förslag innebär nämligen att skyddsregeln inte ska tillämpas för hyreshöjningar efter en ombyggnad, under förutsättning att hyresgästen gett sitt tillstånd till åtgärderna eller hyresnämnden lämnat sitt godkännande. Detta innebär i praktiken att hyresgästerna ofta kommer att stå utan skydd mot snabba och kraftiga hyreshöjningar när fastighetsvärden vill bygga om, renovera eller genomföra standardhöjande åtgärder. Regeringens förslag riskerar därmed det reella besittningsskyddet i dessa fall.

Vi anser att skyddsregeln ska omfatta även ombyggnadsfallen. Detta är särskilt angeläget med tanke på de förstående renoverings- och förnyelseåtgärderna i miljonprogrammets bostadsområden. Undantaget från skyddsregelns tillämpning i de fall då hyresnämnden lämnat sitt tillstånd för standardhöjande åtgärder bör således tas bort. Regeringen bör snarast återkomma med förslag även i denna fråga.

Vi anser vidare att det finns behov av att se över regelverket vad gäller villkoren i samband med ombyggnad även i andra avseenden. Hyresgästerna bör ges ett större inflytande såväl över den egna bostaden som över närmiljön. Ökade möjligheter till hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och boinflytandeavtal på områdesnivå är exempel på sådana åtgärder.

Förslag

De frågor om värdeöverföringar, påtaglighetsrekvisitet och skyddsregeln som vi tagit upp ovan bör föranleda omedelbara överväganden och att förslag om lagändringar utarbetas som kan föreläggas riksdagen utan onödigt fördröjande. Detta bör riksdagen som sin mening tillkännage för regeringen.

Vårt förslag innebär ett bifall till motionerna 2009/10:C20 yrkandena 1, 3 och 4 samt 2009/10:C22 yrkandena 3–5. Det ligger också i linje med vissa av förslagen i motion 2009/10:C21.

4. Uppföljning och utvärdering, punkt 3 (s, v, mp)

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s) och Jan Lindholm (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2009/10:C20 yrkande 5 och 2009/10:C22 yrkande 2.

Ställningstagande

Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och de ändrade reglerna för hyressättning innebär att förutsättningarna och villkoren på hyresbostadsmarknaden nu ändras i vissa avseenden. Det nya regelsystemet kan, ansvarsfullt tillämpat, bidra till att stärka hyresrättens ställning på bostadsmarknaden. Samtidigt går det inte helt att bortse från de risker som kan finnas när allmännyttans hyresnormerande roll ersätts med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror. Det nya systemet ställer stora krav på alla inblandade parter, såväl på kommunala och privata fastighetsägare som på hyresgästernas förhandlingsdelegationer. Det ställer emellertid också stora krav på en statlig insats för att följa upp och utvärdera det nya systemets effekter på bostadsmarknaden, när systemet varit i kraft några år. En sådan utvärdering är nödvändig för att upptäcka eventuella oförutsedda och oönskade effekter av de nya reglerna.

En viktig del i detta arbete är givetvis att följa hyresutvecklingen. Det kräver att de statistiska verktygen utvecklas så att ett heltäckande och tillförlitligt underlag finns för vidare analyser och ställningstaganden. Vidare bör en utvärdering särskilt uppmärksamma de frågor som vi anser bör bli föremål för kompletterande överväganden och lagändringar. Det gäller bl.a. reglerna om värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag och vilken innebörd som begreppen integration och social sammanhållning i praktiken fått i detta sammanhang.

Vad vi nu anfört bör riksdagen med bifall till motionerna 2009/10:C20 yrkande 5 och 2009/10:C22 yrkande 2 som sin mening tillkännage för regeringen.

5. Bostadsföretag på svaga bostadsmarknader, punkt 4 (s, v, mp)

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonids-son (s) och Jan Lindholm (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2009/10:C20 yrkande 2 och 2009/10:C22 yrkande 6.

Ställningstagande

En av bristerna i den aktuella propositionen är att det saknas förslag om villkoren för de allmännyttiga kommunala bolag som verkar på svaga och vikande bostadsmarknader. Vi anser att regeringen borde ha lagt fram ett heltäckande förslag som skulle ha klarlagt förutsättningarna för att driva allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i alla delar av landet. Regeringen har i propositionen endast konstaterat att allmännyttan på svaga och vikande marknader kan behöva rekonstrueras för strukturella överskott på bostäder samt effektivisera sin verksamhet och minska sina drifts- och underhållskostnader.

