

Regeringens proposition

1979/80:72

om bostadsanvisningslag, m. m.;

beslutad den 6 december 1979.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

THORBJÖRN FÄLLDIN

BIRGIT FRIGGEBO

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till en bostadsanvisningslag. Lagen är avsedd att vara ett medel för kommunerna att genom förmedling av lediga bostadslägenheter skapa ökade förutsättningar för en allsidig befolkningsammansättning i kommunernas bostadsområden.

Med stöd av bostadsanvisningslagen får en kommun rätt att besluta att ett eller flera bostadsområden i kommunen skall vara bostadsanvisningsområde och att alla eller en del av bostadslägenheterna inom området – med vissa undantag – skall upplåtas enligt bestämmelserna i bostadsanvisningslagen.

Ett beslut om bostadsanvisningsområde medför skyldighet för husägarna i området att underrätta kommunen så snart någon lägenhet, som omfattas av beslutet, blir ledig. Om kommunen vill förmedla en ledig lägenhet, kan kommunen antingen föreslå att lägenheten skall upplåtas till en viss bostadssökande eller bestämma att upplåtelsen skall ske till kommunen. Husägaren kan vägra upplåtelse till en bostadssökande men är skyldig att upplåta lägenheten till kommunen om den begär det. Sker upplåtelsen till kommunen, kan kommunen upplåta lägenheten i andra hand utan att något medgivande från husägaren behövs.

Lagförslaget innehåller också regler om villkoren för de upplåtelser som sker med stöd av lagen och om ersättning i vissa fall för utebliven hyra m. m.

I propositionen föreslås också ändringar i bl. a. 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och i bostadsrättslagen (1971:479).

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 1980.

Enligt lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter – den s. k. birstortlagen – är det förbjudet att utan tillstånd av hyresnämnden hyra ut bostadslägenheter för väsentligen annat ändamål. I propositionen föreslås att lagen snarast ändras så att lägenheter får tas i anspråk för utbyggnad av barnomsorgen utan att tillstånd behöver inhämtas från hyresnämnden.

1 Förslag till Bostadsanvisningslag

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Om det behövs för bostadsförsörjningen inom en kommun eller inom ett område i vilket kommunen ingår och som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende, får ett eller flera bostadsområden i kommunen förklaras vara bostadsanvisningsområde.

Inom bostadsanvisningsområde är denna lag tillämplig på samtliga bostadslägenheter, såvida ej fråga är om lägenhet, som utgör en del av husägarens egen bostad, eller lägenhet i ett enfamiljshus, som inte är avsett att upplåtas varaktigt, eller i ett tvåfamiljshus eller beslutats att i övrigt endast lägenheter av visst slag inom området skall omfattas av lagen.

2 § Beslut i fråga om bostadsanvisningsområde skall fattas av kommunstyrelsen. Beslut i andra frågor om bostadsanvisning enligt denna lag skall fattas av den nämnd kommunfullmäktige bestämmer.

3 § Innan kommunstyrelsen avgör ett ärende om bostadsanvisningsområde, skall de husägare och hyresgästorganisationer som kan beröras av beslutet lämnas tillfälle att yttra sig, om det ej är uppenbart obehövt. Detta får ske genom delgivning.

Som ägare av hus anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar huset. Om ett hus omfattas av beslut om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall vad som sägs om husägaren i stället avse förvaltaren.

Med organisation av hyresgäster avses i denna lag organisation som har avtal om förhandlingsordning för huset eller, om förhandlingsordning ej gäller, riksorganisation eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde huset är beläget.

4 § Kommunstyrelsens beslut i fråga om bostadsanvisningsområde skall delges de husägare och hyresgästorganisationer som berörs av beslutet.

Delgivningen får ske genom kungörelse enligt 17 § delgivningslagen (1970:428) även i annat fall än som anges i 15 och 16 §§ nämnda lag. I sådant fall skall ett meddelande om beslutet sändas med posten till var och en av husägarna.

5 § När ett beslut i fråga om bostadsanvisningsområde har vunnit laga kraft skall genom kommunens försorg underrättelse om beslutet och om att det har vunnit laga kraft delges de husägare som berörs av beslutet. I samband därmed skall husägaren erhålla besked om de inskränkningar i rätten att

upplåta hyresrätt eller bostadsrätt eller medverka till överlåtelse eller upplåtelse av hyresrätt som gäller enligt denna lag. Även de berörda hyresgästorganisationerna skall underrättas om beslutet och om att det har vunnit laga kraft.

Förbud att upplåta lägenheter m. m.

6 § När en husägare har delgetts en underrättelse enligt 5 §, får han inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller kommunen. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överläts eller lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 och 34 a §§, 35 § första stycket och 40 § jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om upplåtelse av lägenheten beror av anställning hos husägaren och lägenheten även tidigare var upplåten till följd av sådan anställning eller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken.

Meddelande om upplåtelse

7 § När en lägenhet som omfattas av förbud enligt 6 § skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt, skall husägaren snarast möjligt meddela kommunen detta. Meddelandet skall vara skriftligt och innehålla uppgift om lägenhetens adress, storlek och belägenhet i huset, villkoren för upplåtelsen och tillträdesdagen.

Upplåtelsen och villkoren för den m. m.

8 § Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det.

Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Avser upplåtelsen bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971:479) angivna förutsättningarna är uppfyllda.

9 § Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av

dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen föreskriva att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. Avser upplåtelsen en hyreslägenhet, får hyresnämnden föreskriva att för upplåtelsen skall även i övrigt gälla andra villkor än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 48 § första–tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Föreskriver hyresnämnden att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall utgå med ett lägre belopp än som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren mottog beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Ersättning för skada

10 § Kan husägaren, i fall då han får förfoga över lägenheten, på grund av förfarandet enligt denna lag inte träffa avtal om upplåtelse för tiden från och med den i meddelandet enligt 7 § angivna tillträdesdagen och har han gjort vad som skäligen kan fordras av honom för att få lägenheten upplåten, har han rätt till ersättning av kommunen för skada som han lider genom dröjsmålet med upplåtelsen.

Fråga om skyldighet att betala sådan ersättning prövas av hyresnämnden. För att kunna prövas skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från den dag då avtal om upplåtelse av lägenheten träffades.

Övriga bestämmelser

11 § Om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

12 § Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet bryter mot 6 § döms till böter. Gärningen får åtalas endast efter anmälan av kommunen.

13 § Kommunstyrelsens beslut i fråga om bostadsanvisningsområde kan överklagas hos länsstyrelsen genom besvär.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen genom besvär.

14 § Beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnden kan överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall ges in till domstolen.

15 § I mål enligt 9 § första stycket om villkoren för upplåtelsen skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1980.

2 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 12 kap. 1, 32, 37, 39 och 70 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 34 a §, av nedan
angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, äger detta kapitel tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, äger kapitlet tillämpning, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Om upplåtelse i vissa fall av bostadslägenheter finns bestämmelser i bostadsanvisningslagen (1980:000).

32 §

Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–36 §§.

Vägras samtycke utan skäligen anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:000).

¹ 12 kap. omtryckt 1979:252

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

34 a §

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

37 §

Tillstånd som avses i 34, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

Tillstånd som avses i 34, 34 a, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

39 §

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i 40 §.

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i *andra stycket* eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1980:000).

70 §

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 34 a, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får talan ej föras.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1980.

3 Förslag till Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs att 1, 2, 6, 11, 30 och 33 §§ bostadsrättslagen (1971:479) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag utan begränsning till tiden sker enligt bestämmelserna i denna lag.

*Om upplåtelse i vissa fall av bostads-
lägenheter finns bestämmelser i bo-
stadsanvisningslagen (1980:000).*

2 §

Nyttjanderätt enligt 1 § får upplåtas endast av bostadsrättsförening. Upplåtelse får icke ske till annan än medlem i föreningen. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt.

*En kommun till vilken bostadsrätt
skall anses upplåten enligt bostadsan-
visningslagen (1980:000) förvärvar
medlemskap i föreningen genom upp-
låtelsen.*

Med bostadslägenhet avses lägenhet som är avsedd att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad.

6 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen, om inte annat följer av bostadsanvisningslagen (1980:000). I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

11 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrätts-

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrätts-

Nuvarande lydelse

havare. Den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § får dock ej vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.

Föreslagen lydelse

havare. En kommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får ej vägras medlemskap. Ej heller får den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen vägras maken endast om hinder möter på grund av bestämmelse i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar. Vad som sagts nu gäller ej, om annat bestämts i stadgarna.

30 §

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra eller tredje stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Har en kommun bostadsrätt till en bostadslägenhet, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand till annan än medlem. Styrelsen skall genast underrättas om upplåtelsen.

33 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostads-

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

rättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten användes i strid med 25 eller 31 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran sprides i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med 29 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet ej åberopas som grund för förverkande.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i första stycket 7 åsidosätts, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun.*

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1980.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att nuvarande 16 d § skall betecknas 16 e §,

dels att rubriken närmast före 16 d § skall sättas närmast före 16 e §,

dels att 4, 22, 23 och 32 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 16 d §, och närmast före 16 d § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

¹ Lagen omtryckt 1974:1090.

² Senaste lydelse 1978:306.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1980:000).

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

**Ärende angående bostadsanvisning
m. m.**

16 d §

Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 8 skall vara skriftlig. Den skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.

22 §³

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6 eller 7. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller till-

³ Senaste lydelse 1978:306.

Nuvarande lydelse

enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Föreslagen lydelse

stånd enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

23 §⁴

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) *samt* 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. *eller enligt bostadsanvisningslagen (1980:000)* finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. *samt 14 § bostadsanvisningslagen.*

Mot hyresnämnds yttrande enligt 12 a § får talan ej föras.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a *eller* 16 c §,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a *eller* 16 c §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c *eller* 16 d §,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c *eller* 16 d §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd

⁴ Senaste lydelse 1979:253.

Nuvarande lydelse

för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåt sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

32 §⁵

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftägande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1980.

Föreslagen lydelse

för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåt sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § bostadsanvisningslagen (1980:000), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

⁵ Senaste lydelse 1978:306.

5 Förslag till Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 28 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 2 a, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34 eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostads-saneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Föreslagen lydelse

28 §¹

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 34 a eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostads-saneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1980.

¹ Senaste lydelse 1978:307.

6 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

Bostadslägenhet eller lägenhet, som är avsedd att helt eller till ej oväsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatrörelse, får ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras eller tagas i bruk av ägaren för väsentligen annat ändamål¹. . . det avsedda.

Första stycket gäller ej lägenhet som tas i anspråk för ändamål som anges i 82 a § första stycket byggnadsstadgan (1959:612).

Första stycket gäller ej lägenhet som tas i anspråk

1. för ändamål som anges i 82 a § första stycket byggnadsstadgan (1959:612) eller

2. för utbyggnad av barnomsorgen enligt lagen (1976:381) om barnomsorg.

Denna lag träder i kraft två veckor efter den dag, då lagen enligt uppgift på den utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

¹ Senaste lydelse 1977:1178.

BOSTADSDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1979-05-31

Närvarande: statsministern Ullsten, ordförande, och statsråden Sven Romanus, Mundebo, Wikström, Friggebo, Wirtén, Huss, Rodhe, Wahlberg, Hansson, Enlund, Lindahl, Winther, De Geer, Blix, Cars, Gabriel Romanus, Tham, Bondestam

Föredragande: statsrådet Friggebo

Lagradsremiss med förslag till bostadsanvisningslag m. m.

1 Inledning

Boendeutredningen¹ tillkallades med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 6 november 1970 för att utreda bostadsbyggandets omfattning och inriktning m. m.

Bostadsfinansieringsutredningen² tillkallades med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 24 augusti 1972 för att göra en översyn av bostadsfinansieringen.

De båda utredningarna, som har haft ett nära samarbete, har gemensamt utarbetat ett slutbetänkande (SOU 1975:51 och 52) Bostadsförsörjning och bostadsbidrag, vilket avlämnades i augusti 1975. Där behandlar utredningarna bostadsförsörjningen inför 1980-talet, ökat hyresgästinflytande och förbättrade bostadsbidrag. Delar av utredningarnas förslag har tidigare föranlett förslag till riksdagen, senast genom prop. 1977/78:93 angående riktlinjer för ansvarsfördelningen inom bostadsförsörjningen m. m.

Yttrande över betänkandet har efter remiss avgetts av justitiekanslern (JK), bostadsdomstolen, Svea hovrätt, domstolsverket, hyresnämnderna i Stockholm och Göteborg, datainspektionen, socialstyrelsen, statens handikappråd, riks försäkringsverket, statskontoret, statistiska centralbyrån, riksrevisions-

¹ Riksdagsledamoten Per Pergman, ordförande, riksdagsledamoten Alvar Andersson, direktören Sten Källenius, direktören Gunnar Leo, direktören Olle Lindström, riksdagsledamoten Ivar Nordberg, länsrådet Maj-Britt Sandlund, förbundsordföranden Erik Svensson, riksdagsledamoten Bo Turesson och numera statsministern Ola Ullsten.

² Riksdagsledamoten Per Pergman, ordförande, riksdagsledamoten Birgitta Dahl, f. d. riksdagsledamoten Einar Henningsson, riksdagsledamöterna Kjell Mattsson och Ivar Nordberg, direktören Arne Näverfelt, förbundsordföranden Erik Svensson, riksdagsledamoten Bo Turesson och numera statsministern Ola Ullsten.

verket, riksskatteverket, konjunkturinstitutet, skolöverstyrelsen, statens ungdomsråd, statens råd för samhällsforskning, centrala studiestödsnämnden, konsumentverket, arbetsmarknadsstyrelsen, statens invandrarverk, bostadsstyrelsen, statens råd för byggnadsforskning, statens institut för byggnadsforskning, statens planverk, länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus, Värmlands, Örebro, Västerbottens och Norrbottens län, socialutredningen (S 1974:29), barnmiljöutredningen (S 1973:08), pensionärsundersökningen (S 1974:06), kommunalekonomiska utredningen, 1972 års skatteutredning (Fi 1972:02), bostadssociala delegationen, decentraliseringsutredningen (Kn 1975:01), fullmäktige i riksbanken, Svenska kommunförbundet, Försäkringskassförbundet, Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (KSB), LO, TCO, SACO/SR, Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska byggnadsarbetareförbundet, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Svenska riksbyggen, HSB:s riksförbund, Stockholms kooperativa bostadsförening ek. för. (SKB), Näringslivets byggnadsdelegation, Kommun-Data AB, Pensionärernas riksorganisation, Föreningen Sveriges kronofogdar, Sveriges villaägareförbund, Stockholms, Norrköpings, Jönköpings, Kristianstads, Malmö, Halmstads, Göteborgs, Ulricehamns, Örebro, Gävle, Sundsvalls, Skellefteå, Gällivare och Luleå kommuner.

Bostadsstyrelsen har bifogat yttranden från vissa länsbostadsnämnder. Vid länsstyrelsernas remissyttranden har fogats yttranden från kommuner och vissa länsorgan m. m.

Vissa kommuner har bifogat yttranden från kommunala nämnder och förvaltningar.

SAF och Svenska bankföreningen har hänvisat till remissyttrandet från Näringslivets byggnadsdelegation.

Vidare har yttranden inkommit från kriminalvårdsstyrelsen, MS-förbundet, Handikappförbundens centralkommitté, De handikappades riksförbund, Stockholms bostadsföreningars centralförening ek. för., Grupp 8 Stockholm, Ensamståendes intresseorganisation och Föreningen Familj och rätt.

I det följande tas upp utredningarnas förslag om anvisnings- och företrädesrätt för kommunen till bostäder (avsnitt 6.7). Till protokollet i detta ärende bör fogas en redogörelse för nuvarande ordning som *bilaga 1* samt en redogörelse för utredningsförslaget och utredningarnas lagförslag som *bilaga 2*. En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet som *bilaga 3*.

Bl. a. bostadssociala delegationen och KSB har gett in framställningar till regeringen, vilka har ett nära samband med utredningarnas förslag i den nu berörda delen. Dessa framställningar har inte remissbehandlats. En redogörelse för framställningarna från bostadssociala delegationen och KSB lämnas i bilaga 2 (avsnitt 2).

2 Allmän motivering

2.1 Inledning

Svensk bostadspolitik har sedan länge grundats på uppfattningen att invånarna skall erbjudas en god och tillräckligt rymlig bostad i en god miljö. Inom ramen för de bostadspolitiska åtgärderna har man genom bostadssociala åtgärder sökt stärka de svagare gruppernas ställning. Att öka förutsättningarna för en allsidig sammansättning av hushållen i bostadsområdena är alltjämt en mycket angelägen uppgift. Människor i olika yrken och inkomstgrupper skall kunna bo i samma bostadsområde, och barn från olika grupper skall kunna gå i samma barnstugor och skolor. Bostadsområdena bör planeras för olika lägenhets- och hustyper och för olika upplåtelseformer.

I syfte att motverka segregerade bostadsområden föreslogs i motioner till 1970 års riksdag en översyn av anvisningsnormerna för kommunal bostadsförmedling och prövning av frågan om återkrav av statliga bostadslån från låntagare som utan skälig anledning vägrar acceptera bostadssökande som anvisas av den kommunala bostadsförmedlingen. Enligt riksdagens mening (SU 1970:50, rskr 152) borde en översyn göras av de krav om bostadsförmedling som staten ställer som villkor för statliga lån. Även möjligheterna att som lånevillkor eller eljest kunna stadga påföljd enligt motionärernas intentioner borde prövas. Boendeutredningen fick i uppdrag att göra denna översyn.

I sitt slutbetänkande (SOU 1975:51) Bostadsförsörjning och bostadsbidrag tar boendeutredningen och bostadsfinansieringsutredningen upp olika aspekter på bostadsförsörjningen inför 1980-talet. Som har nämnts i det föregående har delar av utredningarnas förslag tidigare föranlett förslag till riksdagen. Det gäller t. ex. frågorna om förbättrade bostadsbidrag, bostadssociala inventeringar, kommunala bostadsförsörjningsprogram och skydd mot vräkning. Jag vill också erinra om möjligheten att få lån och om den ändring av villkoren för bidrag till förbättring av boendemiljön som infördes den 1 juli 1977 resp. den 1 juli 1978 och som har lett till projekt framför allt i bostadsområden med sociala problem och uthyrningssvårigheter. Jag vill nu ta upp utredningarnas förslag om anvisnings- och företrädesrätt för kommunen till bostäder (betänkandet avsnitt 6.7).

Bostadssegregation innebär enligt utredningarna att det finns påtagliga skillnader mellan olika bostadsområden i fråga om befolkningens sammansättning. Segregation i form av en stor andel resurssvaga hushåll i vissa bostadsområden ger upphov till sociala störningar samt kvantitativt och kvalitativt försämrade service. Dessa hushåll har inte haft någon frihet vid bostadsvalet – en effekt som förstärkts av att de som upplåter bostäder ställer villkor när det blir fråga om vem som skall erbjudas en bostad. Om t. ex. invandrarkoncentrationen är stor i sådana områden, förstärks de sociala konflikterna, framhåller utredningarna. I bostadsområden med bra lägenhe-

ter, rimlig lägenhetsfördelning och i övrigt acceptabla förutsättningar uppkommer ofta isolering och vandalisering. Kontakten människor emellan uteblir och de som kan flyttar därifrån. Området blir än mer instabilt. En ond cirkel är ett faktum, om inte åtgärder sätts in som förbättrar den fysiska och sociala miljön och som ger upphov till verksamheter av olika slag.

I likhet med utredningarna anser jag att man med bostadspolitiska åtgärder inte kan skapa någon garanti för att segregation inte uppkommer. Sådana åtgärder kan emellertid öka förutsättningarna för en allsidig hushållssammansättning i olika bostadsområden. Jag tänker inte bara på åtgärder av det slag jag nyss nämnde, t. ex. sådana som rör pris- och kostnadsförutsättningar samt kvalitetsförbättringar i vissa bostadsområden, utan också på åtgärder som ger hushållen möjligheter att få tillgång till goda bostäder. De förslag som jag nu tar upp avser åtgärder av det sist nämnda slaget.

Som utredningarna framhåller är möjligheterna att motverka bostadssegregation i samband med förmedling av bostäder begränsade. Förmedling är emellertid ett av de medel som kan och bör användas. Kommunen skall medverka aktivt för att tillfredsställa bostadsbehovet och ge förutsättningar för en allsidig hushållssammansättning. Kommunen måste därför ha formella och praktiska möjligheter att anvisa bostadslägenheter åt hushåll som har svårt att lösa sin bostadsfråga. Vissa möjligheter finns redan i dag, t. ex. i 12 kap. jordabalken (hyreslagen), som jag strax skall återkomma till. Det är givetvis angeläget att kommunen använder sig av dessa möjligheter för att få förmedlingsrätt till lediga lägenheter. Även möjligheterna att träffa avtal med fastighetsägarna om förmedlingsrätt bör naturligtvis utnyttjas liksom möjligheterna att förvärva bostadsrätter och småhus.