På flera orter i landet kan ett minskande befolkningsunderlag leda till outhyrda bostäder och till att trivseln i bostadsområdena påverkas negativt. Samtidigt kan bostadsbeståndet vara i behov av en modernisering och upp- rustning som även innefattar tillgänglighetsanpassning och energibespa- rande åtgärder. Detta medför sammantaget en stor ekonomisk belastning på de lokala bostadsföretagen, som kan vara mycket svår att hantera. Det är också så att det trots att den lokala bostadsmarknaden som helhet kan anses svag, kan det vara affärsmässigt riktigt för allmännyttan att investera i nybyggnation.

Vi anser att det även på svaga och vikande bostadsmarknader självklart finns behov av en livskraftig och ekonomisk stark allmännytta. Det är där- för nödvändigt att påskynda en översyn av de villkor som bör gälla för dessa företag så att en fullgod bostadsförsörjning kan uppnås i alla delar av landet.

Det vi nu har anfört med bifall till motionerna 2009/10:C20 yrkande 2 och 2009/10:C22 yrkande 6 bör riksdagen som sin mening tillkänna för regeringen.

6. Övriga frågor, punkt 5 (s, v, mp)

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s) och Jan Lindholm (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2009/10:C21 yrkande 4 och 2009/10:C22 yrkande 1.

Ställningstagande

Ett reformerat regelverk för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen och hyressättningen kommer att utgöra en viktig del av förutsättningarna på hyresbostadsmarknaden. Det bör emellertid i detta sammanhang framhållas att även andra åtgärder måste vidtas för att vända de senaste årens negativa utveckling när det gäller hyresrättens ställning på bostadsmarknaden. Det gäller såväl bostadsproduktionen, där byggandet av hyresrätter varit helt otillräckligt, som nödvändiga förnyelseåtgärder i bostadsbeståndet, där hyresbostäderna skattemässigt har missgynnats under de senaste åren.

I två av motionerna föreslås att riksdagen i tillkännagivanden framhåller behovet av åtgärder som underlättar ett ökat bostadsbyggande och förbättrar kommunernas möjlighet att tillgodose efterfrågan på billiga hyresrätter. Vi vill understryka att det nu finns ett gemensamt förslag från Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet om åtgärder med denna inriktning. Detta förslag innefattar ett investeringsstöd inriktat på miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror, insatser för miljonprogrammets bostadsområden och en utvidgning av ROT-stödet så att det innefattar en klimatbonus och även kan utgå till åtgärder i flerbostadshus.

Vad vi nu anfört bör riksdagen med bifall till motionerna 2009/10:C21 yrkande 4 och 2009/10:C22 yrkande 1 tillkännage för regeringen som sin mening.

Särskilt yttrande

Vänsterpartiets ställningstaganden till lagförslagen (v)

Egon Frid (v) anför:

Som framgår av reservation 2 anser Vänsterpartiet att såväl de framlagda lagförslagen som det föregående utredningsarbetet har sådana brister att förstahandsalternativet för riksdagen måste vara att avslå propositionen i dess helhet. I stället bör en parlamentarisk utredning tillsättas med uppgift att se över villkoren för de allmännyttiga bostadsföretagen och hyressättningsreglerna med de utgångspunkter som föreslås i motion 2009/10:C21 (v).

Vi inser emellertid att det i dagsläget knappast finns förutsättningar att vinna stöd från övriga partier i riksdagen för detta beslutsalternativ. Jag har därför valt att dessutom ställa mig bakom reservation 3 om kompletterande överväganden och en begäran om lagändringar. Denna reservation pekar ut de mest uppenbara bristerna i de framlagda lagförslagen, givet att de grundläggande förutsättningarna i det nya regelsystemet accepteras.

För Vänsterpartiets del fungerar således reservation 3 som ett andrahandsalternativ, som åtminstone är bättre än att fullt ut acceptera regeringens lagförslag.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler:

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Följdmotionerna

2009/10:C20 av Carina Moberg m.fl. (s):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om begreppen social sammanhållning och integration i samband med värdeöverföring.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om svaga och vikande marknader.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det s.k. påtaglighetsrekvisitet bör tas bort.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att skyddsregeln vid renovering och ombyggnad även ska gälla då hyresnämnden givit sitt godkännande till renovering eller ombyggnad av bostaden.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behov av utvärdering och utveckling av statistik.

2009/10:C21 av Egon Frid m.fl. (v):

1. Riksdagen avslår proposition 2009/10:185 Allmänna kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillsätta en ny parlamentarisk utredning.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att bostadsförsörjning ska definieras som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillgodose efterfrågan av bostäder i landets alla kommuner.

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inte ska bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga principer och ha marknadsmässiga avkastningskrav.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inte ska undantas från kommunallagens självkostnadsprincip.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att förtydliga kraven kring värdeöverföring i allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att värdeöverföring av medel som strider mot gällande bestämmelser ska återföras till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att påtalighetsrekvisitet bör tas bort.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om reformerade hyressättningsregler med den kommunala allmännyttans hyresnormerande roll som grund.
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om en starkare skyddsregel mot kraftiga och snabba hyreshöjningar.

2009/10:C22 av Jan Lindholm (mp):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av en lagstiftning som underlättar ett ökat byggande av hyresrätter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bristen på konsekvensanalys av förslagets effekter för hyresnivåerna.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skyddsregelns giltighet.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om det s.k. påtaglighetsrekvisitet.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om begreppen värdeöverföring, social sammanhållning och integration.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om svaga och vikande marknader.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Härigenom föreskrivs följande.

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

1 § Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses i denna lag ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostads-lägenheter upplåts med hyresrätt,
2. främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Med bestämmande inflytande avses att en kommun eller flera kommuner gemensamt äger aktier i ett aktiebolag med mer än hälften av samtliga röster i bolaget och också förfogar över så många röster.

Det inflytande som utövas av ett bolag över vilket en kommun eller flera kommuner har ett bestämmande inflytande ska anses utövat av kommunen eller flera kommuner gemensamt.

2 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900).

Första stycket hindrar inte att det lämnas sådant stöd till ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som

1. har godkänts av Europeiska kommissionen, eller
2. har lämnats enligt sådana förordningar som Europeiska kommissionen beslutat enligt artikel 108.4 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, eller
3. har lämnats enligt villkor för stöd som har fastställts av Europeiska kommissionen och som anses förenligt med den gemensamma marknaden samt är undantaget från kravet på anmälan i artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Värdeöverföringar

3 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags värdeöverföringar får under ett räkenskapsår inte överstiga ett belopp som motsvarar räntan på det kapital som kommunen eller kommunerna vid föregående räkenskapsårs utgång har skjutit till i bolaget som betalning för aktier.

Räntesatsen ska därvid utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet.

Värdeöverföringar under ett räkenskapsår får dock inte överstiga ett belopp som motsvarar hälften av bolagets resultat för föregående räkenskapsår.

4 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av sådant nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Med nettoöverskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader.

Värdeöverföringar enligt första stycket får dock inte överstiga hälften av nettoöverskottet och ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut.

5 § Begränsningen av värdeöverföringar i 3 § gäller inte för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår

1. om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, eller

2. om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

6 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska skriftligen varje år till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

2. Genom lagen upphävs lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

3. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande för begränsad vinstutdelning och rapportering av sådan utdelning som avses i 1 kap. 1 och 4 §§ den lagen under det räkenskapsår som har inletts före ikraftträdandet.

2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 55 och 55 e §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

55 §²

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, *skall* hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket *skall* främst beaktas *hyran* för lägenheter *i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag*. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som *skall* anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket *skall* även *bestämmelserna i 55 a–55 c §§* iakttas.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, *ska* hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket *ska* främst beaktas *sådan hyra* för lägenheter *som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304)*. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som *ska* anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket *ska* även 55 a–55 c §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran

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

² Senaste lydelse 2006:408.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen trots *bestämmelserna* i första, andra och fjärde styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, *skall* villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden *skall* vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *sjätte* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och fjärde styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, *ska* villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden *ska* vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *sjunde* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 e §³

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelse för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldig-

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. *Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen*

³ Senaste lydelse 2008:1074.

heten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första-tredje styckena och 55 c §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte-åttonde styckena.

hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första-tredje styckena och 55 c §. *Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket.* Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt, tillämpas 55 d § femte-åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.
2. Hyrestvister enligt 12 kap. 55 § som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet prövas enligt äldre bestämmelser.

3 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 21 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra *skall* samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse *bestäms* att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning *skall* ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.

Föreslagen lydelse

21 §¹

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra *ska* samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, *på de grunder som anges i 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller* att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning *ska* ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. *Detta avdrag får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.

¹ Senaste lydelse 2006:409.