Det kan emellertid konstateras att bostadsförmedlingarna, särskilt i de större kommunerna, i dag många gånger har svårt att skaffa bostäder åt vissa bostadssökande. Det gäller dem som saknar förvärsarbete, som har fått betalningsanmärkningar, som har sociala problem eller som tillhör vissa invandrargrupper. Det kan också vara problematiskt att skaffa lämpliga bostäder åt dem som måste flytta inför en rivning eller en ombyggnad. Även för ungdomar som vill flytta till en egen lägenhet och för stora familjer kan det vara svårt att lösa bostadsfrågan. Ofta är det ekonomiska faktorer som orsakar att hyresgäster som bostadsförmedlingen anvisar inte godtas av hyresvärdarna. Att hyresgästen kan få bostadsbidrag påverkar många gånger inte värdarnas bedömning. I en del fall har placeringen av s. k. sociala förturer lett till att vissa bostadskvarter eller t. o. m. vissa hus har ett stort antal hyresgäster med sociala eller ekonomiska problem.

Det är mot den nu angivna bakgrunden som förslagen i det följande skall ses.

2.2 Behovet av lagstiftning

Ansvarsfördelningen mellan staten och kommunerna när det gäller bostadsförsörjningen innebär för kommunernas del att de har det lokala ansvaret. En kommun skall verka för att dess invånare och de som skall bosätta sig inom kommunen får tillgång till rymliga, väl utrustade och ändamålsenliga bostäder och en i övrigt god bostadsmiljö. I denna skyldighet ligger bl. a. att kommunerna skall verka för att sammansättningen av olika hushållstyper i kommunens bostadsområden blir så allsidig som möjligt. Kommunens samlade handlingsprogram på detta område kommer till uttryck i det bostadsförsörjningsprogram som skall upprättas varje år.

Lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m. (omtryckt 1975:131, ändrad senast 1978:379) – bostadsförsörjningslagen – ger kommunen befogenhet att som villkor för förmedling av bostäder kräva att bostadssökanden medverkar till att den bostad, som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i den nya bostaden, överläts på en bostadssökande som kommunen anvisar (5 §). Dessa bestämmelser kompletteras av regler i 35 § hyreslagen som innebär att kommunen får ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet, om kommunen har medverkat till att hyresgästen får en annan bostad genom att anvisa eller förmedla bostaden. Om hyresvärden inte godtar den hyresgäst som kommunen anvisar, kan kommunen således få frågan om överlåtelse prövad av hyresnämnden.

Av större betydelse för kommunens möjligheter att förmedla lägenheter är emellertid bestämmelserna om kommunal anvisningsrätt som villkor för statliga bostadslån. Bestämmelserna infördes i 1967 års bostadslånekungörelse (1967:552) på förslag i prop. 1967:100 angående riktlinjer för bostadspolitiken m. m. och har oförändrade förts över till den nu gällande bostadsfinansieringsförordningen (1974:946, omtryckt 1976:788, ändrad senast 1979:30). Enligt 64 § första stycket förordningen kan länsbostadsnämnden på framställning av kommunen besluta att bostadslån för hus med hyres- eller bostadsrättslägenheter kommer att beviljas och få övertas endast om lånesökanden tillförsäkrar kommunen rätt att förmedla upplåtelse av lägenheterna. Om denna förmedlingsrätt skall utnyttjas, krävs att kommunen senast två månader före beräknad inflyttningsdag anvisar innehavare som skäligen bör godtas. Har inte kommunen inom den föreskrivna tiden anvisat någon som låntagaren – dvs. hyresvärden eller bostadsrättsföreningen – kan godta, får denne själv förfoga över lägenheten (66 §).

Det förekommer också att kommunen tillförsäkras förmedlingsrätten till bostadslägenheter genom avtal med fastighetsägaren, t. ex. i samband med tomträttsupplåtelser eller när kommunen hjälper fastighetsägaren i samband med evakuering av hus som skall rivs eller byggas om.

Som jag nyss nämnde biföll riksdagen år 1970 ett motionsyrkande om

översyn av bl. a. anvisningsnormerna för kommunal bostadsförmedling. Frågan har därefter återkommit i riksdagen vid flera tillfällen. Bl. a. föreslogs i motionen 1971:451 riksdagen besluta om obligatorisk kommunal bostadsförmedling. Civilutskottet (CU 1971:12) framhöll att liknande förslag hade behandlats vid tidigare riksdagar och därvid avstyrkts under hänvisning bl. a. till att en sådan förmedling skulle kräva en omfattande lagstiftning. Tillämpningen skulle bli tungrodd och förutsätta en omfattande kontrollapparat för att bli effektiv. Enligt utskottets mening borde andra medel tillgripas. Bl. a. hänvisades till kommunernas ökade möjligheter att tillförsäkra sig anvisningsrätt. I enlighet med utskottets förslag avsågs motionen av riksdagen (rskr 1971:92). Motioner om bostadsförmedlingsverksamheten har väckts i riksdagen även under senare år. De har avslagits med hänvisning till pågående utrednings- och beredningsarbete.

Den nuvarande situationen på bostadsmarknaden avviker i många avseenden från den som råde långt fram under 1960-talet och som låg till grund för överväganden om generell eller obligatorisk bostadsförmedling. Efterfrågan på bostäder översteg då avsevärt tillgången, och det gällde att finna en lämplig form för fördelning av bostäder till de bostadssökande. Tillgången på bostäder har visserligen ökat under senare tid. Det har under vissa perioder även förekommit att ett stort antal bostadslägenheter har stått tomma på grund av att ingen har efterfrågat dem. Under samma perioder har det emellertid varit brist på vissa typer av bostäder. Förändringarna har medfört bl. a. att bostadsförmedlingarna har haft svårigheter att förse värdarna med tillräckligt antal anvisningar med intresserade bostadssökande inom den tid som anges i bostadsfinansieringsförordningen, dvs. senast två månader före beräknad inflyttningsdag. Värdarna har därför i många fall successivt övertagit arbetet med att skaffa hyresgäster till nyproducerade bostadslägenheter. I fråga om äldre lägenheter står i allmänhet endast ett begränsat antal till förfogande för bostadsförmedlingarna att erbjuda de bostadssökande.

Inte ens i de fall då kommunen utnyttjar sin förmedlingsrätt till nybyggda bostadslägenheter enligt bostadsfinansieringsförordningens regler fungerar det alltid så att alla hushåll kan beredas lämpliga bostäder. Det beror till en del på att det inte finns några sanktioner som kan tillgripas i de fall då fastighetsägaren inte vill godta den hyresgäst som kommunen anvisar. De formella och praktiska möjligheterna till kommunal påverkan av flyttningarna inom det äldre bostadsbeståndet är ännu mer begränsade. Det är en följd bl. a. av den i sig värdefulla bytesrätten.

Utredningarna anser att nuvarande bestämmelser om kommunens möjligheter att anvisa bostäder behövs och åsyftar då 5 § bostadsförsörjningslagen, 35 § hyreslagen och 64–66 §§ bostadsfinansieringsförordningen. Vissa positiva effekter kan åstadkommas med hjälp av dessa, men utredningarna finner bestämmelserna otillräckliga och föreslår en lag om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall, som ger kommunen möjlighet att i begränsad omfattning tilldela bostad åt ett visst hushåll i ett visst hus.

Flertalet av de remissinstanser som yttrar sig över utredningsförslaget i denna del tillstyrker lagstiftning. Av de instanser som har en negativ inställning till förslaget anser några att det inte finns något behov av lagstiftning, eftersom kommunernas nuvarande befogenheter är tillräckliga. Andra framhåller att det inte har redovisats något behov av en så ingripande lagstiftning som förslaget innebär.

Som jag nyss anförde är det i dag många gånger svårt för kommunerna att ordna lämpliga bostäder åt en del hushåll. Enligt en utredning som har gjorts inom KSB (bilaga 2, avsnitt 2) ställer i allmänhet de privata värdarna större krav på bostadssökandena än de allmännyttiga bolagen. Variationer förekommer dock inom de olika värdkategorierna. Enligt samma utredning finner man naturligt nog de mest restriktiva allmännyttiga bolagen bland dem, i vars bostadsområden redan bor en betydande andel problemhushåll och där kommunens serviceapparat – social service, skolor m. m. – är överbelastad.

Om kommunen på ett tillfredsställande sätt skall kunna fullgöra de uppgifter som är förenade med ansvaret för bostadsförsörjningen, måste kommunen som jag tidigare har framhållit ha formella och praktiska möjligheter att anvisa bostäder åt vissa hushåll. I likhet med flertalet remissinstanser ansluter jag mig till utredningarnas uppfattning att nuvarande möjligheter är otillräckliga. Det beror till en del på att kommunerna i allmänhet har tillgång endast till ett litet antal av de lägenheter som blir lediga i de äldre bostadshusen. Men det beror också på att det – bortsett från de fall som avses i 35 § hyreslagen – är husägaren ensam som bestämmer om den bostadssökande som kommunen anvisar skall godtas eller inte. Kommunens ställning på detta område behöver således stärkas så att kommunen i större utsträckning än i dag kan få tillgång till lediga lägenheter och förmedla upplåtelsen av dessa. I likhet med utredningarna anser jag att de bestämmelser som behövs för detta bör meddelas i en särskild lag. Den bör benämnas bostadsanvisningslagen.

2.3 Lagens tillämpningsområde

Utredningarna har inte funnit anledning att förorda att en generell bostadsförmedlingskyldighet införs för kommunen eller att en obligatorisk förmedling av bostäder skall genomföras. Skälen mot så genomgripande åtgärder är mycket starka. Åtgärder av detta slag torde enligt utredningarna inte heller behövas för att de åsyftade förbättringarna skall kunna åstadkommas.

Utredningarna avvisar också tanken att införa skärpta bestämmelser enbart för de bostäder som har byggts eller byggts om med statliga bostadslån, eftersom en sådan lösning inte skulle ge kommunen tillgång till vare sig äldre statsbelånade bostäder eller bostäder i hus som inte är statligt belånade. I stället föreslår utredningarna en lag som ger kommunen möjlighet att besluta att en viss lägenhet, en viss typ av lägenheter eller lägenheterna inom en viss

del av kommunen skall upplåtas till kommunen om den begär det.

Lagen skall i princip vara tillämplig på lägenheter som husägaren regelmässigt hyr ut för annat ändamål än fritidsändamål. Vissa undantag har dock föreslagits. För bostadsrättslägenheter skall lagen gälla endast upplåtelsen. Överlåtelse av bostadsrätt skall vara undantagen.

För egen del vill jag till att börja med helt ansluta mig till utredningarnas ställningstagande att avvisa en lösning som innebär generell bostadsförmedlingskyldighet eller obligatorisk bostadsförmedling. I likhet med utredningarna anser jag att det av bl. a. principiella och praktiska skäl är viktigt att kommunerna lämnas stor frihet att själva bestämma verksamhetens omfattning och innehåll. Jag ansluter mig också till utredningarnas uppfattning att lagen – med vissa undantag – bör vara tillämplig på alla bostadslägenheter. En begränsning t. ex. till statsbelånade lägenheter skulle som utredningarna påpekar vara en otillräcklig lösning.

Bostadsanvisningslagen skall ge kommunerna ökade möjligheter att förmedla upplåtelser av lediga lägenheter. Beträffande de lägenheter som kommer att omfattas av lagen bör därför gälla ett förbud mot upplåtelse innan kommunen har haft tillfälle att utnyttja de möjligheter som lagen erbjuder. Jag återkommer strax till frågan om vilka befogenheter kommunen bör ha i detta avseende.

Att lagen skall omfatta hyreslägenheter har utsatts för kritik endast av remissinstanser som helt motsätter sig att förslaget genomförs. När det gäller lägenheter som upplåts med bostadsrätt är meningarna delade även bland dem som tillstyrker förslaget i övrigt. Bostadsstyrelsen anser att det skulle strida mot den grundläggande bostadsrättsidén att införa bestämmelser som ger kommunen absolut rätt att förvärva bostadsrätt och få medlemskap i en bostadsrättsförening. Liknande synpunkter anförs av bl. a. Svea hovrätt och bostadsdomstolen. Svenska riksbyggen däremot anser att varken bostadsrättsföreningar eller andra fastighetsägare bör ha rätt att undandra sitt bostadsutbud, som ofta har tillkommit med samhällets finansiella stöd, från kommunala åtgärder som syftar till att uppnå en allsidig hushållssammansättning i bostadsbeståndets olika delar. Även HSB godtar utredningsförslaget i denna del. SABO anser att förslaget inte får någon reell betydelse om det inte går att finna en form för att anvisningsrätten skall gälla även vid överlåtelse av bostadsrätt. SKB finner att utredningsförslaget innebär så allvarliga ingrepp i bostadskooperationens verksamhet att det inte kan tolereras. Om förslaget genomförs förutsätter SKB att samma regler införs för SKB:s lägenheter som för bostadsrättslägenheter.

Att lagen bör omfatta hyreslägenheter har framgått av vad jag förut har anfört. När det gäller bostadsrättslägenheterna vill jag särskilt peka på att 64 § bostadsfinansieringsförordningen inte gör något undantag för dessa lägenheter. Förmedlingsvillkor kan alltså knytas också till bostadslån som avser hus med bostadsrättslägenheter. Kommunen kan m. a. o. redan i dag ställa anspråk på att få förmedla upplåtelse av sådana lägenheter. En annan sak är

att kommunerna, t. ex. då lägenheterna är avsedda att enligt särskild turordning tilldelas medlemmar i en kooperativ förening, i rimlig utsträckning torde ta hänsyn till detta liksom till de regler som gäller i fråga om lägenheter som förvaltas av SKB. Man kan enligt min mening utgå från att samma hänsynstaganden sker när hyreslägenheter omvandlas till bostadsrättslägenheter och bostadsrätten upplåts till de förutvarande hyresgästerna. Med hänsyn bl. a. till det nu anförda anser jag att man inte behöver hysa några betänkligheter mot att låta också upplåtelse av bostadsrätt omfattas av lagen. Inte heller behövs några särregler av det slag som SKB föreslår. I likhet med utredningarna anser jag att överlåtelse av bostadsrätt bör undantas. Om kommunen önskar överta en bostadsrätt är det naturligtvis inget som hindrar att kommunen förvärvar bostadsrätten på vanligt sätt.

Utredningarnas lagförslag är utformat så att lagen skall vara tillämplig på bostadslägenheter som husägaren regelmässigt hyr ut för annat ändamål än fritidsändamål och som inte utgör del av hans egen bostad. Att den också skall tillämpas på upplåtelser av bostadsrättslägenheter har jag nyss nämnt. Uttryckligen undantagna från lagen är lägenheter i hus som ägs av staten eller kommun, lägenheter som skall upplåtas åt anställda och lägenheter som utgör möblerat rum. I denna del har utredningsförslaget fått kritik endast i detaljfrågor.

Jag kan i allt väsentligt ansluta mig till förslaget att upplåtelser av detta slag bör vara undantagna. Med den uppläggning av lagförslaget som jag föreslår kommer undantagsreglerna emellertid att få en annan utformning. Jag återkommer till den frågan i specialmotiveringen. I ett avseende föreslår jag avsteg från utredningsförslaget. Enligt min mening finns det nämligen inte anledning att särskilt undanta lägenheter i hus som tillhör staten eller kommuner.

I detta sammanhang vill jag ta upp en annan fråga med anknytning till lagens tillämpningsområde, nämligen hur man bör se på lägenhetsbyten m. m. Enligt utredningsförslaget skall lagen inte vara tillämplig när en hyresrätt överläts eller när en lägenhet upplåts i andra hand. För egen del anser jag att man knappast kan ha sådana undantag, om lagen skall få avsedd effekt.

Bestämmelser om överlåtelse av hyresrätt finns i bl. a. 32–35 §§ hyreslagen. Som huvudregel gäller enligt 32 § att hyresgästen får överlåta hyresrätten endast om fastighetsägaren samtycker till det. Enligt 33 § får dock hyresgästens make under vissa förutsättningar träda i hyresgästens eller, i händelse av dennes död, i dödsboets ställe. Motsvarande gäller när någon har övertagit en hyresrätt enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad. Om fastighetsägaren inte går med på en överlåtelse, kan hyresgästen i vissa situationer få tillstånd till överlåtelsen av hyresnämnden. Det gäller t. ex. då hyresgästen vill överlåta hyresrätten till någon som varaktigt bor tillsammans med honom och – det utan tvekan vanligaste fallet – då det är fråga om byte av bostad. Hyresnämnden skall i dessa fall lämna

tillstånd till överlåtelsen, i det första fallet om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen och i bytesfallet om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och det kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden (34 och 35 §§). När det gäller upplåtelse av en lägenhet i andra hand finns bestämmelser i 39 och 40 §§ hyreslagen. För att en hyresgäst skall få upplåta sin bostadslägenhet krävs antingen samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden.

I likhet med utredningarna anser jag att lagen inte bör omfatta de nu nämnda övertagande- och överlåtelsefallen i 33–35 §§ eller upplåtelse i andra hand enligt 40 §. Däremot måste enligt min mening bestämmelser meddelas som förhindrar att hyresvärden och hyresgästen i andra fall träffar en överenskommelse om överlåtelse av hyresrätten eller om upplåtelse av lägenheten i andra hand. Effekten av lagen kan annars bli försvagad i en alltför stor utsträckning. På grund härav bör i lagen föreskrivas förbud för husägaren, inte bara att hyra ut en lägenhet, som omfattas av lagen, utan också att i dessa fall medverka till överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet eller medverka till att den upplåts i andra hand. Det medför att husägaren, när en hyresgäst t. ex. begär att få överlåta hyresrätten till sin lägenhet, måste undersöka om det är fråga om ett sådant fall som avses i 34 eller 35 §§ hyreslagen eller inte. Om någon av dessa paragrafer är tillämpliga, kan husägaren medge överlåtelsen. I motsatt fall får han däremot inte medverka till att hyresrätten överlåts. Det kan emellertid enligt min mening inte krävas att husägaren skall ha någon mera omfattande kontrollskyldighet. Det bör vara tillräckligt att han företar den undersökning som han i allmänhet gör i sådana fall redan i dag.

2.4 Kommunens befogenheter enligt lagen

2.4.1 *Beslutet om bostadsanvisningsområde m. m.*

Enligt utredningsförslaget skall kommunen kunna besluta i fråga om en viss lägenhet, en viss typ av lägenheter eller lägenheterna inom en viss del av kommunen att husägaren skall underrätta kommunen när en lägenhet är ledig. Av denna skyldighet skall enligt utredningarna följa att husägaren inte får teckna avtal om upplåtelse med någon annan än kommunen förrän det är klart att kommunen inte önskar disponera lägenheten. Om kommunen vill få tillgång till en ledig lägenhet och meddelar husägaren detta, skall avtal om upplåtelse av lägenheten anses ha träffats mellan denne och kommunen. Därefter skall kommunen från fall till fall kunna avgöra om hyres- eller bostadsrätten skall överlåtas till en viss bostadssökande eller om lägenheten skall upplåtas i andra hand. Något samtycke från husägaren till detta skall inte behövas.

Utredningarna förutsätter att det principiellt viktiga beslutet – för vilka fastigheter och vilka lägenheter kommunen skall utöva sin rätt – skall fattas av kommunens styrelse. Enligt utredningarna bör emellertid fullmäktige kunna besluta att ett annat organ än kommunstyrelsen skall utöva dessa befogenheter. För den efterföljande handläggningen kan exempelvis social-

nämnden eller bostadsförmedlingen svara. Kommunens tillämpning av lagen skall stå i överensstämmelse med intentionerna att skapa förutsättningar för en allsidig hushållssammansättning. Utredningarna förutsätter därför att antalet fall i vilka kommunen utövar sin rätt kommer att bli litet i varje enskild fastighet och att något ensidigt utnyttjande av vissa företag eller företagskategorier inte kommer i fråga.

Av de remissinstanser som tillstyrker förslaget anser några att lagen bör tillämpas med återhållsamhet medan andra förordar en tillämpning i relativt stor omfattning. Om företrädesrätten utnyttjas endast i begränsad omfattning för att lösa bostadsfrågan för ett litet antal svårplacerade hushåll, finns det enligt bostadssociala delegationen risk för att de bostäder som anvisas kommer att stämplas som en form av "socialbostäder". Delegationen anser att denna nya möjlighet i stället bör utnyttjas för att tillsammans med andra medel långsiktigt förändra strukturen på hela bostadsmarknaden i kommunen och därigenom motverka segregationen.

Flera av de remissinstanser som motsätter sig förslaget framhåller att det innebär ett långtgående ingrepp i den avtalsfrihet som nu råder på området. Vissa remissinstanser karakteriserar förslaget som en sorts förfogandelagsstiftning. Om ett förslag av denna innebörd genomförs, måste det enligt dessa instanser öppnas en möjlighet till överprövning av kommunens anvisningsbeslut. Krav på överprövning förs fram även av sådana remissinstanser som tillstyrker eller lämnar förslaget i stort utan erinran.

Inledningsvis framhöll jag som angeläget att kommunen aktivt verkar för att få förmedlingsrätt till lediga lägenheter bl. a. genom att utnyttja de möjligheter som hyreslagen erbjuder och genom avtal med fastighetsägarna. Bostadsanvisningslagen är avsedd att utgöra ett komplement till de möjligheter kommunerna nu har på detta område. Det är bl. a. på grund härav nödvändigt att kommunerna själva kan bestämma i vilken utsträckning lagen skall utnyttjas. Bestämmelserna bör därför utformas så att kommunen får rätt men inte skyldighet att i den omfattning som behövs för att förverkliga de bostadspolitiska målen bestämma att upplåtelse av lediga lägenheter skall ske enligt bostadsanvisningslagens bestämmelser.

Enligt utredningsförslaget skall kommunens beslut i detta avseende kunna vara begränsat till en viss bestämd lägenhet. En sådan ordning anser jag vara mindre lämplig. Det kommunala beslutet bör inte kunna avse enstaka lägenheter eller lägenheterna i ett visst hus. Något praktiskt behov av en sådan möjlighet torde f. ö. inte heller finnas. Kommunens beslut bör enligt min mening omfatta ett eller flera större områden (bostadsanvisningsområden). Däremot bör det inte krävas att beslutet skall avse alla bostäder i områdena. Det bör t. ex. vara möjligt att bestämma att ett visst område i kommunen skall vara bostadsanvisningsområde men att begränsa beslutet till att avse bostäder av en viss storlek inom området. Av vad jag förut har anfört framgår att lagen inte är avsedd att användas som ett medel att införa en obligatorisk bostadsförmedling.

Bestämmande för den avgränsning som görs i beslutet skall vara bostadsförsörjningens behov. I kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen ligger som jag förut nämnde bl. a. en skyldighet att verka för att sammansättningen av olika slags hushåll blir så allsidig som möjligt i kommunens bostadsområden. Bostadsförsörjningsprogrammet kommer att utgöra en viktig del i beslutsunderlaget när bostadsanvisningsområden skall bestämmas. Jag återkommer till avgränsningsfrågan i specialmotiveringen.

Enligt min mening är det viktigt att kommunens beslut om bostadsanvisningsområden är väl förankrat i den lokala politiska debatten och att frågan behandlas i sådan ordning att de som berörs av besluten får möjlighet till insyn och påverkan av beslutsprocessen. På grund härav anser jag att det i lagen bör föreskrivas att husägare och hyresgäster skall ges tillfälle att framföra sina synpunkter innan beslutet fattas. Hyresgästerna bör i detta sammanhang företrädas av hyresgästorganisationer som har sin verksamhet inom det aktuella området. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

Med hänsyn till det nyss nämnda kravet på förankring i den lokala politiska debatten anser jag att kommunens beslut bör fattas av kommunstyrelsen. Någon möjlighet att anförtro ett annat kommunalt organ denna uppgift bör alltså inte finnas. Däremot bör, som utredningarna har föreslagit, handläggningen av enskilda anvisningsärenden kunna handhas av annat kommunalt organ. Det bör ankomma på kommunerna själva att anordna denna verksamhet på ett lämpligt sätt.

Utredningsförslaget innehåller inte några särskilda bestämmelser om överklagande av kommunens beslut. Reglerna om kommunalbesvär enligt kommunallagen (1977:179) blir följaktligen tillämpliga. Detta innebär, något förenklat, att det är lagligheten och inte lämpligheten hos beslutet som prövas.

Förslaget i denna del har som jag tidigare har angett utsatts för kritik av flera remissinstanser. Inte heller jag anser att den föreslagna ordningen är godtagbar från rättssäkerhetssynpunkt. Det bör enligt min mening införas bestämmelser som gör det möjligt att genom en prövning av något opartiskt organ få till stånd en avvägning mellan kommunens och berörda enskildas intressen. Det bör ankomma på länsstyrelsen och i sista hand regeringen att efter besvär göra denna avvägning. Kommunens beslut om bostadsanvisningsområde bör kunna överklagas av berörda husägare och hyresgästorganisationer. Om länsstyrelsen ändrar beslutet, bör kommunen givetvis ha besvärsrätt. Jag återkommer till frågan om besvärreglernas utformning i specialmotiveringen.

Det är enligt min mening knappast möjligt att nu ange vilken tyngd husägarnas och hyresgästernas intressen bör tillmätas. Förhållandena i olika fall är alltför skiftande för att detta skall kunna ske. Den frågan får därför överlämnas åt rättstillämpningen.

Som framgår av vad jag tidigare har föreslagit skall en bostadslägenhet som

omfattas av kommunens beslut i princip inte få upplåtas innan kommunen har bestämt om den skall utnyttja sina befogenheter enligt lagen eller inte. För att detta upplåtelseförbud skall börja gälla måste det krävas att husägaren har fått del av kommunens beslut. Lagen bör därför som utredningarna har föreslagit innehålla en föreskrift om att beslutet skall delges ägare av hus där det finns en lägenhet som omfattas av beslutet.

Hyresnämnden i Göteborg har i sitt remissyttrande pekat på att utredningarnas förslag kan ge anledning till tveksamhet om vem som skall delges det kommunala beslutet. Nämnden ifrågasätter om det är tillräckligt att delgivningen sker med den lagfarne ägaren eller om kommunen skall vara skyldig att undersöka vem som verkligen äger huset. Nämnden finner vidare att det är oklart om kommunens beslut efter en överlåtelse av huset måste delges den nye ägaren för att bli gällande mot denne. JK påpekar att det inte finns något som hindrar en husägare, som vill kringgå lagen, att överlåta fastigheten till t. ex. en anhörig. Förvärvaren blir då inte bunden av lagen förrän han själv har fått underrättelse om kommunens beslut.

För egen del anser jag att det bör krävas att beslutet delges den faktiske ägaren. Någon bestämmelse som ger kommunen rätt att alltid vända sig till den lagfarne ägaren bör således inte tas in i lagen.

Jag anser inte heller att lagen bör innehålla någon bestämmelse om att kommunens beslut utan delgivning skall gälla mot en ny ägare av huset. En sådan bestämmelse torde förutsätta att beslutet antecknas i fastighetsboken eller tomträttsboken så att en köpare med säkerhet får information om beslutet. Detta skulle föra alltför långt. Man bör enligt min mening sträva efter en rimlig avvägning mellan effekten av bestämmelserna och det byråkratiska förfarande som dessa medför. Visserligen kan det finnas risk för att en del husägare kommer att försöka kringgå lagen. Jag bedömer emellertid inte risken för detta som särskilt stor. Skulle det visa sig att det uppstår olägenheter, får frågan då tas upp till förnyat övervägande. Detta innebär alltså att kommunen blir tvungen att underrätta en ny ägare om beslutet för att det skall bli gällande gentemot denne. På grund av föreskrifter i bl. a. förköpslagen får kommunen underrättelser om fastighetsöverlåtelser. Det bör därför normalt inte uppstå några svårigheter att få beslutet gällande mot den nye ägaren.

2.4.2 Kommunens befogenheter i övrigt

När det härfter gäller kommunens befogenheter i övrigt framför som jag nyss nämnde en del remissinstanser kritik mot förslaget. JK anser att det innebär ett långtgående ingrepp på avtalsfrihetens område även i fall då kommunen inte på något sätt medverkar vid finansieringen av ny- eller ombyggnad av fastigheten i fråga. Med hänsyn till lagstiftningens karaktär måste lagen enligt JK kompletteras med någon regel om materiell överprövning av ett kommunalt beslut om att ta en lägenhet i anspråk. JK anser att det

måste vara möjligt att i något organ få till stånd en avvägning mellan kommunens önskemål och fastighetsägarens önskemål att få hyra ut en lägenhet, exempelvis till en nära anhörig. Liknande synpunkter anför bostadsdomstolen.

En husägares möjligheter att förfoga över lägenheterna i sitt hus är redan i dag i viss utsträckning begränsade, bl. a. till följd av reglerna i 35 § hyreslagen som ger kommunen rätt att i vissa fall få hyresnämndens tillstånd att överlåta en hyresrätt. Utredningsförslaget innebär emellertid en begränsning som är betydligt mera långtgående. Jag har därför en viss förståelse för remisskritiken. Samtidigt vill jag emellertid framhålla att en husägare måste anses skyldig att tåla ett visst intrång om det är nödvändigt för att bostadsförsörjningens intressen skall kunna tillgodoses. Jag anser emellertid att syftet med förslaget kan nås på ett mindre ingripande sätt än det som utredningarna föreslår.

En tänkbar lösning är att införa en reglering som innebär att husägaren i princip skall vara skyldig att som lägenhetsinnehavare godta den bostadssökande som kommunen anvisar, men att det samtidigt öppnas möjlighet för husägaren att i varje enskilt fall påkalla hyresnämndens prövning av denna skyldighet. – Givetvis skulle skyldigheten gälla bara i fråga om sådana lägenheter som omfattas av beslutet om bostadsanvisningsområde. – Därmed skulle det krav på överprövning som flera remissinstanser har väckt bli tillgodosett. För egen del anser jag emellertid att en sådan lösning är mindre lämplig. Som utredningarna påpekar är det nödvändigt att kommunen har möjlighet att handla snabbt. Det gäller t. ex. när bostäder måste anskaffas till följd av evakuering för en ombyggnad eller en rivning. Om husägaren i en sådan situation har möjlighet att påkalla prövning hos hyresnämnden kan det dra långt ut på tiden innan det är avgjort om lägenheten skall upplåtas till den anvisade bostadssökanden eller inte. Även för den bostadssökande måste en sådan lösning vara otillfredsställande.

Det bör enligt min mening vara en utgångspunkt för kommunen att de lägenheter som förmedlas med stöd av bostadsanvisningslagen upplåts till de bostadssökande. Det bör m. a. o. vara bostadssökanden som får kontraktet på lägenheten. Om husägaren inte vill godta den lägenhetsinnehavare som kommunen föreslår, bör det emellertid finnas en möjlighet för kommunen att trots detta kunna disponera över lägenheten. Jag vill därför förorda en lösning som innebär att kommunen kan antingen föreslå att den lediga lägenheten skall upplåtas till en viss bostadssökande eller bestämma att upplåtelsen skall ske till kommunen. Husägaren skall alltid vara skyldig att godta kommunen som lägenhetsinnehavare men kunna vägra upplåtelse till den anvisade bostadssökanden. I de fall då kommunen är lägenhetsinnehavare, bör husägaren inte kunna hindra att kommunen upplåter lägenheten i andra hand. Denna lösning, som nära ansluter till utredningsförslaget, innebär alltså att husägaren alltid måste godta kommunen som lägenhetsinnehavare och att han i dessa fall inte heller får bestämma vem som skall bo i lägenheten.

Även om man beaktar att bestämmelserna sannolikt inte kommer att behöva tillgripas i särskilt många fall, medför denna lösning jämfört med dagens regler på området ett ingrepp i husägarens ställning. Samtidigt måste man hålla i minnet att det i dessa fall är kommunen som i förhållande till husägaren svarar för alla förpliktelser som följer med upplåtelsen. Ekonomiskt måste detta normalt innebära att husägarens ställning blir bättre än när han upplåter en lägenhet till en privatperson.

Utredningsförslaget innebär att husägaren inte heller skall kunna hindra att kommunen överlåter hyresrätten eller bostadsrätten till någon annan. På denna punkt är förslaget enligt min mening onödigt långtgående. Jag föreslår i stället att det visserligen skall vara möjligt för kommunen att överlåta rätten till lägenheten men bara i sådana fall då husägaren medger det eller hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd bör lämnas, om förändringen inte innebär någon påtaglig olägenhet för hyresvärden. När det gäller överlåtelse av en bostadsrätt måste förvärvaren dessutom uppfylla de villkor för medlemskap som föreskrivs i bostadsrättsföreningens stadgar. Hyresnämndens prövning av den blivande hyresgästens lämplighet bör i allt väsentligt vara densamma som nämnden i dag gör i bytesärenden enligt 35 § hyreslagen. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

Den avvägning som i lagstiftningsärenden av detta slag måste göras mellan allmänna och enskilda intressen ger enligt min mening till resultat att de inskränkningar i husägarens förfoganderätt som, tillsammans med de rådande, kan uppkomma med den angivna lösningen inte är större än att de utan tvekan ligger inom ramen för vad husägaren är skyldig att tåla. Något hinder mot förslaget med hänsyn härtill finns således inte enligt min mening.

2.5 Förfarandet när en lägenhet blir ledig

Det är givetvis nödvändigt att kommunen får underrättelse från husägaren när en lägenhet, som omfattas av ett beslut om bostadsanvisningsområde, är ledig och skall upplåtas. Som utredningarna har föreslagit bör underrättelsen vara skriftlig och innehålla uppgift om lägenhetens adress, dess storlek och läge i huset, hyresvillkoren och tillträdesdagen. Är det fråga om en bostadsrättslägenhet, bör underrättelsen innehålla uppgift också om storleken av grundavgift, årsavgift och upplåtelseavgift.

Det kan ifrågasättas om i lagen bör anges någon tidsfrist för husägarens underrättelse. När lägenheter i statsbelånade ny- eller ombyggda hus, som omfattas av villkor om kommunal förmedlingsrätt, skall upplåtas för första gången skall enligt bostadsstyrelsens föreskrifter till bostadsfinansieringsförordningen uppgift om beräknad inflyttningsdag lämnas till kommunen senast fyra månader före den dagen. För förstagångsupplåtelser borde det därför i och för sig vara möjligt att ha en tidsfrist på fyra månader i lagen.

När en lägenhet i annat fall blir ledig för uthyrning är det emellertid inte

möjligt att bestämma en för alla fall lämplig tidpunkt när husägaren senast skall underrätta kommunen. Uppsägningstiden för hyresavtal är vanligtvis tre månader, men den kan också vara kortare eller längre. I vissa fall upphör hyresavtalet att gälla genast efter uppsägningen. En del avtal kan upphöra utan uppsägning.

Jag kommer i det följande att föreslå regler om ansvar för hyresförluster m. m. när en lägenhet inte kan tillträdas vid den tidpunkt då den blir ledig. Dessa regler bör utformas så att både husägaren och kommunen får ett direkt intresse av att nödvändiga underrättelser lämnas utan dröjsmål. Någon annan föreskrift än att underrättelserna skall lämnas snarast möjligt behövs därför inte.

I lagen bör också meddelas bestämmelser om kommunens svar på husägarens underrättelse. Som jag tidigare har föreslagit skall husägaren alltid vara skyldig att godta kommunen som lägenhetsinnehavare. Om kommunen själv vill hyra den lediga lägenheten eller förvärva bostadsrätten, skall husägaren underrättas om detta. Föreslår kommunen att upplåtelsen skall ske till en viss bostadssökande, bör underrättelsen innehålla tillräckliga uppgifter om denne för att husägaren skall kunna bedöma om han skall upplåta lägenheten till den bostadssökande eller inte. Tillsammans med dessa uppgifter måste också lämnas en förklaring av sökanden att han samtycker till att lägenheten upplåts till honom och godtar de villkor som husägaren eller – som jag strax kommer att föreslå – hyresnämnden bestämmer.

Om husägaren går med på att upplåta lägenheten till bostadssökanden träffas upplåtelseavtalet mellan dem. Kommunens roll upphör därmed. Godtar inte husägaren den föreslagna bostadssökanden, skall kommunen i enlighet med förslaget i det föregående kunna kräva att lägenheten upplåts till kommunen. Det gör det nödvändigt att husägaren också i denna situation underrättar kommunen. Oavsett om kommunen utnyttjar sin rätt till upplåtelse eller inte, måste kommunen därefter informera husägaren om sitt ställningstagande. Först då vet husägaren om han själv får utse lägenhetsinnehavaren eller om lägenheten skall upplåtas till kommunen. Inte heller för dessa underrättelser behövs någon särskild tidsfrist. En föreskrift att de skall lämnas snarast möjligt bör vara tillräcklig.

2.6 Upplåtelsen och villkoren för den m. m.

Om kommunen vill ta en lägenhet i anspråk och meddelar husägaren detta skall enligt utredningarna avtal om upplåtelse av lägenheten anses ha träffats mellan husägaren och kommunen på de villkor som husägaren har ställt. Hyresvillkoren kan på kommunens begäran prövas av hyresnämnden, som vid en sådan prövning skall tillämpa hyreslagens regler om hyra och andra villkor vid förlängning av hyresavtal.

I likhet med utredningarna anser jag att det bör föreskrivas att avtal om upplåtelse av lägenheten skall anses ha träffats i och med att antingen

husägaren förklarar att han godtar den bostadssökande som kommunen har föreslagit eller kommunen har förklarat att den vill hyra eller förvärva bostadsrätten till lägenheten. Avtalet uppkommer således i och med att dessa förklaringar avges. Om det är fråga om ett hyresavtal skall detta enligt 2 § hyreslagen ges skriftlig form om någon av parterna begär det. I bostadsrättslagen (1971:479, ändrad senast 1978:309) ställs emellertid krav på skriftlig form när en bostadsrätt upplåts. En viss jämkning måste därför ske av dessa regler. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

För upplåtelsen bör gälla de villkor som husägaren har angett i underrättelsen till kommunen, om inte parterna kommer överens om andra villkor. Det är emellertid av flera skäl nödvändigt att komplettera en sådan regel. I likhet med utredningarna anser jag nämligen att det bör finnas möjlighet att få den s. k. förstagångshyran prövad. Enligt utredningsförslaget skall kommunen inom en månad från det hyresförhållandet började kunna begära att hyresnämnden prövar de hyresvillkor som hyresvärden uppställt. Skälet till detta är att hyresvärden annars skulle kunna ställa sådana villkor för upplåtelsen, exempelvis om hyrans storlek, att kommunens rätt i praktiken inte kan utövas. Jag ansluter mig alltså till utredningarnas bedömning i denna fråga och föreslår att i lagen tas in bestämmelser som ger möjlighet att påkalla hyresnämndens prövning av villkoren för upplåtelsen. Vid denna prövning bör hyreslagens regler om hyra och andra hyresvillkor vid förlängning av hyresavtal tillämpas. Om hyran har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) bör dock den hyran gälla även vid upplåtelse enligt bostadsanvisningslagen. Lagen bör också innehålla en bestämmelse om återbetalningsskyldighet för husägaren, om hyresnämnden sätter ned hyran.

I en del fall kan det också vara befogat att bestämma en annan tillträdesdag än den som husägaren har angett. Jag tänker på fall då husägaren dröjer med att skicka underrättelse till kommunen så länge att det inte finns tid att lösa upplåtelsefrågan före den angivna tillträdesdagen. Om parterna inte kan komma överens om att flytta fram tillträdesdagen, bör det finnas möjlighet för hyresgästen eller bostadsrättshavaren att ansöka hos hyresnämnden om förordnande att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt än den som husägaren har angett i sin underrättelse till kommunen. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen.

2.7 Ansvar för hyresförluster m. m.

Utredningsförslaget innebär för det helt övervägande antalet fall att frågan om kommunen skall ta en lägenhet i anspråk hinner klaras av i god tid innan uppsägningstiden löper ut. Tillträdet kan då ske när det löpande hyresavtalet upphör att gälla, och några kostnader i form av uteblivna hyresintäkter m. m. behöver inte uppstå. Det förekommer emellertid fall där uppsägningstiden är mycket kort eller där hyresavtalet skall upphöra att gälla genast efter

uppsägning, t. ex. när hyresrätten i vissa fall är förverkad. I sådana situationer kan det naturligtvis dröja någon tid efter tillträdesdagen innan det blir klargjort om kommunen eller någon annan skall disponera lägenheten. Det framgår inte av förslaget vem som skall svara för den hyresförlust som uppstår i sådana fall. Utredningarna utgår emellertid från att den föreslagna ordningen inte får medföra att husägaren åsamkas förluster. Ett par remissinstanser har framhållit vikten av att frågan får en tillfredsställande lösning.

Också med den utformning av lagen som jag har föreslagit kommer upplåtelsefrågan i flertalet fall att hinna klaras av så att lägenheten inte behöver stå tom i avvaktan på att det blir klarlagt vem innehavaren blir. Avtal skall som jag nyss anförde normalt anses ha träffats på de villkor som husägaren har angett i sitt meddelande till kommunen. På grund av den nyss föreslagna regeln om möjlighet för hyresnämnden att i vissa fall bestämma att upplåtelsen skall börja löpa från en senare tidpunkt än husägaren har angett kommer det att ligga i husägarens intresse att se till att upplåtelsen klaras av så snart som möjligt. Det kan emellertid uppkomma situationer då det är befogat att husägaren får ersättning för uteblivna intäkter på grund av att lägenheten inte har kunnat upplåtas vid avsedd tidpunkt. Jag tänker närmast på det fallet att kommunen meddelar att den inte har intresse av att föreslå någon innehavare till en ledig lägenhet och att tillträdesdagen vid denna tidpunkt redan är förbi eller ligger så nära i tiden att husägaren till dess inte hinner skaffa någon ny innehavare. Undantagsvis kan samma situation tänkas inträffa om kommunen dröjer med att lämna svar på husägarens underrättelse. Jag föreslår därför att i lagen skall tas in bestämmelser som tillförsäkrar husägaren ersättning av kommunen i fall av detta slag. Med sådana bestämmelser bör det ligga också i kommunens intresse att upplåtelsefrågan klaras av så snart som möjligt. Det bör lämpligen ankomma på hyresnämnden att pröva dessa ersättningsfrågor.

2.8 Påföljdsfrågan

Enligt utredningsförslaget kan husägaren dömas till böter om han inte underrättar kommunen om en ledig lägenhet, om en underrättelse inte innehåller föreskrivna uppgifter eller om husägaren i strid mot kommunens beslut upplåter en lägenhet till någon annan än kommunen innan den föreskrivna tidsfristen har gått till ända.

Jag delar utredningarnas uppfattning att husägaren skall kunna dömas till böter vid överträdelse. Jag anser emellertid inte att det finns anledning att ha straffsanktion för andra fall än när husägaren antingen överträder förbudet att upplåta en lägenhet utan att kommunen har beretts tillfälle att utnyttja sina befogenheter enligt lagen eller i strid mot förbudet medverkar till överlåtelse av en hyresrätt eller till en upplåtelse i andra hand. Intresset av att underrättelsen är fullständig och avlämnas så snart som möjligt torde enligt

min mening i tillräcklig utsträckning bli tillgodosett genom den nyss berörda regeln om att hyresnämnden kan flytta fram tillträdesdagen. Jag föreslår alltså att straffbestämmelserna skall avse enbart fall då de nämnda förbuden överträds.

2.9 Överprövning, ikraftträdande m. m.

Som jag förut har anfört bör kommunens beslut att utse bostadsanvisningsområde kunna överklagas av husägare och hyresgästorganisationer som berörs av beslutet. Detta bör gälla även i fråga om beslut, varigenom kommunen ändrar ett beslut om bostadsanvisningsområde. En husägare, som av någon anledning själv vill förfoga över lägenheterna i sitt hus, kan begära att kommunen ändrar sitt beslut om bostadsanvisningsområde så att lägenheterna blir undantagna. Även ett beslut i sådant ärende bör kunna överklagas. Besvär över kommunens beslut skall som jag förut har föreslagit kunna anföras hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut bör kunna överklagas till regeringen. Mina förslag innebär vidare att det skall ankomma på hyresnämnden att pröva bl. a. upplåtelsevillkoren i vissa fall och frågor om skyldighet att svara för hyresförluster. Nämndens avgöranden i dessa frågor bör kunna överklagas till bostadsdomstolen.

Vad härefter gäller *ikraftträdandet* är det enligt min mening angeläget att lagen kan börja tillämpas så snart som möjligt. Jag föreslår därför att ikraftträdandet bestäms till den 1 januari 1980.

Som redan har framgått medför lagförslaget behov av *ändring i annan lagstiftning*. Det gäller jordabalken, bostadsrättslagen, lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (omtryckt 1974:1090, ändrad senast 1979:373) och lagen (1979:1082) om bostadsdomstol (ändrad senast 1978:307). Jag återkommer till dessa ändringar i specialmotiveringen.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom bostadsdepartementet upprättats förslag till

1. bostadsanvisningslag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
4. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
5. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

Förslagen bör fogas till regeringsprotokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till bostadsanvisningslag

Inledande bestämmelser

1 §

Om det behövs för bostadsförsörjningen inom kommunen eller inom område i vilket kommunen ingår och som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende, får ett eller flera bostadsområden i kommunen förklaras vara bostadsanvisningsområde. Om inte något annat beslutas med stöd av 2 §, skall samtliga bostadslägenheter inom ett bostadsanvisningsområde omfattas av denna lag.

I överensstämmelse med vad jag har föreslagit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4.1) skall kommunen enligt 1 § kunna besluta att ett eller flera bostadsområden skall vara bostadsanvisningsområde. Ett sådant beslut får meddelas om det behövs för att främja bostadsförsörjningen inte bara inom kommunen utan också inom bostadsförsörjningsområde i vilket kommunen ingår. Att kommunens beslut om bostadsförsörjning kan avse även förhållanden utanför kommunens eget område framgår av 1 § bostadsförsörjningslagen. Däremot kan beslutet om bostadsanvisningsområde enligt denna lag givetvis inte avse andra bostadsområden än de som finns i kommunen.

Kommunens beslut att förklara ett visst bostadsområde för bostadsanvisningsområde innebär i princip att alla bostadslägenheterna inom området kommer att omfattas av de särskilda bestämmelserna om upplåtelse m. m. i lagen. Som jag har föreslagit i den allmänna motiveringen, bör det emellertid vara möjligt att begränsa lagens tillämpning till lägenheter av ett visst slag inom området, t. ex. alla tre- och fyrrumslägenheter. I 1 § har denna möjlighet kommit till uttryck genom en hänvisning till 2 §.

Ett bostadsanvisningsområde skall inte kunna omfatta enbart ett eller ett fåtal hus. Inte heller är det avsett att lagen skall göra det möjligt att införa en obligatorisk bostadsförmedling i kommunen. Detta torde tillräckligt tydligt framgå av 1 §, där det föreskrivs att ett eller flera bostadsområden kan förklaras för bostadsanvisningsområde. Att ange en minimigräns för ett sådant område är vanskligt med tanke på de skiftande förhållanden som råder i landets kommuner. Denna fråga måste bedömas mot bakgrund av omständigheterna i varje särskilt fall.

Med bostadslägenheter avses sådana lägenheter som är avsedda att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

2 §

Beslut i fråga om bostadsanvisningsområde skall fattas av kommunstyrelsen.

När ett område förklaras vara bostadsanvisningsområde kan i beslutet

bestämmas att endast bostadslägenheter av ett visst slag inom området skall omfattas av denna lag.

Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4.1) redovisat skälen för att beslut att utse bostadsanvisningsområden bör fattas av kommunstyrelsen. Denna befogenhet för styrelsen framgår av bestämmelsen i 2 § *första stycket*. Av bestämmelsen följer bl. a. att även sådana ärenden om bostadsanvisningsområden som väcks av enskilda, t. ex. en husägare eller en hyresgästorganisation, skall prövas av kommunstyrelsen. Som framgår av 7 § får däremot kommunfullmäktige ge ett annat kommunalt organ i uppdrag att handlägga enskilda anvisningsärenden, dvs. att föreslå innehavare till de lägenheter som blir lediga inom bostadsanvisningsområdet m. m.

I 2 § *andra stycket* har tagits in den förut berörda bestämmelsen som ger kommunstyrelsen möjlighet att föreskriva att endast lägenheter av ett visst slag inom bostadsanvisningsområdet skall omfattas av lagen. Om inte någon sådan begränsning tas in i kommunstyrelsens beslut, kommer på grund av 1 § samtliga lägenheter att omfattas.

Genom ett beslut om bostadsanvisningsområde enligt 1 och 2 §§ avgränsas de lägenheter som skall omfattas av lagen. Vilka konsekvenser beslutet får för husägaren anges i 6 § och de därefter följande paragraferna.

3 §

Innan kommunstyrelsen avgör ett ärende om bostadsanvisningsområde skall de husägare och hyresgästorganisationer som kan beröras av detta lämnas tillfälle att yttra sig.

Som ägare av hus anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar huset.

Om ett hus omfattas av beslut om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall vad som sägs om husägaren i stället avse förvaltaren.

I *första stycket* föreskrivs skyldighet för kommunen att inhämta synpunkter från berörda husägare och hyresgästorganisationer innan ett ärende om bostadsanvisningsområde avgörs. Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4.1) föreslagit att kommunens beslut bör kunna överklagas hos länsstyrelsen och i sista hand hos regeringen. Denna ordning innebär att förvaltningslagen (1971:209) blir tillämplig på dessa ärenden och att både husägarna och hyresgästernas organisationer är parter.

Varje ägare av hus som ärendet kan angå skall givetvis lämnas tillfälle att yttra sig. När det däremot gäller hyresgästorganisationer kan det i vissa fall vara svårt för kommunen att avgöra vilka organisationer som kan vara berörda. Kommunen bör dock alltid vara skyldig att inhämta yttrande från föreningar som är anslutna till Hyresgästernas riksförbund och inom vars verksamhetsområde det finns lägenheter som kan bli berörda. Om kommunen känner till eller under ett ärendes beredning får kännedom om att det

finns någon annan organisation som har förhandlingsordning för de berörda lägenheterna, skall även den organisationen ges tillfälle att yttra sig.

I *andra stycket* har tagits in en bestämmelse om att som ägare av hus skall anses – när omständigheterna föranleder det – annan som innehar huset. Sådana förhållanden kan föreligga exempelvis beträffande den som på grund av ett testamente lyfter husets avkastning med skyldighet att ombesörja skötsel och underhåll. Bestämmelsen har utformats efter förebild i bl. a. 1 § andra stycket bostadsförvaltningslagen.

I *tredje stycket* ges bestämmelser för det fallet att en lägenhet omfattas av beslut om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Ägaren är då fråntagen befattningen med förvaltningen. På grund härav har föreskrivits att vad som sägs om husets ägare i sådant fall skall avse förvaltaren.

4 §

Kommunstyrelsens beslut i fråga om bostadsanvisningsområde skall delges de husägare och hyresgästorganisationer som berörs av beslutet.

Delgivningen får ske genom kungörelse enligt 17 § delgivningslagen (1970:428). I sådant fall skall ett meddelande om beslutet sändas med posten till husägarna.

5 §

När ett beslut i fråga om bostadsanvisningsområde har vunnit laga kraft, skall en underrättelse om detta delges de husägare som berörs av beslutet. Även de berörda hyresgästorganisationerna skall underrättas.

I 4 och 5 §§ ges bestämmelser om vad som skall iaktas när kommunen har fattat beslut i en fråga om bostadsanvisningsområde. Delgivningen enligt 4 § innebär att tiden för överklagande av beslutet börjar löpa. Eftersom beslutet vanligtvis torde komma att angå många husägare har i 4 § andra stycket föreskrivits att kungörelsedelgivning får användas. Delgivningen skall i sådant fall ske enligt 17 § delgivningslagen. Besvärstiden beräknas med utgångspunkt från den dag då enligt 19 § delgivningslagen delgivning skall anses ha skett. Om förfarandet med kungörelsedelgivning används, skall de berörda husägarna även underrättas om beslutet genom att ett meddelande sänds med posten i vanligt brev till var och en av dem.

I 5 § föreskrivs att husägare och hyresgästorganisationer skall underrättas även när ett beslut i fråga om bostadsanvisningsområde har vunnit laga kraft. Underrättelsen till de berörda husägarna skall ske genom delgivning. Först därigenom får beslutet den effekten att husägaren blir skyldig att, beträffande de lägenheter som omfattas av beslutet, iaktta bestämmelserna i bostadsanvisningslagen om upplåtelse m. m.

Förbud att upplåta lägenheter m. m.

6 §

När en husägare har delgetts en underrättelse enligt 5 §, får han inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt i annan ordning än som föreskrivs i denna lag. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överläts i annat fall än som avses i 12 kap. 34 och 34 a §§ samt 35 § första stycket jordabalken eller att lägenheten upplåts i andra hand i annat fall än som avses i 12 kap. 40 § samma balk.

Första stycket gäller inte om

1. lägenheten utgör en del av husägarens egen bostad,
2. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus, som inte är avsett att upplåtas varaktigt, eller i ett tvåfamiljshus,
3. upplåtelsen avser en lägenhet för fritidsändamål,
4. lägenheten används för upplåtelse åt någon som är anställd hos husägaren,
5. huset har undergått en större ombyggnad och lägenheten enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken upplåts till någon som före ombyggnaden hyrde en lägenhet i huset.

I överensstämmelse med vad jag har anfört i den allmänna motiveringen har i 6 § *första stycket* tagits in bestämmelser om upplåtelseförbud. Förbudet träder i kraft så snart husägaren har delgetts ett lagakraftvunnet beslut i fråga om bostadsanvisningsområde. Som jag nämnde i anslutning till 1 § kan beslutet gälla bl. a. lägenheter av en viss storlek, t. ex. tre- eller fyrrarumslägenheter. Förbudet behöver därför inte avse alla lägenheter i huset. Finns där också lägenheter av annan storlek, omfattas de således inte av förbudet utan får upplåtas på vanligt sätt.

Förbudet innebär att husägaren inte får upplåta lediga lägenheter i annan ordning än som föreskrivs i denna lag. Först när det står klart att kommunen inte vill föreslå någon innehavare till en ledig lägenhet eller själv träffa avtal om upplåtelse, får husägaren förfoga över lägenheten och upplåta den till vem han vill. I 8 och 9 §§ anges när denna rätt uppkommer.

Förbudet riktar sig således mot husägaren och gäller upplåtelser av bostadslägenheter. När en bostadsrättshavare överläter sin bostadsrätt eller hyr ut lägenheten gäller således inte förbudet. Vill däremot bostadsrättsföreningen i egenskap av husägare hyra ut en lägenhet eller upplåta den med bostadsrätt, gäller förbudet. Upplåter husägaren en lägenhet i möblerat skick, träffas också en sådan upplåtelse av förbudet. Det finns emellertid anledning att föreskriva undantag för bl. a. en del av dessa upplåtelser. Jag återkommer strax till den frågan.

Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3) framhållit att det är nödvändigt att i lagen föreskriva inte bara upplåtelseförbud utan även förbud i vissa fall att medverka dels till överlåtelse av hyresrätten till en lägenhet som omfattas av beslutet om bostadsanvisningsområde och dels till att en sådan lägenhet upplåts i andra hand. Förbudet att medverka i dessa fall har tagits in i 6 § första stycket.

Uttryckligt undantagna från förbudet att medverka till överlåtelse av hyresrätten är dels sådana fall som regleras i 34 § och 35 § första stycket hyreslagen, dels fall då kommunen är hyresgäst, vilka kommer att regleras i en ny paragraf i hyreslagen, 34 a §. Ett gemensamt drag för de undantagna överlåtelsefallen är att hyresnämnden mot hyresvärdens vilja kan ge tillstånd till överlåtelsen. Om en hyresgäst vill överlåta hyresrätten till sin lägenhet därför att han inte avser att använda den under den återstående hyrestiden, utgör alltså det nu föreslagna förbudet i 6 § första stycket inte något hinder för hyresvärdens att med stöd av 34 § hyreslagen samtycka till att hyresrätten överlåts till en närstående som varaktigt bor tillsammans med hyresgästen.

Från förbudet skall också vara undantagna sådana former av överlåtelse som avhandlas i 33 § andra–fjärde styckena hyreslagen, dvs. när en hyresrätt har tillagts en make genom bodelning m. m. eller när någon har övertagit hyresrätten enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad. Någon bestämmelse om detta har inte föreslagits, eftersom medverkan från hyresvärdens sida inte behövs i dessa fall. Hyresrätten övergår här direkt på grund av föreskrifterna i 33 §.

Inte heller torde det vara nödvändigt att uttryckligt undanta de fall som regleras i 47 och 47 a §§ hyreslagen. Där ges föreskrifter angående förlängning av hyresavtalet bl. a. när en lägenhet har hyrts av flera gemensamt men en av hyresgästerna till följd av uppsägning eller annan anledning saknar rätt till förlängning. Under vissa förutsättningar har då medhyresgästen rätt att få hyresavtalet förlängt. Sådan rätt har också make och ogift samboende även om han eller hon inte har del i hyresrätten.

När det gäller upplåtelse av en lägenhet i andra hand har på motsvarande sätt som i överlåtelsefallen tagits in ett uttryckligt undantag för upplåtelser, till vilka hyresnämnden kan lämna tillstånd enligt 40 § hyreslagen. Detta innebär att husägaren får medverka till en andrahandsupplåtelse om en hyresgäst, som under en viss tid inte är i tillfälle att begagna sin lägenhet, har beaktansvärda skäl för att vilja hyra ut lägenheten i andra hand.

Husägaren skall alltså vara förhindrad att medverka till överlåtelse eller upplåtelse i andra hand i de fall som omfattas av förbudet. De föreslagna bestämmelserna innebär vidare, om husägaren t. ex. anser sig kunna gå med på en överlåtelse enligt en paragraf i hyreslagen, att han måste kontrollera att de objektiva förutsättningarna för överlåtelse enligt paragrafen föreligger. Som jag har framhållit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3) bör det därvid vara tillräckligt att husägaren företar undersökning i den omfattning som han i dag normalt gör i fall av detta slag.

I 6 § *andra stycket* har tagits in bestämmelser om undantag från förbuden i första stycket. Även om en lägenhet omfattas av kommunens beslut, gäller inte dessa förbud om något av de i punkterna 1–5 angivna förhållandena råder.

I punkt 1 har undantagits lägenhet som utgör del av husägarens egen

bostad. En motsvarighet till denna punkt finns bl. a. i 35 § andra stycket 2 hyreslagen, där det föreskrivs att hyresgästs bytesrätt inte gäller när lägenheten utgör del av upplåtarens bostad. Jag framhöll nyss att det finns anledning att undanta en del möblerade lägenheter från upplåtelseförbudet i första stycket. Den nu föreslagna bestämmelsen i punkt 1 är tillämplig även på en möblerad lägenhet som utgör del av husägarens egen bostad. Därmed bör behovet av undantag för möblerade lägenheter bli tillräckligt tillgodosett. När husägaren upplåter andra lägenheter i möblerat skick, bör således några andra undantagsregler inte gälla än de som anges i punkterna 2-5.

Även när det gäller 6 § andra stycket 2 och 3 finns motsvarigheter i bl. a. 35 § andra stycket hyreslagen (punkterna 3 och 5). I 6 § andra stycket 4 har föreslagits undantag för lägenheter som används för upplåtelse åt anställda. Undantaget gäller lägenhet som innan den blev ledig nyttjades som tjänstebostad. Tänker husägaren upplåta lägenheten åt någon som inte är anställd hos honom, är undantagsregeln inte tillämplig.

De föreslagna undantagen i punkterna 1, 3 och 4 kan sägas ha sin motsvarighet i utredningarnas lagförslag (I §). Vid remissbehandlingen ifrågasatte hyresnämnden i Göteborg bl. a. om det inte finns skäl att begränsa kommunens anvisningsrätt, t. ex. efter en omfattande ombyggnad, när en hyresgäst på grund av 46 § tredje stycket hyreslagen har rätt att flytta tillbaka till en likvärdig lägenhet i huset. Jag delar hyresnämndens uppfattning. Som ett ytterligare undantag från förbuden i första stycket har därför i punkten 5 angetts dessa s. k. återflyttningsfall.

Meddelande om upplåtelse m. m.

7 §

När en lägenhet skall upplåtas med hyres- eller bostadsrätt, skall husägaren snarast möjligt lämna meddelande om detta till den kommunala nämnd som enligt kommunfullmäktiges beslut prövar frågor som avses i 8 och 9 §§. Meddelandet skall vara skriftligt och innehålla uppgift om lägenhetens adress, dess storlek och belägenhet i huset, villkoren för upplåtelsen samt tillträdesdagen.

Medan det principiellt viktiga beslutet om bostadsanvisningsområde skall fattas av kommunstyrelsen bör, som jag föreslog i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4.1), handläggningen av enskilda anvisningsärenden kunna skötas av något annat kommunalt organ. Det bör, som jag också föreslog, ankomma på kommunerna själva att anordna anvisningsverksamheten på lämpligt sätt.

I paragrafen åläggs därför husägaren att till den kommunala nämnd som enligt kommunfullmäktiges beslut skall pröva anvisningsärenden meddela när en lägenhet blir ledig för upplåtelse. Denna skyldighet gäller givetvis inte sådana upplåtelser som enligt 6 § andra stycket är undantagna från upplåtelseförbudet.

De uppgifter som meddelandet enligt 7 § skall innehålla torde vara

tillräckliga för att nämnden skall kunna bedöma om den skall utnyttja sin anvisningsrätt eller inte. Som jag anförde i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5) bör meddelandet, om lägenheten skall upplåtas med bostadsrätt, innehålla uppgift om storleken av sådana avgifter som anges i 6 § bostadsrättslagen, dvs. grundavgift, årsavgift och upplåtelseavgift.

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5) har jag även redovisat min inställning till behovet av tidsfrister för de underrättelser som nämnden och husägaren måste lämna varandra. Jag framhöll då att sådana frister kan undvaras med hänsyn till de kompensationsregler som kan bli tillämpliga om kommunen eller husägaren inte lämnar sina underrättelser tillräckligt skyndsamt. I paragrafen föreskrivs därför endast att husägarens meddelande skall lämnas snarast möjligt. När kommunen skall förmedla förstagångsupplåtelser av lägenheter i hus med statligt bostadslån skall husägaren – som jag förut anmärkte – lämna uppgift om beräknad inflyttningsdag senast fyra månader före den dagen. Kommunen å sin sida skall då anvisa innehavare till lägenheten senast två månader före den beräknade inflyttningsdagen. Dessa tidsfrister kan enligt min mening tjäna som riktmärke vid tillämpningen av de nu föreslagna 7 och 8 §§ på förstagångsupplåtelser. I andra fall kan förhållandena vara så skiftande att det enligt min mening inte kan anges något annat riktmärke än att upplåtelsefrågan bör vara avgjord vid den tidpunkt då lägenheten skall tillträdas. Husägaren och nämnden får alltså med hänsyn till detta från fall till fall bedöma hur snabbt underrättelserna bör lämnas.

Jag återkommer till kompensationsfrågan i anslutning till 12 och 14 §§.

8 §

Anser den nämnd som avses i 7 § att lägenheten skall upplåtas till en viss bostadssökande eller att upplåtelsen skall ske till kommunen, skall nämnden snarast möjligt lämna husägaren en skriftlig underrättelse om detta. Om lägenheten skall upplåtas till en bostadssökande, skall underrättelsen innehålla dels de uppgifter om denne som behövs för att husägaren skall kunna ta ställning till upplåtelsen, dels en förklaring av bostadssökanden att han samtycker till att lägenheten upplåts till honom på de villkor som husägaren har angett eller som kan komma att fastställas enligt 12 §.

Om nämnden inte begär att lägenheten upplåts till en viss bostadssökande eller till kommunen, skall en skriftlig underrättelse snarast möjligt lämnas om detta. En sådan underrättelse innebär att förbudet i 6 § inte längre hindrar husägaren att upplåta lägenheten.

Enligt denna paragraf har nämnden skyldighet att skriftligt underrätta husägaren inte bara när nämnden vill utnyttja sin företrädesrätt till lägenheten utan också när man avstår från att utnyttja den möjligheten. Om nämnden anser att lägenheten skall upplåtas till en bostadssökande, skall underrättelsen enligt *första stycket* innehålla nödvändiga uppgifter om denne. I underrättelsen bör anges den bostadssökandes namn och adress, hans ålder,

hans betalningsförmåga, hushållets storlek samt övriga förhållanden som kan vara av betydelse för att husägaren skall kunna bedöma om sökanden kan godtas som lägenhetens innehavare eller inte. Det torde redan nu finnas en fast praxis på hyresmarknaden angående innehållet i och omfattningen av sådana uppgifter.

Det är emellertid inte tillräckligt att uppgifter lämnas om den bostadssökande. För husägaren måste det vara nödvändigt att få bekräftelse på att bostadssökanden godtar de villkor för upplåtelsen som har angetts i meddelandet till nämnden eller som på grund av bestämmelserna i 12 § kan fastställas av hyresnämnden eller bostadsdomstolen. En sådan bekräftelse torde vara nödvändig också för den lösning som har valts i 11 och 12 §§, nämligen att hyresavtalet uppkommer formlöst och på de villkor som husägaren har angett i sitt meddelande enligt 7 §. Bestämmelsen om sådan bekräftelse har tagits in i 8 § första stycket. Den gäller inte om upplåtelsen skall ske till kommunen. Kravet på bekräftelse får här anses uppfyllt i och med förklaringen att upplåtelsen skall ske till kommunen.

Enligt *andra stycket* skall nämnden lämna husägaren en underrättelse också i de fall då man från kommunens sida inte har några anspråk på lägenheten. En sådan underrättelse innebär att fastighetsägaren får förfoga över lägenheten och upplåta den till vem han vill.

9 §

Om den kommunala nämnden begär det, skall lägenheten upplåtas till kommunen.

Har nämnden i underrättelsen enligt 8 § föreslagit att lägenheten skall upplåtas till en viss bostadssökande, skall husägaren snarast möjligt meddela nämnden om han godtar förslaget eller inte.

Vill husägaren inte upplåta lägenheten till bostadssökanden, skall nämnden snarast möjligt underrätta husägaren om lägenheten skall upplåtas till kommunen eller inte. Begär nämnden inte upplåtelse, skall förbudet i 6 § inte längre hindra husägaren att upplåta lägenheten.

Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4.2) föreslagit att nämnden skall kunna välja mellan att föreslå en bostadssökande som innehavare av lägenheten eller att bestämma att upplåtelsen skall ske direkt till kommunen. Jag framhöll därvid också att nämnden bör ha som utgångspunkt att upplåtelsen skall ske till bostadssökanden. Om nämnden väljer det senare alternativet, skall husägaren vara skyldig att upplåta lägenheten. En föreskrift om detta ges i *första stycket*.

Däremot skall husägaren, som jag också föreslog, kunna vägra att upplåta lägenheten till den bostadssökande som nämnden föreslår. Vid en sådan vägran skall emellertid nämnden kunna fordra att lägenheten upplåts till kommunen. Denna ordning förutsätter bestämmelser om information mellan husägaren och nämnden. I *andra stycket* har därför föreskrivits att husägaren så snart som möjligt skall underrätta nämnden om han godtar att

lägenheten upplåts till bostadssökanden eller inte. En motsvarande skyldighet för nämnden har föreskrivits i *tredje stycket*.

Bestämmelserna innebär alltså för husägarens del att han inte kan upplåta lägenheten till någon annan än den bostadssökande som nämnden har föreslagit eller till kommunen, förrän nämnden har meddelat att den inte önskar disponera lägenheten. Om nämnden lämnar ett sådant meddelande utgör förbudet i 6 § inte längre något hinder för husägaren att själv förfoga över lägenheten. Detta framgår av sista meningen i tredje stycket.

När det gäller föreskriften att underrättelserna skall lämnas snarast möjligt hänvisar jag till vad jag tidigare har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5) och i anslutning till 7 §.

Det bör i detta sammanhang anmärkas att den kommunala nämndens beslut givetvis kan överklagas genom kommunalbesvär enligt kommunallagen.

10 §

Om ett meddelande enligt 7 eller 9 § är avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall husägaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller i fråga om en underrättelse enligt 8 eller 9 § från den kommunala nämnden till husägaren.

Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.8) föreslagit att husägaren inte skall kunna straffas om han underlåter att fullgöra sin underrättelseskyldighet, utan bara om han överträder något av förbuden i 6 §. Fullgör han inte underrättelseskyldigheten tillräckligt snabbt, kan han drabbas av kostnader om upplåtelsefrågan inte är avgjord på tillträdesdagen. Samma effekt kan uppkomma för kommunen om nämnden har varit försumlig. I vissa situationer kan det därför vara av värde för nämnden och husägaren att kunna styrka när en underrättelse har lämnats. Mot denna bakgrund har i 10 § tagits in bestämmelser om hur informationsskyldigheten enligt 7–9 §§ kan fullgöras. Paragrafen har utformats efter förebild av 63 § hyreslagen, som reglerar vissa meddelanden mellan hyresvärd och hyresgäst. Det kan ifrågasättas om inte krav på delgivning bör ställas. Det skulle innebära att informationsskyldigheten anses fullgjord endast om föreskrifterna i delgivningslagen iakttas. Ett sådant krav skulle emellertid många gånger kunna medföra onödig omgång och besvär. Det enklare förfarande som har föreskrivits i 10 § bör vara tillräckligt.

Upplåtelsen och villkoren för den m. m.

11 §

Om husägaren godtar att lägenheten upplåts till bostadssökanden eller om den kommunala nämnden begär att upplåtelsen skall ske till kommunen, skall avtal om upplåtelsen därmed anses ha träffats. Avser upplåtelsen

bostadsrätt skall den dock inte anses ha skett innan de i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971:479) angivna förutsättningarna är uppfyllda.

Om husägaren meddelar att han inte har något att invända mot att lägenheten upplåts till den av nämnden föreslagne bostadssökanden eller om nämnden har begärt upplåtelse till kommunen, skall upplåtelseavtalet därmed normalt anses träffats. En sådan bestämmelse måste emellertid modifieras något på grund av vissa regler i bostadsrättslagen. Enligt 3 § första stycket i den lagen gäller nämligen att ekonomisk plan för föreningens verksamhet skall ha upprättats av föreningens styrelse och godkänts av länsstyrelsen innan bostadsrätt upplåts. Inträffar det sedan den ekonomiska planen har upprättats något förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, får enligt tredje stycket samma paragraf bostadsrätt inte vidare upplåtas förrän en ny ekonomisk plan har upprättats och godkänts. Vidare gäller enligt 5 § förbud att utan tillstånd av länsstyrelsen upplåta bostadsrätt innan den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus har redovisats i en godkänd ekonomisk plan eller på en föreningsstämma. På grund härav har i förevarande paragraf föreskrivits att upplåtelse av bostadsrätt inte skall anses ha skett förrän de i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen angivna förutsättningarna har uppfyllts.

† Bostadsrätt skall enligt 6 § bostadsrättslagen upplåtas skriftligt. En upplåtelse som sker i strid mot denna bestämmelse är ogiltig (7 §). Jag kommer i det följande att föreslå en ändring i bestämmelsen, så att något hinder inte kommer att föreligga mot att upplåtelse av bostadsrätt i de nu avsedda fallen sker formlöst.

Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4.2) föreslagit att kommunen, när den är hyresgäst, skall ha rätt att utan krav på samtycke av husägaren hyra ut lägenheten i andra hand och att överlåta hyresrätten efter tillstånd av hyresnämnden. Jag har förordat en liknande ordning när bostadsrätt upplåts till kommunen. De bestämmelser som detta föranleder har tagits in i hyreslagen och i bostadsrättslagen. Jag återkommer i det följande till dessa frågor.

12 §

Om inte någon annan överenskommelse träffas, skall för upplåtelsen gälla de villkor som husägaren har angett i meddelandet enligt 7 §. Hyresnämnden får dock efter ansökan av hyresgästen eller bostadsrättshavaren föreskriva att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. I fråga om en hyreslägenhet får nämnden också föreskriva att för upplåtelsen skall gälla andra villkor än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den i meddelandet enligt 7 § angivna tillträdesdagen.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 48 § första–tredje styckena jordabalken. Om hyran har bestämts i förhandlingsöverkommelse

enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Föreskriver hyresnämnden att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall utgå med ett lägre belopp än som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till hyresgästen eller bostadsrättshavaren betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren mottog beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I flertalet fall torde avtalet om upplåtelsen inte vålla några problem. Det är emellertid nödvändigt att ha regler som anger vad som skall gälla om inte parterna kommer överens. I *första stycket* har därför föreskrivits att för upplåtelsen skall gälla de villkor som husägaren har angett i sitt meddelande till kommunen, om inte någon annan överenskommelse träffas.

I överensstämmelse med vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.6) har i första stycket dessutom föreskrivits att hyresnämnden får bestämma att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt än den som har angetts i husägarens meddelande enligt 7 §. Bestämmelsen är avsedd för sådana fall då lägenheten inte kan tillträdas på den angivna tillträdesdagen och detta beror på dröjsmål från husägarens sida med att lämna meddelande enligt 7 eller 9 §.

Ansökan om hyresnämndsprovning får göras av den till vilken upplåtelsen har skett. En sådan ansökan bör givetvis göras så snart som möjligt. I dessa fall är det dock nödvändigt att ange en tidsfrist inom vilken ansökan skall göras. Det torde vara lämpligast att tidsfristen räknas från den dag då lägenheten enligt husägarens meddelande skall tillträdas. I en del fall, t. ex. när en lägenhet blir ledig genast efter en uppsägning, kan det hända att upplåtelseavtalet inte träffas förrän någon tid efter den angivna tillträdesdagen. För att det också i sådana fall skall finnas möjlighet att få en hyresnämndsprovning har tidsfristen bestämts till två månader från nämnda dag.

Mitt förslag om provning hos hyresnämnden innebär som jag förut har påpekat (avsnitt 2.6) att den s. k. förstagångsprövningen av hyran införs på nytt. I 12 § *andra stycket* finns bestämmelser för hyresnämndens provning, vilka innebär att 48 § första–tredje styckena hyreslagen blir tillämpliga, dvs. samma regler som gäller för provning i förlängningsärenden. Om hyran har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen, skall dock den hyran gälla. Pågår det förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen när upplåtelseavtalet träffas, har hyresgästen rätt att – när en förhandlingsöverenskommelse sedermera träffas – enligt 22 § nämnda lag ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom.

Finner hyresnämnden eller bostadsdomstolen att hyran skall sänkas, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Det kan således visa sig att hyresgästen under en viss tid har betalat för

mycket i hyra. Det kan inträffa också i sådana fall då beslut fattas om framflyttning av den tidpunkt då upplåtelseavtalet skall börja löpa. Husägaren blir då återbetalningsskyldig enligt bestämmelserna i 12 § *tredje stycket*, vilka har utformats med 22 § tredje stycket hyresförhandlingslagen som förebild.

13 §

Avser upplåtelsen en bostadsrätt, får hyresnämnden på begäran av bostadsrättshavaren förelägga bostadsrättsföreningen att inom viss tid utfärda en sådan upplåtelsehandling som avses i 6 § bostadsrättslagen (1971:479). Föreläggandet får förenas med vite.

Fråga om utdömande av vitet upptas självmant av hyresnämnden. Vitet får inte förvandlas.

Enligt *första stycket* får hyresnämnden förelägga bostadsrättsföreningen att utfärda en sådan upplåtelsehandling som avses i 6 § bostadsrättslagen. Handlingen skall innehålla uppgift om parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt storleken av grundavgift, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift. Som jag anmärkte i anslutning till 11 § kommer jag i det följande att föreslå en ändring i 6 § bostadsrättslagen så att kravet på skriftlig form inte skall gälla upplåtelse som sker enligt bostadsanvisningslagen. Även om en sådan ändring görs, anser jag att bostadsrättshavaren bör ha möjlighet att få en skriftlig upplåtelse. Enligt 13 § första stycket kan han således begära att hyresnämnden förelägger bostadsrättsföreningen vid vite att utfärda en upplåtelsehandling.

Enligt *andra stycket* tar hyresnämnden självmant upp frågan om utdömande av vite. Det innebär inte någon skyldighet för hyresnämnden att efterforska om bostadsrättsföreningen har uppfyllt föreläggandet. Man bör enligt min mening kunna räkna med att bostadsrättshavaren normalt kommer att underrätta hyresnämnden om handlingen inte utfärdas. Skulle nämnden på annat sätt få kännedom om att föreläggandet inte har uppfyllts, kan nämnden på grund av *andra stycket* utan någon anmälan ta upp frågan om utdömandet av vitet.

14 §

Får husägaren förfoga över lägenheten har han rätt till skäligen ersättning av kommunen för skada, när avtal om upplåtelse inte kan träffas för tiden från och med den i meddelandet enligt 7 § angivna tillträdesdagen och husägaren har gjort vad som ankommer på honom.

Fråga om skyldighet att betala sådan ersättning prövas av hyresnämnden. För att kunna tas upp till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från den dag då avtal om upplåtelse av lägenheten träffades.

Bestämmelserna i *första stycket* har utformats i överensstämmelse med vad

jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7). De är avsedda för sådana fall då husägaren får förfoga över lägenheten – dvs. de fall som anges i 8 § andra stycket och 9 § tredje stycket – men den kommunala nämndens besked lämnas efter eller strax före den angivna tillträdesdagen. Det kan bero på att nämnden av någon anledning har dröjt för länge med att lämna underrättelse till husägaren. För att rätt till ersättning skall uppkomma behöver det dock inte vara fråga om någon försummelse. Att nämnden lämnar sin underrättelse kort före eller t. o. m. efter den angivna tillträdesdagen kan bero på att lägenheten har blivit ledig med så kort varsel att nämnden inte har haft möjlighet att lämna underrättelsen tidigare. I dessa fall skall alltså kommunen i princip vara skyldig att betala skälig ersättning för den skada husägaren lider på grund av att han inte kan träffa avtal som gäller från den enligt 7 § angivna tillträdesdagen. Eftersom lagen inte gäller i fråga om överlåtelse av bostadsrätter, torde 14 § bli tillämplig enbart på hyreslägenheter.

Ersättningen skall täcka det inkomstbortfall som orsakas av att husägaren inte får träffa något avtal om upplåtelse förrän den kommunala nämnden har meddelat att den inte har några anspråk på lägenheten. Det innebär emellertid inte att husägaren under alla förhållanden är berättigad till ersättning för den tid lägenheten står outhyrd. Om det t. ex. tidigare har visat sig vara svårt att få lägenheterna inom ett visst område upplåtna så snart de blir lediga, kan det vara skäligt att husägaren i ett sådant fall själv bär skadan eller en del av den. Ersättningen bör bestämmas med utgångspunkt i den hyra som normalt utgår för lägenheten. Vanligtvis torde hyran ha bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen.

Som ytterligare förutsättning för ersättning gäller att husägaren skall ha gjort vad som ankommer på honom för att få lägenheten uthyrd. Han skall m. a. o. ha lagt ner så stora ansträngningar som han normalt gör när han vill ha en ledig lägenhet uthyrd.

Som jag har föreslagit i den allmänna motiveringen skall prövningen av ersättningsanspråk ankomma på hyresnämnden. Bestämmelserna om detta ha tagits in i *andra stycket*. Den tid inom vilken ansökan skall göras har bestämts till en månad från den dag då avtalet om upplåtelse av lägenheten träffades.

Övriga bestämmelser

15 §

Om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Paragrafen innehåller en hänvisning till lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Jag kommer i det följande att ta upp de ändringar som bör göras i den lagen.

16 §

Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet bryter mot 6 § döms till böter. Gärningen får åtalas endast efter anmälan av den nämnd som avses i 7 §.

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.8) har jag föreslagit att en husägare, som bryter mot förbuden i 6 § första stycket, skall kunna dömas till böter. Straffbestämmelsen i 16 § innebär att böter kan utdömas både om överträdelserna sker med uppsåt och om den begås av oaktsamhet. Det är emellertid enligt min mening lämpligt att gärningen får åtalas endast om vederbörande kommunala nämnd gör anmälan.

17 §

Kommunstyrelsens beslut ifråga om bostadsanvisningsområde kan överklagas hos länsstyrelsen genom besvär.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen genom besvär.

Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1) föreslagit att kommunstyrelsens beslut om bostadsanvisningsområde skall kunna prövas av länsstyrelsen och i sista hand av regeringen. Som tidigare har nämnts är förvaltningslagen tillämplig på dessa ärenden. Några särskilda regler för förfarandet i besvärärenden behövs därför inte. Att hyresgästerna genom sina organisationer skall anses som parter framgår av vad jag har anfört i anslutning till 3 §.

18 §

Beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnden kan överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall ges in till domstolen.

Paragrafen innehåller regler om överprövning av hyresnämndens beslut. Med beslut avses nämndens avgörande av det ärende som det är fråga om. Frågan om andra beslut av nämnden kan överklagas och prövas med tillämpning av 23 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

När det gäller rättegångskostnader hos hyresnämnden bör – liksom i andra ärenden som prövas av nämnden – vardera parten bära sina kostnader.

19 §

I mål enligt 12 § första stycket om villkoren för upplåtelsen och i mål om utdömmande av vite enligt 13 § andra stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Paragrafen, som innehåller en speciell regel om rättegångskostnader i

bostadsdomstolen, överensstämmer med vad som i motsvarande typ av tvister gäller enligt 73 § hyreslagen. Med mål om villkoren för upplåtelsen avses både mål om tidpunkten för upplåtelsen och mål om hyresvillkoren.

Beträffande kostnaderna i bostadsdomstolen i andra fall finner jag det naturligt att de vanliga reglerna om rättegångskostnader i 18 kap. rättegångsbalken skall tillämpas. I 17 § första stycket lagen (1974:1082) om bostadsdomstol finns, förutom en hänvisning till vissa bestämmelser i 52 kap. rättegångsbalken om besvär i hovrätt, en hänvisning till vad som i balken är föreskrivet om tvistemål i den mån annat inte följer av lagen om bostadsdomstol eller annan författning. Genom denna hänvisning gäller även för bostadsdomstolen vissa allmänna bestämmelser om förfarandet vid allmän domstol i tvistemål i tillämpliga delar, däribland 18 kap. om rättegångskostnad (jfr prop. 1974:151, s. 119 f). Någon ytterligare bestämmelse om rättegångskostnad i lagen behövs därför inte.

Ikraftträdandebestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

Som jag har föreslagit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.9) bör lagen träda i kraft den 1 januari 1980. För den enskilde husägaren får lagen verkan först genom att kommunstyrelsen fattar beslut om bostadsanvisningsområde och detta beslut delges husägaren när det har vunnit laga kraft. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs därför inte.

4.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 1 §

Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, äger detta kapitel tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, äger kapitlet tillämpning, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Om upplåtelse av vissa bostadslägenheter finns bestämmelser i bostadsanvisningslagen (1979:000).

Som ett nytt femte stycke har i 1 § tagits in en erinran om att upplåtelse av

bostadslägenheter i vissa fall kan ske enligt bestämmelserna i bostadsanvisningslagen.

12 kap. 32 §

Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–36 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet.

Om förbud för hyresvärden att i vissa fall medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1979:000).

I ett nytt *tredje stycke* har tagits in en erinran om den inskränkning i avtalsfriheten när det gäller överlåtelse av hyresrätten som följer av den föreslagna 6 § bostadsanvisningslagen. Jag har tidigare behandlat denna fråga i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3) och specialmotiveringen till 6 §.

12 kap. 34 a §

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

Paragrafen är ny. Den innehåller de regler som bör gälla då kommunen är hyresgäst och vill överlåta hyresrätten till en bostadssökande. Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4.2) föreslagit att hyresvärden inte skall vara skyldig att sluta avtal med någon annan än kommunen om upplåtelse av en lägenhet. Kommunen skall emellertid ha rätt att utan samtycke av värden upplåta lägenheten i andra hand. Jag återkommer till detta i anslutning till 39 §. Det skall också finnas en möjlighet för kommunen att överlåta hyresrätten. Det vanligaste torde bli att hyresrätten överläts till den som hyr lägenheten i andra hand av kommunen och som alltså faktiskt bor i lägenheten. Om hyresvärden motsätter sig det, skall hyresnämnden kunna ge tillstånd till överlåtelsen. Som förutsättning för tillstånd bör gälla att överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Hyresnämndens avgörande skall kunna överklagas till bostadsdomstolen. Någon särskild kvalifikationstid som villkor för överlåtelse bör inte ställas upp, utan överlåtelsen bör kunna aktualiseras när kommunen finner det lämpligt. Inte heller bör det ställas något krav på att kommunen skall ha fått hyresrätten till lägenheten med stöd av bostadsanvisningslagen.

Till skillnad mot reglerna om t. ex. lägenhetsbyte i 35 § hyreslagen, enligt vilka en avvägning skall göras mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen, skall den här aktuella prövningen avse enbart frågan om hyresvärdens intressen träds för när om hyresrätten överläts. Hyresnämnden skall således

inte gå in på någon prövning av kommunens intresse av att överlåtelsen kommer till stånd.

Jag har i den allmänna motiveringen uttalat att hyresnämndens prövning av den blivande lägenhetsinnehavarens lämplighet i dessa fall i allt väsentligt bör vara densamma som nämnden i dag gör i bytesärenden enligt 35 § hyreslagen. En redovisning av hyresnämndernas praxis i ärenden om lägenhetsbyte och andrahandsuthyrning har gjorts som ett grupparbete till en konferens under år 1978 för hyres- och arrendenämnderna. I redovisningen behandlas bl. a. frågan om vad som skall anses innebära påtaglig olägenhet för hyresvärden i samband med lägenhetsbyte. När det gäller invändningar av hyresvärden mot byteskontrahentens ekonomi framhålls att värdens intressen kan tillgodoses genom villkor om borgen för hyran. Invändningar om påtaglig olägenhet har godtagits om byteskontrahenten fått upprepade påminnelser att betala hyran. Invändningar om att det innebär en påtaglig olägenhet för hyresvärden att inte kunna förfoga över lägenheten efter egen önskan eller efter givna riktlinjer för uthyrningen har i allmänhet inte godtagits. Den invändningen att ett byte medför slitage och krav på upprustning och därför medför påtaglig olägenhet har lämnats utan avseende i ett fall. Inte heller har det ansetts vara påtaglig olägenhet att lägenheten är i dåligt skick och skall repareras. När hyresvärden är en bostadsstiftelse, kommunalt bostadsföretag eller liknande har ibland åberopats att särskilda fördelningsgrunder gäller och att ett åsidosättande av dessa genom byte skulle innebära påtaglig olägenhet. Sådana invändningar har i allmänhet inte godtagits. Inte heller har den turordning som gäller inom SKB:s bostadsförvaltning ansetts hindra sådana byten som har medfört att turordningen har satts ur spel.

Redovisningen omfattar visserligen ett förhållandevis litet antal fall men ger enligt min mening ändå en bild i stort av hyresnämndernas syn på rekvisitet påtaglig olägenhet.

Ett viktigt inslag i den prövning som skall göras enligt den nu föreslagna 34 a § är givetvis den tilltänkta hyresgästens ekonomi och skötsamhet när det gäller betalningar. Här bör prövningen ske med hänsyn tagen till förändringar i betalningsförmågan och till orsaken till eventuella tidigare försummelse. Hänsyn bör tas också till sociala förmåner i form av t. ex. bostadsbidrag och arbetsmarknadsstöd.

Även när det gäller risken att fastighetsägaren vållas ekonomisk skada på grund av onormalt slitage måste den bostadssökandes tidigare skötsamhet i detta avseende påverka bedömningen. Hushållets storlek kan också ha en viss betydelse. Jag utgår emellertid från att kommunen när den vill överlåta hyresrätten till en lägenhet ser till att den är lämplig med hänsyn till hushållets storlek. Enligt 25 § hyreslagen är en hyresgäst skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Husägaren bör inte vara skyldig att godta en hyresgäst som inte har rättat sig efter dessa krav. Tidigare försummelse

bör dock inte ha någon avgörande betydelse, om de ligger förhållandevis långt tillbaka i tiden och hyresgästen numera kan antas sköta sig.

Hyresnämndens prövning måste ges en objektiv innebörd i den meningen att vissa hushållstyper eller kategorier av bostadssökande inte får betraktas som särskilda riskgrupper för husägaren. Det får alltså inte förekomma att hushåll med många barn eller bostadssökande som tillhör en viss folkgrupp inte godtas som hyresgäster enbart på den grunden att en upplåtelse till dem påstås medföra större risker för ekonomisk skada vid fastighetsförvaltningen än upplåtelser till andra. Ett motsatt synsätt står i direkt strid med de allmänna bostadspolitiska överväganden som utgör grund för lagstiftningen.

I allmänhet torde en överlåtelse av hyresrätten i de nu avsedda fallen bli utan betydelse för hyresvärden. Förändringen blir ofta rent formell. Ibland kan det emellertid vara skäligt att kommunen tills vidare kvarstår som ansvarig för de ekonomiska förpliktelserna enligt avtalet eller att någon annan säkerhet ställs för avtalets fullgörande. Sådana villkor kan enligt 37 § hyreslagen förenas med ett tillstånd till överlåtelse. Detta bör gälla även då en överlåtelse sker enligt de nu föreslagna bestämmelserna.

12 kap. 37 §

Tillstånd som avses i 34, 34 a, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

Paragrafen har i enlighet med vad jag nyss anförde ändrats så att den även omfattar tillstånd till överlåtelse av hyresrätten enligt den nya 34 a §.

12 kap. 39 §

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i *andra stycket* eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Om förbud för hyresvärden att i vissa fall medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1979:000).

I ett nytt *andra stycke* har tagits in bestämmelser som ger kommunen rätt att upplåta en lägenhet i andra hand utan krav på samtycke av hyresvärden. Motiven till detta har jag redovisat i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4.2). Även om något samtycke från värden inte skall behövas, är det givetvis nödvändigt att han får kännedom om dessa upplåtelser. I andra stycket föreskrivs därför att hyresvärden genast skall underrättas. I likhet med vad som föreslås gälla för överlåtelser enligt 34 a § saknar det betydelse om kommunen har fått hyresrätten till lägenheten med stöd av bostadsanvisningslagen eller på något annat sätt. Med anledning av det nya *andra stycket*

har gjorts ett tillägg i *första stycket* första meningen.

I ett nytt *tredje stycke* har på samma sätt som i 32 § tagits in en erinran om förbudet i 6 § bostadsanvisningslagen att medverka till andrahandsupplåtelser.

Mot den föreslagna ordningen kan anföras att den ger kommunen möjlighet att även om hyresrätten har förverkats på grund av andrahandshyresgästens handlande med stöd av bostadsanvisningslagen få lägenheten upplåten till sig på nytt och därefter återigen upplåta lägenheten i andra hand till samma hyresgäst osv. Risken att en kommun skulle utnyttja bestämmelserna på detta sätt får emellertid betraktas som enbart teoretisk.

12 kap. 70 §

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 34 a, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får talan ej föras.

I överensstämmelse med vad som gäller i fråga om överlåtelse av hyresrätt i sådana fall som avses i 34 § bör part som är missnöjd med hyresnämndens beslut i fråga om tillstånd till överlåtelse enligt den nya 34 a § kunna få frågan överprövad. Paragrafens *första stycke* har jämkats i enlighet härmed. Besvären skall anföras hos bostadsdomstolen (71 §).

Ikraftträdandebestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

I likhet med bostadsanvisningslagen bör ändringen i jordabalken träda i kraft den 1 januari 1980. De nya bestämmelserna i 34 a §, 37 § och 39 § andra stycket bör gälla oavsett om kommunen har fått hyresrätten med stöd av bostadsanvisningslagen eller inte. Det finns enligt min mening inte heller anledning att begränsa paragrafernas tillämpning till hyresförhållanden som uppkommer efter ikraftträdandet. Några särskilda övergångsbestämmelser torde inte behövas.

4.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

1 §

Upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag utan begränsning till tiden sker enligt bestämmelserna i denna lag.

Om upplåtelse av vissa bostadslägenheter finns bestämmelser i bostadsanvisningslagen (1979:000).

Som ett nytt *andra stycke* har i 1 § tagits in en erinran om att upplåtelse av

bostadslägenheter i vissa fall kan ske enligt bestämmelserna i bostadsanvisningslagen.

6 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen, *om inte annat följer av bostadsanvisningslagen (1979:000)*. I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

Enligt paragrafen krävs f. n. skriftlig form för upplåtelse av bostadsrätt. I överensstämmelse med vad jag har anfört i anslutning till 11 § förslaget till bostadsanvisningslag har i 6 § bostadsrättslagen gjorts ett tillägg, som innebär att kravet på skriftlig form inte gäller upplåtelser som sker på grund av bostadsanvisningslagen.

11 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. *En kommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får ej vägras medlemskap. Ej heller får den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.*

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen vägras maken endast om hinder möter på grund av bestämmelse i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla likande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar. Vad som sagts nu gäller ej, om annat bestämts i stadgarna.

Enligt 2 § första stycket bostadsrättslagen får upplåtelse av en bostadsrätt inte ske till någon annan än en medlem i bostadsrättsföreningen. Fråga om antagande av medlem i en bostadsrättsförening avgörs enligt 51 § i princip av föreningens styrelse. När bostadsrätt har övergått till en ny innehavare, får denne enligt 10 § första stycket utöva bostadsrätten endast om han är eller antas som medlem. För att inte syftet med förslaget till bostadsanvisningslag skall omintetgöras genom att en kommun som har förvärvat bostadsrätt vägras medlemskap i en bostadsrättsförening har i 11 § *första stycket* införts ett tillägg som innebär att en kommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. I likhet med vad jag har föreslagit tidigare (avsnitt 4.2 och i anslutning till bl. a. 34 a §

hyreslagen) bör denna bestämmelse gälla oavsett om kommunen förvärvar bostadsrätten med stöd av den föreslagna bostadsanvisningslagen eller på något annat sätt. Om kommunen vill överlåta bostadsrätten, bör däremot de vanliga reglerna om överlåtelse tillämpas. Jag föreslår därför inte några särskilda bestämmelser för detta fall.

30 §

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra eller tredje stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Har en kommun bostadsrätt till en bostadslägenhet, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand till annan än medlem. Styrelsen skall dock genast underrättas om en sådan upplåtelse.

Till paragrafen har fogats ett nytt *tredje stycke* som innebär att kommunen utan samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse får upplåta en bostadslägenhet i andra hand. Dessutom har *första stycket* kompletterats med en hänvisning till tredje stycket. Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4) och i anslutning till 39 § hyreslagen redovisat skälen till ändringarna. Även när det gäller bostadsrättslägenheter bör kommunen ha rätt att upplåta lägenheten oavsett om bostadsrätten har förvärvats med stöd av bostadsanvisningslagen eller inte.

33 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten användes i strid med 25 eller 31 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran spridas i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren

eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med 29 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet ej åberopas som grund för förverkande.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelsen. *Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i första stycket 7 åsidosätts, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun.*

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

När en kommun blir medlem i en bostadsrättsförening kan problem uppkomma till följd av att föreningens stadgar föreskriver att medlemskapet är förenat med vissa skyldigheter, t. ex. krav på medlemskap i någon annan organisation. Om dessa villkor inte uppfylls, kan enligt första stycket 7 bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavaren sägas upp till avflyttning.

För att fråga om förverkande av bostadsrätten till en bostadslägenhet inte skall uppkomma i sådana fall där stadgarna föreskriver villkor som en kommun inte kan uppfylla, har i paragrafens *tredje stycke* gjorts ett tillägg som klargör detta. Även denna bestämmelse har generell giltighet. I likhet med 11 och 30 §§ gäller den således inte bara när bostadsrätten har förvärvats på grund av bestämmelserna i bostadsanvisningslagen.

Ikraftträdandebestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

I likhet med ändringen i jordabalken bör ändringen i bostadsrättslagen träda i kraft samtidigt som bostadsanvisningslagen. Jag hänvisar här till vad jag anförde i anslutning till ikraftträdandebestämmelserna till ändringen i jordabalken.

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1979:000).

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

Bland de uppgifter som enligt *första stycket* ankommer på hyresnämnden har som en ny punkt upptagits skyldigheten att pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen. Hit hör t. ex. tvister om villkoren för upplåtelsen (12 §), om föreläggande att utfärda upplåtelsehandling beträffande bostadsrättslägenhet (13 §) och om ersättning för utebliven hyra m. m. (14 §).

Ärende angående bostadsanvisning m. m.

16 d §

Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 8 skall vara skriftlig. Den skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir, hindrar inte att ärendet avgörs.

Paragrafen är ny. Den nuvarande 16 d § föreslås bli betecknad 16 e §. Den nya paragrafen, som innehåller bestämmelser om ansökan i ärenden enligt

bostadsanvisningslagen och om hyresnämndens handläggning av sådana ärenden, har utformats med nuvarande handlägningsbestämmelser som förebild. Paragrafen föregås av en ny rubrik.

22 §

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Paragrafen innehåller bestämmelser om rättskraft hos vissa beslut av hyresnämnd. Den närmare innebörden av paragrafen har klargjorts i prop. 1973:23 s. 205. De ärenden hyresnämnden får att pröva enligt bostadsanvisningslagen är sådana att nämndens avgörande bör äga rättskraft, om beslutet inte överklagas, dvs. tilläggas samma verkan som domstols lagakraftvunna dom. Paragrafen har ändrats i enlighet härmed.

Detta bör emellertid inte gälla beslut varigenom hyresnämnden lämnar utan bifall en ansökan om överlåtelse av hyresrätt enligt den föreslagna 34 a § hyreslagen. Ett sådant beslut bör inte utgöra hinder för kommunen att få till stånd en ny prövning av överlåtelsefrågan. På grund av paragrafens nuvarande utformning behöver någon ändring i lagtexten inte göras för att detta skall gälla.

23 §

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. eller enligt bostadsanvisningslagen (1979:000) finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. samt 18 § bostadsanvisningslagen.

Mot hyresnämnds yttrande enligt 12 a § får talan ej föras.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 d §,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 d, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

Uppräkningen i *första stycket* av hänvisningar till den lagstiftning som innehåller bestämmelser om talan mot hyresnämnds beslut har kompletterats med en hänvisning till bostadsanvisningslagen. Även *tredje stycket* har kompletterats så att det gäller ärenden enligt den nya lagen.

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 12 eller 14 § bostadsanvisningslagen (1979:000), får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftäggande dom.

I paragrafen finns bestämmelser om att vissa beslut av nämnden, som innebär att någon skall utge ett visst belopp eller avflytta från en lägenhet, kan verkställas i likhet med vad som gäller i fråga om domstols avgörande. Som en förutsättning gäller att talan inte förs mot beslutet. Verkställigheten följer reglerna om verkställighet av lagakraftäggande dom.

Enligt bostadsanvisningslagen kan nämnden besluta om bl. a. återbetalning av för mycket uppburen hyra (12 §) och om ersättning för kostnader i form av utebliven hyra m. m. (14 §). Bestämmelsen i 32 § bör omfatta också sådana beslut. Paragrafens första stycke har därför ändrats i enlighet härmed.

Ikraftträdandebestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

Lagen bör träda i kraft samtidigt som bostadsanvisningslagen. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

28 §

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 34 a eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller

yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Paragrafen har på samma sätt som 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder kompletterats med en hänvisning till 4 § 8 nämnda lag. I paragrafen har dessutom tagits in en hänvisning till den föreslagna 34 a § hyreslagen, så att avslagsbeslut i dessa ärenden undantas från rättskraftsregeln.

Ikraftträdandebestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

Lagen bör träda i kraft samtidigt som bostadsanvisningslagen. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

5 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslagen till

1. bostadsanvisningslag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
4. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
5. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

6 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

Nuvarande ordning

1 Bostadsförsörjningslagen

Grunderna för den nuvarande uppgiftsfördelningen och organisationen inom bostadspolitiken samt plan- och byggnadsväsendet fastlades i princip redan i mitten och slutet av 1940-talet. Enligt dessa ligger ansvaret för planering och produktionsinitiativ samt ett ändamålsenligt byggande och en ändamålsenlig förvaltning på kommunerna, medan staten i huvudsak står för de finansiella insatser som behövs för att förverkliga de bostadspolitiska målen.

De centrala bestämmelserna om kommunernas befogenheter och skyldigheter i fråga om bostadsförsörjningen finns i lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m. (omtryckt 1975:131, ändrad senast 1978:379) (bostadsförsörjningslagen).

Lagen kan sägas innehålla fem huvudpunkter:

– Kommunen är berättigad att ställa medel till förfogande för åtgärder i syfte att nedbringa den enskildes kostnader för att anskaffa eller inneha en fullvärdig bostad.

– Kommunen är skyldig att förmedla lån och bidrag som staten ställer till förfogande i syfte att främja bostadsförsörjningen samt i övrigt biträda vid handhavandet av låne- och bidragsverksamheten.

– Kommunen är skyldig att samla in uppgifter om bostadsförsörjningen i kommunen samt förmedla sådana uppgifter.

– Kommunen är skyldig att upprätta bostadsförsörjningsprogram.

– Kommunen är skyldig att anordna avgiftsfri bostadsförmedling i erforderlig omfattning.

Dessutom har en kommun eller ett kommunalförbund rätt att besluta att anvisning eller förmedling av bostäder genom den kommunala bostadsförmedlingen skall ske under villkor att den bostadssökande medverkar till att den bostad, som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i den nya bostaden, överlåts på den bostadssökande som kommunen eller kommunalförbundet anvisar.

Vari denna medverkan skall bestå anges inte i lagen. Enligt uppgift brukar i fråga om hyreslägenheter den ordningen tillämpas att förmedlingen i samband med att anvisning lämnas på den nya bostaden avkräver hyresgästen en fullmakt för förmedlingen att överlåta hyresrätten till den lägenhet som hyresgästen lämnar till någon som förmedlingen finner lämplig. Hyresgästens medverkan kan också bestå i att han själv skaffar en s. k. värdförbindelse från hyresvärden, dvs. en skriftlig utfästelse från värdens sida att hyra ut den ledigblivna lägenheten till någon som anvisas av bostadsförmedlingen och som värden kan godta som hyresgäst.

Bostadsförsörjningslagen ger således visst stöd för kommunen att öva inflytande på fördelningen av hyres- och bostadsrättslägenheter. Kommunens möjligheter i detta avseende begränsas emellertid genom bestämmelserna om hyra i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och om bostadsrätt i bostadsrättslagen (1971:479, ändrad senast 1978:309). Både hyreslagen och bostadsrättslagen bygger på principen att det är hyresvärden resp. bostadsrättsföreningen som avgör vem som skall godtas som hyresgäst eller bostadsrättshavare. Som kommer att framgå i det följande finns emellertid undantag från denna princip.

2 Hyreslagen

De centrala bestämmelserna om hyra finns i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Hyreslagen bygger på att villkoren för förhyrning bestäms av hyresvärden och hyresgästen genom hyresavtalet. Denna huvudregel har emellertid undantag. Dels kan ett avtalsvillkor jämkas eller lämnas utan avseende enligt 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen), om villkoret är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Dels har hyresnämnderna enligt 51 och 55 §§ hyreslagen befogenhet att i en förlängnings- eller villkorstvist, som har hänskjutits till nämnden, fastställa villkoren för den fortsatta förhyrningen.

I princip innebär hyreslagen att avtalsfrihet råder i fråga om hyrans storlek. Hyran för en bostadslägenhet skall emellertid enligt 19 a § första stycket hyreslagen vara till beloppet bestämd i avtalet eller, om avtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i en förhandlingsöverenskommelse. Undantag görs för ersättning för kostnader som hänförs till lägenhetens uppvärmning m. m.

Hyreslagen innehåller bestämmelser om lägenhetens skick och om hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten. Enligt 9 § skall hyresvärden tillhandahålla lägenheten på tillträdesdagen i ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. En motsvarande skyldighet åligger hyresvärden under hela hyrestiden (15 § första stycket). Enligt 15 § andra stycket skall hyresvärden med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. För att hyresvärdens reparationsskyldighet enligt bestämmelsen skall aktualiseras krävs att det föreligger behov av reparation och att en rimlig tid har förflutit sedan motsvarande arbeten företogs i lägenheten.

Hyresgästen är å sin sida skyldig dels att inte använda lägenheten för något annat ändamål än det som har avsetts (23 §), dels att väl vårda den under hyrestiden (24 § första stycket). I hyresgästens vårdnadsplikt ligger att han är skyldig att ersätta all skada som han eller någon som hör till hans husfolk

m. fl. har vållat. Om en hyresgäst åsidosätter sin vårdnadsplikt kan hyresrätten förklaras förverkad enligt 42 § hyreslagen.

En hyresgäst befrias inte från sitt vårdnadsansvar för lägenheten om han utan erforderligt samtycke eller tillstånd har överlåtit hyresrätten till någon annan eller upplåtit lägenheten i andra hand (24 § fjärde stycket). Hyresgästen kan alltså då bli ersättningskyldig även om han inte själv varit vårdslös eller försumlig beträffande lägenhetens skötsel.

Om en överlåtelse av hyresrätten däremot sker med hyresvärdens samtycke eller efter tillstånd av hyresnämnden, är den avträdande hyresgästen enligt 38 § fri från sina förpliktelser enligt hyresavtalet för tiden efter överlåtelsen, om inte annat har avtalats eller bestämts. Vid andrahandsuthyrning ligger vårdnadsskyldigheten på förstahandshyresgästen liksom ansvaret för övriga kontraktsförpliktelser, oavsett om något samtycke eller tillstånd till upplåtelsen har lämnats eller inte.

Enligt 24 a § har en bostadshyresgäst rätt att på egen bekostnad utföra vissa reparationer och andra arbeten i lägenheten. Om de åtgärder, som hyresgästen har vidtagit, medför att lägenhetens bruksvärde minskar blir hyresgästen emellertid skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden. Hyresnämnden prövar ersättningskyldighet enligt 24 a §, medan ersättningsfrågor enligt 24 § prövas av allmän domstol. Nämndens beslut kan överklagas till bostadsdomstolen.

Enligt 25 § är hyresgästen skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Liksom när det gäller vårdnadsplikten ansvarar hyresgästen även för sitt husfolk m. fl. Om hyresgästen åsidosätter sina förpliktelser enligt 25 §, kan hyresrätten förverkas enligt 42 §.

I hyreslagen har bostadshyresgäster tillförsäkrats ett direkt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen i princip har rätt att vid hyrestidens utgång få hyresavtalet förlängt. Bestämmelserna om bostadshyresgästers rätt till förlängning av hyresavtal finns i 45–53 §§ hyreslagen. Något besittningsskydd föreligger emellertid inte om hyresrätten är förverkad. Enligt 42 § hyreslagen inträffar detta om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter, t. ex. att betala hyra i rätt tid eller att vårda lägenheten.

För att besittningsskyddet inte skall sättas ur spel genom att hyresvärden uppställer oskäliga hyreskrav eller andra obilliga hyresvillkor har skyddet förenats med normer för hyressättningen, de s. k. bruksvärdereglerna, och för andra hyresvillkor. Bestämmelserna om villkoren för den fortsatta förhyrningen av bostadslägenheter finns i 48 § hyreslagen.

Enligt 48 § första stycket utgår vid förlängning av hyresavtal hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtas, om den inte är oskälig. Den fordrade hyran är att anse som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenheter vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda

bostadshus. Vid bruksvärdeprövningen skall enligt 48 § andra stycket främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Enligt 48 § tredje stycket skall andra av hyresvärdens uppställda villkor gälla, om de inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilliga.

Vissa inskränkningar i besittningsskyddet finns emellertid. Hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten anses nämligen böra vägas mot hyresvärdens behov i vissa fall av att kunna disponera över lägenheten på annat sätt. Bestämmelser som närmare reglerar inskränkningarna i besittningsskyddet finns i 45 och 46 §§. I 45 § anges vissa generella begränsningar i besittningsskyddet medan 46 § reglerar under vilka omständigheter besittningsskyddet bryts i det enskilda fallet.

Enligt 45 § undantas från besittningsskyddet bl. a. upplåtelse av lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad samt hyresförhållande som upphör på den grund att hyresrätten är förverkad.

Bestämmelserna i 46 § innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av avtalet, om inte någon viss i paragrafen angiven situation föreligger. De besittningsskyddsbrytande grunderna tas upp i särskilda punkter. De innebär bl. a. att besittningsskyddet bryts om hyresgästen har förverkat hyresrätten eller i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Detsamma gäller om huset skall rivras, om det skall undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan bo kvar utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt om lägenheten inte vidare skall användas för bostadsändamål, allt dock under förutsättning att det inte är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Hyresgästen har inte heller rätt till förlängning av hyresavtalet, om detta avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Även när en bostad har upplåtits i anslutning till anställning kan besittningsskyddet i vissa fall brytas. Uppräkningen i 46 § av de besittningsskyddsbrytande grunderna avslutas med ett allmänt hållet stadgande av innebörd att förlängning kan vägras, om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller på annat sätt är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Om hyresgästen avträder lägenheten eller en del av lägenheten med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall enligt 46 § tredje stycket hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset. Bestämmelsen skall tjäna som ledning vid den billighetsprövning som skall ske när genomgripande ombyggnad åberopas som grund för upplösning av ett hyresförhållande (prop. 1974:150, s. 495 ff).

Twist om förlängning av hyresavtal prövas av hyresnämnd.

Av intresse i detta sammanhang är också hyreslagens bestämmelser om överlåtelse av hyresrätt till bostadslägenheter (32–35 och 37 §§) och om upplåtelse av bostadslägenheter i andra hand (39 och 40 §§).

Enligt 32 § gäller som huvudregel att hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke får överlåta hyresrätten. Hyresgästens make får dock under vissa förutsättningar träda i hyresgästens eller, i händelse av dennes död, i dödsboets ställe. Motsvarande gäller när någon har övertagit hyresrätt enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad (33 §). Dessutom kan i vissa situationer, som närmare regleras i 34 och 35 §§, hyresvärdens samtycke ersättas av hyresnämndens tillstånd till överlåtelse.

Om hyresgästen inte skall använda lägenheten för återstående hyrestid, får han sålunda enligt 34 § första stycket överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöjas med förändringen. Dessa bestämmelser skall enligt paragrafens andra stycke äga motsvarande tillämpning, om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I 35 § (ändrad senast 1978:305) finns bestämmelser för det fall att hyresgästen vill överlåta hyresrätten i syfte att genom byte få en annan bostad. Om hyresvärden inte samtycker till överlåtelsen, kan hyresnämnden enligt paragrafens första stycke lämna tillstånd till den. Lägenhetsbyte i lagens mening föreligger så snart hyresgästen avstår från sin hyresrätt i syfte att erhålla en annan bostad. Det förutsätts att överlåtelsen är ett villkor för att han skall få den nya bostaden. Tillstånd till byte skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och det kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen fått lägenheten genom byte och innehaft den mindre än tre år, får tillstånd lämnas bara om det föreligger synnerliga skäl. Bestämmelserna om bytesrätt gäller enligt paragrafens andra stycke inte om lägenheten är förhyrd i andra hand, om den utgör del av upplåtarens bostad, om den är belägen i enfamiljshus som inte är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus, om lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt eller om hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte varat längre än nio månader i följd.

I syfte att stärka bostadsförmedlingarnas ställning infördes år 1973 ett tredje stycke i 35 § med bestämmelser som ger kommunen rätt att ansöka om tillstånd till lägenhetsbyte i de fall kommunen medverkar till att hyresgästen får en annan bostad (se prop. 1973:23 s. 132). För att kommunen skall ha talerätt förutsätts att kommunen medverkar till att hyresgästen får en annan bostad genom att anvisa eller förmedla den. Byten som sker direkt mellan hyresgäster utan kommunens medverkan omfattas alltså inte av dessa bestämmelser.

Tillstånd enligt 34 eller 35 § kan förenas med villkor (37 §).

Enligt 70 § andra stycket får talan inte föras mot hyresnämndens beslut i fråga som avses i 35 §.

Bestämmelserna i 35 § första och andra styckena grundades på ett förslag av hyreslagstiftningssakkunniga i betänkandet (SOU 1966:14) Ny hyreslagstiftning (s. 355–363). Såvitt gäller förutsättningarna för byte stämmer 35 § överens med de sakkunnigas förslag utom på en punkt. Enligt förslaget krävdes nämligen att bytet skulle kunna äga rum utan påtaglig olägenhet inte bara för hyresvärden utan också för annan hyresgäst.

I kravet att bytet inte får medföra påtaglig olägenhet för hyresvärden skulle enligt de sakkunniga ligga bl. a. att den som hyresgästen vill sätta i sitt ställe skäligen skall kunna godtas som hyresgäst. Därvid skall hänsyn tas till den nya hyresgästens förmåga att fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst såväl med avseende på hyresbetalningen som beträffande vårdnadsplikten och iakttagandet i övrigt av ordning och skick i fastigheten.

Som nyss anmärktes gällde som förutsättning för byte enligt de sakkunnigas förslag att bytet skulle kunna ske utan olägenhet inte bara för hyresvärden utan också för annan hyresgäst. Även om en person i och för sig skäligen kan godtas som hyresgäst kunde det enligt de sakkunniga likväl finnas befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig bytet, nämligen om detta kunde antas vålla påtaglig olägenhet för hyresvärden eller för annan hyresgäst i huset. Som exempel anförde de sakkunniga att en i huset boende har fått hyresvärdens utfästelse att vid närmaste tillfälle få flytta till ledigbliven lägenhet.

I prop. 1968:91 angående ny hyreslagstiftning anslöt sig departementschefen i allt väsentligt till de sakkunnigas förslag (prop. 1968:91 s. 56 och 57, 80–82 samt Bihang A s. 193). I ett avseende förordade dock departementschefen avsteg från förslaget. Enligt hans mening borde nämligen intresseavvägningen i bytesfallen inte ske under hänsynstagande även till önskemål från annan hyresgäst som bor i huset att få byta till sig den omtvistade lägenheten. Något krav att bytet skall kunna ske utan olägenhet för annan hyresgäst uppställdes därför inte (prop. 1968:91 Bihang A s. 220 och 221).

För upplåtelse av en bostadslägenhet i dess helhet i andra hand gäller som huvudregel att sådan upplåtelse inte får ske utan hyresvärdens samtycke (39 §). Om en hyresgäst under en viss tid inte är i tillfälle att utnyttja sin lägenhet kan hyresnämnden enligt 40 § lämna tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Enligt paragrafens andra stycke kan tillståndet begränsas till viss tid och förenas med villkor. Mot hyresnämndens beslut enligt 40 § får talan inte föras (70 § andra stycket).

Förbudet för hyresgäst att upplåta hela lägenheten i andra hand avser endast det fallet att hyresgästen åt tredje man upplåter en självständig rätt att nyttja lägenheten. Hyresgästens husfolk och gäster omfattas alltså inte av förbudet.

Det nyss nämnda kravet för tillstånd till upplåtelse – att hyresvärden skall sakna befogad anledning att motsätta sig denna – innebär att den föreslagna

andrahandshyresgästen skäligen skall kunna godtas som faktisk utövare av nyttjanderätten. Hans förmåga att betala hyra saknar däremot i allmänhet betydelse i detta sammanhang, eftersom upplåtaren inte utträder ur rättsförhållandet med hyresvärden utan kvarstår som ansvarig för avtalets ekonomiska förpliktelser, om inte hyresvärden befriat honom från det. Enligt uttalanden i förarbetena (prop. 1968:91, Bihang A s. 226) bör hyresgästen inte ha rätt att upplåta lägenheten utan hyresvärdens samtycke, om sådana förhållanden föreligger som enligt 35 § andra stycket utgör hinder för hyresgästen att överlåta hyresrätten utan samtycke.

3 Bostadsrättslagen

Upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag utan begränsning till tiden sker enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen (1971:479, ändrad senast 1978:309) (1 §). Sådan nyttjanderätt får upplåtas endast av en bostadsrättsförening till någon som är medlem i föreningen (2 §).

Bostadsrätt kan upplåtas även för annat ändamål än bostad. I detta sammanhang är endast de regler som gäller bostadslägenheter av intresse och då främst de som gäller för upplåtelse och medlemskap i bostadsrättsförening.

Innan bostadsrätt upplåts, skall ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha godkänts av länsstyrelsen (3 §). Upplåtelsen skall vara skriftlig och innehålla uppgift om parternas namn, den lägenhet som avses samt vilka belopp som skall erläggas som grundavgift (insats), årsavgift och eventuell särskild upplåtelseavgift (6 §). Uppfylls inte formkravet är upplåtelsen ogiltig (7 §) och bostadsrättsföreningen kan bli skadeståndsskyldig. Detsamma gäller om upplåtelsen har skett innan ekonomisk plan har upprättats.

Bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter har utformats med motsvarande regler i hyreslagen som förebild (se avsnitt 2.2) och stämmer i allt väsentligt överens med dessa. I fråga om bostadsrättslägenheter finns dock inte något förbud att upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om upplåtelsen sker till någon som är medlem i bostadsrättsföreningen.

Den som har övertagit en bostadsrätt får – med visst undantag – utöva den endast om han är eller antas till medlem i föreningen (10 §). Han får inte vägras inträde om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. Särskilda regler gäller då bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make (11 §). Fråga om antagande av medlem avgörs av föreningens styrelse (51 §). Vägras förvärvaren inträde, kan han inom en månad efter det att han fick del av beslutet hänskjuta tvisten till hyresnämnden (52 §). Mot hyresnämndens beslut kan talan föras hos bostadsdomstolen (76 §).

Om den som har förvärvat bostadsrätten inte blir antagen som medlem, är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte om förvärvet har skett vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion. Antas förvärvaren i sådant fall inte till medlem, är föreningen skyldig att lösa bostadsrätten mot skälig ersättning (13 §).

4 Bostadsfinansieringsförordningen m. m.

Bestämmelser om statliga bostadslån finns i bostadsfinansieringsförordningen (1974:946, omtryckt 1976:788, ändrad senast 1979:30). Förordningen trädde med vissa undantag i kraft den 1 januari 1975 och ersatte då bostadslånekungörelsen (1967:552) som hade gällt sedan den 1 januari 1968. Övergångsregleringen innebär i allt väsentligt att några nya lån inte får beviljas med stöd av kungörelsen och att denna efter utgången av år 1974 skall tillämpas i huvudsak endast på dessförinnan beviljade lån.

Enligt 2 § bostadsfinansieringsförordningen kan bostadslån utgå för ny- eller ombyggnad av hus till den del det i färdigt skick innehåller utrymmen för bostadsändamål eller vissa i 24 § närmare angivna utrymmen för annat ändamål (lokaler). Bostadslån utgår i särskilda fall också för förvärv av hus som har uppförts eller byggts om med stöd av sådant lån.

En- och tvåfamiljshus – friliggande eller sammanbyggda till radhus eller kedjehus – kallas i förordningen småhus. Övriga hus kallas flerfamiljshus (4 §).

Bestämmelserna om kommunal bostadsförmedling

Bedriver kommun förmedling av bostäder i flerfamiljshus eller i småhus som inte skall bebos av låntagaren, kan länsbostadsnämnden enligt 64 § första stycket på kommunens begäran besluta att bostadslån för sådant hus kommer att beviljas och får övertas endast om sökanden tillförsäkrar kommunen rätt att förmedla upplåtelse av lägenheterna. Stadgandet är likalydande med 51 § första stycket bostadslånekungörelsen och är grundat på beslut av riksdagen (prop. 1967:100, SU:100, rskr 265).

Enligt 64 § andra stycket förordningen kan länsbostadsnämnden på begäran av kommun besluta att lån för småhus, som skall bebos av låntagaren, kommer att beviljas endast om han medverkar till att kommunen får rätt att förmedla upplåtelse av den bostad som han hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i huset. Om låntagaren hyr sin bostad och om han medverkar till att kommunen får förmedlingsrätt, kan kommunen med stöd av den förut nämnda bestämmelsen i 35 § tredje stycket hyreslagen föra talan om tillstånd till lägenhetsbyte. Någon motsvarande talerätt för kommunen finns inte i fråga om bostadsrättslägenheter.

Enligt 66 § första stycket förordningen får låntagaren utan hinder av villkor

som avses i 64 § förfoga över bostäder, till vilka kommunen inte senast två månader före den beräknade inflyttningsdagen har anvisat innehavare som skäligen bör godtas.

Någon möjlighet att pröva låntagarens beslut om vem som bör godtas som innehavare av bostaden finns inte. Låntagaren kan alltså ensam bestämma om en bostadssökande är godtagbar som hyresgäst eller inte.

Som har framgått av det föregående får länsbostadsnämnden besluta om kommunal bostadsförmedlingsrätt som villkor för statliga bostadslån endast om kommunen bedriver bostadsförmedling. Enligt 65 § krävs dessutom att den kommunala bostadsförmedlingen omfattar i princip samtliga hus som uppförs med stöd av statliga bostadslån. Kommunen kan dock undanta vissa bostäder från den kommunala förmedlingen utan att detta medför hinder att uppställa förmedlingsrätt som villkor för lån. Ytterligare en förutsättning för beslut om villkor enligt 64 § är att bostadsförmedlingen bedrivs på visst i 65 § andra stycket närmare angivet sätt.

Bedriver kommunen bostadsförmedling i strid mot de regler som uppställs i 65 §, skall länsbostadsnämnden återkalla beslut som har meddelats enligt 64 § (66 § andra stycket).

Länsbostadsnämnds beslut kan överklagas till bostadsstyrelsen genom besvär. Talan mot bostadsstyrelsens beslut förs hos regeringen.

Bakgrunden till bestämmelserna om kommunal bostadsförmedling

Som redan har nämnts tillkom bestämmelserna om kommunal bostadsförmedling på förslag i prop. 1967:100 angående riktlinjer för bostadspolitiken m. m. I propositionen (s. 252) anförde föredraganden, chefen för dåvarande inrikesdepartementet, bl. a. att det är en väsentlig förutsättning att staten ger byggherrarna finansiellt stöd för att kommunerna skall kunna fullgöra sina uppgifter att tillförsäkra medborgarna goda bostäder till rimliga kostnader. Det ligger även i statens intresse att de bostäder som tillkommer med sådant stöd blir fördelade inom kommunen så rättvist som möjligt. Det samspel som råder mellan staten och kommunerna på bostadsförsörjningens område var enligt departementschefens mening tillräcklig motivering för att staten på kommunens begäran skall ställa förmedlingsrätt som lånevillkor om det är lämpligt från bostadsförsörjningssynpunkt. Departementschefen föreslog därför att bestämmelserna om de statliga bostadslånen kompletterades på så sätt att de långivande organen på framställning av kommunen skall ställa sådant villkor för beslut om lån, som tillförsäkrar kommunen förmedlingsrätten till de bostäder som med stöd av statliga lån tillkommer i flerfamiljshus och småhus som inte skall bebos av låntagaren. Vid lån till småhus som skall bebos av låntagaren borde kunna fästas villkoret att han medverkar till att bostadsförmedlingen får förmedlingsrätt till den bostad han lämnar. Tillämpningen av lånevillkoret innebär enligt departementschefen ett visst ingrepp i byggherrarnas och bostadsupplåtarnas verksamhet. Staten måste

därför ha möjlighet att se till att den kommunala förmedlingsverksamhet som lånevillkoret avser bedrivs på ett sätt som är förenligt med allmänna bostadsförsörjningssynpunkter. Departementschefen ansåg det därför nödvändigt att förena villkoret med vissa minimikrav som kommunerna skall iaktta vid tillämpningen. I vissa hänseenden måste således anvisningsnormer knytas till villkoret.

Kommun, som har förmedlingsrätt på grundval av lånevillkoret, borde enligt departementschefen inte åläggas det ekonomiska ansvaret för hyra om bostaden inte blir uthyrd till inflyttningsdagen. Däremot borde staten trygga byggherrens rätt genom att förena lånevillkoret med en föreskrift om att denne får disponera bostäderna för att själv anvisa dem åt bostadssökande, om den kommunala bostadsförmedlingen inte har anvisat en godtagbar hyresgäst en viss tid före inflyttningen. Med en godtagbar hyresgäst borde enligt departementschefen avses den som vid en objektiv prövning bör godtas med hänsyn till sin förmåga att betala hyran, skötsamhet och familjens storlek i förhållande till bostaden. Departementschefen framhöll vidare att den tid inom vilken en godtagbar hyresgäst skall anvisas inte bör sättas alltför kort. Det är en fördel för alla parter om förmedlingen och byggherren på ett tidigt stadium måste bestämma hyresgästerna. Enligt departementschefen borde kortare tid än två månader inte förekomma.

Om låntagaren-byggherren underlåter att lämna lediga bostäder till kommunens bostadsförmedling, borde påföljden enligt departementschefen inte bli att lånet sägs upp, eftersom en sådan åtgärd drabbar de boende. Departementschefen påpekade emellertid att en illojal byggherre äventyrar sina möjligheter att få framtida låneansökningar tillstyrkta av kommunen och att det därför i allmänhet inte torde bli nödvändigt att använda den av bostadsförmedlingsutredningen (SOU 1967:1) förordade utvägen att förbinda byggherrarnas åtagande att tillhandahålla kommunen förmedlingsrätten med en vitesbestämmelse.

Departementschefen framhöll vidare att förslaget innebär att staten skall se till att kommunens förmedlingsverksamhet är förenlig med allmänna bostadsförsörjningssynpunkter. Tillsynen borde anförtros de statliga lånemyndigheterna, dvs. länsbostadsnämnderna och bostadsstyrelsen och omfatta de anvisningsnormer som departementschefen tidigare hade förordat som vägledande. Om kommunen bedriver bostadsförmedlingsverksamhet i strid mot normerna, uppfylls inte förutsättningarna för den med långivningen förenade förmedlingsrätten och påföljden borde enligt departementschefen då bli att villkoret om lägenhetsanvisning genom kommunal förmedling inte längre skall gälla i fråga om lån inom kommunen.

5 De kommunala bostadsförmedlingarnas roll m. m.

Enligt boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas slutbetänkande finns förutom i storstadsområdena kommunala bostadsförmedlingar i 100 kommuner, varav 39 med mer än 30 000 invånare. Svenska kommunförbundet har på olika sätt följt bostadsförmedlingsverksamheten och har bl. a. i två PM den 4 maj 1970 resp. den 30 augusti 1974 rekommenderat kommunerna att beakta vissa riktlinjer (betänkandet s. 250 och 251).

I 1970 års PM anförs i fråga om målsättningen för bostadsförmedlingen att den skall vara ett serviceorgan för både den bostadssökande allmänheten och för fastighetsägarna. Den skall lämna en allsidig information samt beakta behovet av en jämn befolkningsstruktur i nya och gamla bostadsområden. Särskild omsorg bör ägnas sådana sökande som saknar bostad eller eljest har svåra bostadsförhållanden. Förmedlingsarbetet bör bedrivas aktivt och anpassas till marknadsläget. För att få tillgång till lägenheter föreslås kommunerna utnyttja möjligheten till förmedlingsrätt för bostäder som finansieras med statliga lån och träffa avtal med fastighetsägare eller organisationer av fastighetsägare om förmedling av både nybyggda lägenheter och s. k. successionslägenheter, dvs. ledigblivna lägenheter i det äldre beståndet.

Det förändrade läget på bostadsmarknaden har medfört att inriktningen av bostadsförmedlingens verksamhet diskuteras i många kommuner. 1974 års PM skall ses bl. a. mot den bakgrunden. Den är avsedd att utgöra ett diskussionsunderlag vid förändringar av förmedlingsverksamheten i kommunerna. Inledningsvis anförs att den under 1960-talet rådande bristsituationen har medfört att verksamheten hittills i hög utsträckning inriktats på att registrera bostadssökande och i turordning förmedla det knappa utbudet av lägenheter. Arbetet att aktivt medverka till att förverkliga kommunens sociala målsättning har därmed kommit i andra hand. Den förändrade situationen borde enligt promemorian skapa förutsättningar för en högre grad av måluppfyllelse vad gäller den sociala inriktningen. Registrering anses kunna upphöra, åtminstone i kommuner med ett betydande lägenhetsöverskott. Bostadsförmedlingsverksamheten bör i ökande utsträckning kunna inriktas på information om det aktuella och planerade bostadsbyggandet samt om möjligheterna att erhålla ett eget hem eller en lägenhet i olika delar av kommunen. Det kan ske genom t. ex. en permanent bostadsutställning. Vidare bör upplysningar lämnas om var lediga lägenheter finns och om vem som svarar för uthyrningen.

I promemorian anges att särskilda insatser krävs för vissa grupper av bostadssökande. För speciellt svårplacerade fall kan kommunen skaffa bostäder för att hyra ut i andra hand. Det kan gälla såväl hyreslägenheter som bostadsrättslägenheter och småhus. Många byggherrar, såväl privata som allmännyttiga, ställer ofta krav på en viss inkomst för att den bostadssökande skall godkännas som hyresgäst. Detta förhållande försvårar en jämn

befolkningssammansättning i bostadsområdena och måste motverkas på olika sätt. Genom sitt ägarinflytande i de allmännyttiga bostadsföretagen har kommunerna goda möjligheter att tillförsäkra sig förmedlingsrätten till lägenheter i dessa företag. De allmännyttiga företagen bör i likhet med bostadsförmedlingen ses som ett medel att genomföra kommunens sociala målsättning för bostadsförsörjningen. Det starka sambandet mellan kommunen och företagen bör sålunda enligt promemorian kunna utgöra en grundval för ett närmare samarbete vid anvisning av lägenheter.

I början av år 1977 genomförde bostadsstyrelsen en enkät till kommunerna beträffande förekomsten av bostadsförmedling. Uppgifterna avser förhållandena vid årsskiftet 1976/77. Enligt enkätsvaren fanns kommunala bostadsförmedlingar i 79 kommuner, förutom i storstadsområdena. Det är emellertid vanskligt att jämföra dessa uppgifter med dem som utredningarna har lämnat. Uppfattningen om vilka kommuner som ingår i storstadsområdena kan ha ändrats. Inte heller är det klart när man kan säga att det finns en kommunal bostadsförmedling. Uppenbart är emellertid att några kommuner på senare tid har lagt ner sin bostadsförmedling och att nya har tillkommit. Ett par tidigare nedlagda har också återupptagits. Bostadsförmedlingsverksamhet förekommer även i kommuner som inte uppger att de har kommunal bostadsförmedling. 80 kommuner hänvisar till att kommunalt bostadsföretag bedriver förmedlingsverksamhet. 37 kommuner uppger att bostadsförmedling bedrivs av kommunstyrelsen, fastighetsnämnden eller annat kommunalt organ.

Bostadsstyrelsen har infordrat uppgifter från länsbostadsnämnderna angående beslut om förmedlingsrätt enligt 64–66 §§ bostadsfinansieringsförordningen (tidigare 51–53 §§ bostadslånekungörelsen). Av följande tabell framgår vilka kommuner som har erhållit sådant beslut t. o. m. år 1975 samt det antal lägenheter som har färdigställts fr. o. m. året efter beslutet och t. o. m. år 1977.

	Beslut år	Antal lägenheter färdigställda i		
		Allmän- nyttiga bo- stadsföretag	Kooperativa bostads- företag	Flerfamiljshus med privata byggheerrar
Stor-Stockholm	1968	66 620	18 490	16 880
Linköping	1968	6 020	1 680	2 750
Nässjö	1969	240	210	30
Visby	1968 ¹	1 560	530	60
Malmö	1969	4 600	7 070	7 200
Helsingborg	1968	3 180	3 050	1 460
Trelleborg	1968	790	710	180
Lund	1969	1 700	850	1 080
Kävlinge	1969	930	–	–
Göteborg	1972/73	4 490	3 030	3 650
Huskvarna/Jönköping	1968	3 190	900	560
Borås	1968	1 850	10	1 800
Sunne	1970	200	–	–
Sundsvall	1975	190	180	–
Skellefteå	1970	1 420	1 270	140
Summa		96 980	37 980	35 790
Hela antalet lägenheter				170 750

¹ Beslutet upphörde att tillämpas år 1971 i samband med att Gotlands kommun bildades. Ny ansökan från Gotlands kommun väntas.

I hela riket färdigställdes under motsvarande tid, dvs. under åren 1969 t. o. m. 1977, 798 116 lägenheter. Förmedlingsrätt gäller således endast beträffande 21 % av lägenheterna. Under år 1977 har beslut om förmedlingsrätt meddelats för Eskilstuna kommun.

Förbehåll om förmedlingsrätt till såväl nyproducerade som ledigblivna lägenheter brukar också tas in i tomträttsavtal och i avtal som träffas i samband med att kommunen biträder enskilda fastighetsägare med evakuering av rivnings- eller ombyggnadshus.

KSB förmedlade år 1976 ca 14 000 lägenheter. Av dessa var 19 % nyproducerade medan 81 % utgjordes av successionslägenheter. I Göteborg förmedlades 6 392 lägenheter varav 1 031 (16 %) var nyproducerade. I Malmö förmedlades ca 6 000 lägenheter varav ca 1 500 (25 %) var nyproducerade.

Beträffande successionslägenheterna har KSB uppgett att ca 3 000 lägenheter (21 % av samtliga förmedlade) hade friställts genom någon kommunal förmedlingsåtgärd. Av dessa var drygt 2 600 inbyteslägenheter efter sökande som hade fått lägenhet genom bostadsförmedlingen och lägenheter till vilka förmedlingen hade fått förmedlingsrätt genom tomträttsavtal. Av de resterande lägenheterna hade det stora flertalet erhållits från pensionärer som hade fått pensionärlägenhet eller lägenhet i pensionärshotell eller intagits på ålderdomshem eller vårdhem.

Ca 8 000 successionslägenheter (56 % av samtliga förmedlade) hade blivit disponibla för förmedlingen till följd av bestämmelserna om förmedlingsrätt i

bostadslånekungörelsen eller bostadsfinansieringsförordningen. Det var i huvudsak ledigblivna lägenheter i fastigheter som har uppförts med statliga lån efter år 1967 och – till en mindre del – lägenheter som hade bebotts av hushåll som tilldelats småhus med statlig belåning.

När det gäller omfattningen av kommunernas förhyrning eller förvärv av bostäder för vidareuthyrning till speciellt svårplacerade bostadssökande är det statistiska materialet ännu mera bristfälligt. Inom statens institut för byggnadsforskning har emellertid genomförts intervjuer i fem kommuner om svaga grupper på bostadsmarknaden (statens institut för byggnadsforskning meddelande/bulletin M 77:11). I samtliga av dessa fem kommuner, som är i storleksordningen 100 000 invånare, finns någon form av försöks- eller övergångslägenheter. Socialförvaltningen är då hyresgäst och hyr i sin tur ut lägenheterna i andra hand. Inom kriminalvården finns också övergångslägenheter. En del kommuner har lägenheter, i vilka personer som har avvisats på bostadsmarknaden, får bo "på prov". Om de klarar provperioden är avsikten att de skall flytta vidare till egna lägenheter. I andra kommuner överläts övergångslägenheterna på hyresgästen, om provperioden anses ha varit tillfredsställande. I en av de undersökta kommunerna hade socialförvaltningen 174 bostadsrättslägenheter och 57 hyreslägenheter (handikapp- och pensionärslägenheter ej medräknade). I två kommuner fanns 10 fasta övergångslägenheter för ensamstående. I den fjärde kommunen hade kommunen tillgång till 20 hyreslägenheter som successivt överläts på hyresgästerna efter en provperiod, varefter kommunen hyrde nya övergångslägenheter. I den femte kommunen hade socialförvaltningen tillgång till 6 å 7 övergångslägenheter.

Boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas förslag m. m.

1 Sammanfattning av utredningarnas förslag

1.1 Inledning

I sin behandling av bostadsförsörjningen inför 1980-talet tar utredningarna upp bl. a. frågan om bostadssegregationen. Enligt utredningarna innebär bostadssegregation att det finns påtagliga skillnader mellan olika bostadsområden i fråga om befolkningens sammansättning. Utredningarna skiljer mellan olika typer av segregation, nämligen ålderssegregation, socioekonomisk segregation (efter exempelvis inkomst och utbildning) samt etnisk segregation (som följd av invandrarnas bosättningsmönster). De olika typerna av segregation är enligt utredningarna dock inte oberoende av varandra.

Det är en angelägen bostadspolitisk uppgift att avlägsna hinder mot och öka förutsättningarna för en allsidig hushållssammansättning inom olika bostadsområden, vilket enligt utredningarna till en del kan åstadkommas med bostadspolitiska åtgärder. Sådana åtgärder kan dock inte skapa någon garanti för att segregation inte uppkommer och inte heller ensamma bidra till en attitydförändring. Förståelse mellan olika grupper kan inte åstadkommas om inte levnadsvillkoren samtidigt blir mer lika. För detta krävs genomgripande åtgärder. Åtgärder inom bostadspolitiken som kan bidra till en allsidig befolkningssammansättning kan enligt utredningarna avse bl. a. pris- och bostadskostnadsförutsättningar, kvalitetsförbättringar i vissa bostadsområden, ändrad lägenhetssammansättning samt ekonomiska och formella möjligheter för hushållen att få tillgång till goda bostäder. Utredningarna lägger fram ett flertal förslag med detta syfte. Som har framhållits tidigare tas nu upp endast ett förslag om anvisningsrätt för kommunerna i fråga om hyres- och bostadsrättslägenheter.

1.2 Några frågor vid anvisning av bostad

Utredningarna erinrar inledningsvis bl. a. om att kommunerna i förhållandevis liten utsträckning har utnyttjat möjligheterna att kräva anvisningsrätt till bostadslägenheter som villkor för statliga lån. Enligt utredningarna tillämpades denna anvisningsrätt vid tiden för betänkandet i färre än tio kommuner, storstadsområdena oräknade.

Den nuvarande bostadsmarknadssituationen avviker i många avseenden från den som rådde långt fram under 1960-talet. Förändringarna på marknaden har enligt utredningarna medfört bl. a. att bostadsförmedlingarna har haft svårigheter att förse värdarna med tillräckligt antal intresserade

bostadssökande två månader före inflyttningen till nybyggda lägenheter, dvs. den tidsgräns som anges i bostadsfinansieringsförordningen. Fastighetsägarna har därför i många fall successivt övertagit arbetet med att skaffa hyresgäster till nyproducerade bostadslägenheter. Detta gäller oavsett om kommunen har skaffat förmedlingsrätt enligt bostadsfinansieringsförordningen eller träffat frivilliga avtal med hyresvärdarna.

Bostadsförmedlingarna har i allmänhet endast liten tillgång till äldre lägenheter att anvisa bostadssökande. Detta kan enligt utredningarna förklara varför i vissa fall placeringen av s. k. sociala förturer i bostadsförmedlingarnas regi har bidragit till att vissa bostadskvarter eller t. o. m. vissa hus har fått ta emot ett stort antal familjer med sociala eller ekonomiska problem.

Vad utredningarna särskilt vill uppmärksamma är svårigheterna att anvisa bostad till vissa hushåll. Det kan gälla hushåll som av fastighetsägarna bedöms ha för svag ekonomi eller som inte anses vara önskvärda av andra skäl. Det kan emellertid även gälla hushåll utan dessa svårigheter. Ibland kan det vara svårt att finna lämpliga bostäder för dem som måste flytta inför en rivning eller ombyggnad. Rör det sig exempelvis om ett pensionärshushåll som under lång tid har bott i en och samma lägenhet är skälen ofta starka för att bereda hushållet bostad i samma eller angränsande område.

Direkt uthyrning av bostadslägenheter, dvs. utan att kommunen/bostadsförmedlingen har varit inkopplad, innebär ofta att själva uthyrningen kan bedrivas mer effektivt. Förfarandet blir enligt utredningarna sannolikt ofta smidigare både för bostadssökande och hyresvärdar. Det ökar emellertid värdarnas möjligheter att gallra bland sökande som anmält sitt intresse. Det finns då uppenbara risker för att t. ex. mångbarnsfamiljer, personer som i någon form har haft ekonomiska problem – inte nödvändigtvis med hyran – och vissa invandrargrupper blir diskriminerade.

Utredningarna framhåller att det inte ens i de fall då kommunen utnyttjar sin förmedlingsrätt till nybyggda bostadslägenheter enligt bostadsfinansieringsförordningens regler alltid fungerar så att alla hushåll kan beredas en lämplig bostad. Det beror på att det inte finns några sanktionsmöjligheter som kommunen eller statliga myndigheter kan tillgripa i de fall då fastighetsägare inte godtar den som anvisas av kommunen.

De formella och praktiska möjligheterna till kommunal påverkan av flyttningarna inom det äldre bostadsbeståndet är enligt utredningarna ännu mer begränsade. Bl. a. är en naturlig följd av den i sig värdefulla lagstadgade bytesrätten att kommunerna och i viss mån även värdarna undandras möjlighet att påverka till vem en lägenhet hyrs ut i samband med byte.

1.3 Inriktning av åtgärder

Flera undersökningar bekräftar att det är de som har den minsta valfriheten på bostadsmarknaden som utgör en stor del av bostadsförmedlingarnas kundkrets. De kan inte av egen kraft ordna sin bostadsfråga. Utredningarna framhåller att möjligheterna att i samband med anvisning av bostad motverka bostadssegregation givetvis är begränsade. Bostadssegregationen är ett resultat av mångåriga processer inom näringslivet och i samhället och av den ojämna resursfördelningen mellan hushållen. Anvisning av bostäder är emellertid ett av de medel som kan och enligt utredningarnas uppfattning bör användas.

Kommunen skall enligt utredningarna medverka aktivt för att tillfredsställa bostadsbehovet och ge förutsättningar för en allsidig hushållssammansättning. Kommunen måste därför ha en formell och praktisk möjlighet att anvisa lägenheter åt de hushåll som har svårt att lösa sin bostadsfråga. Utredningarna avser därmed i första hand de hushåll som har svårt att bli accepterade av bostadsupplåtarna, t. ex. som följd av svag ekonomi eller tidigare betalningsförsummelse, men också hushåll som av sociala skäl, t. ex. till följd av evakuering för ombyggnad eller rivning, bör beredas bostad av ett visst slag eller i ett visst område. I dessa fall måste kommunen kunna agera med viss snabbhet för att nå rimliga lösningar för hushållen.

Utredningarna finner inte anledning förorda att en generell bostadsförmedlingskyldighet införs för kommunen eller att obligatorisk förmedling av bostäder skall äga rum genom något kommunalt organ. Utredningarna avvisar också utvägen att genom påföljdsbestämmelser i bostadsfinansieringsförordningen minska fastighetsägarnas möjligheter att undandra sig ansvaret för att ta emot hushåll av alla slag. Med en sådan lösning tillgodoses inte behovet att få tillgång till äldre statsbelånade bostäder och till lägenheter som inte är statligt belånade.

Utredningarna anser att de nuvarande legala bestämmelserna om kommunens möjlighet att anvisa bostad behövs. Utredningarna avser därvid 5 § bostadsförsörjningslagen, 35 § hyreslagen och 64–66 §§ bostadsfinansieringsförordningen. Med dessa bestämmelser kan vissa positiva effekter nås. Reglerna är emellertid otillräckliga, och utredningarna föreslår därför att en kommun i begränsad omfattning skall ges möjlighet att tilldela bostad åt visst hushåll i visst hus. Det bör i sådana fall ankomma på kommunen ensam att ha avgörandet över vem som skall tilldelas bostad. Väsentligt är enligt utredningarna att kommunens rätt skall kunna utövas oberoende av om kommunen bedriver bostadsförmedling eller inte.

1.4 Utredningarnas lagförslag

Utredningarnas lagförslag innebär att kommunen ges möjlighet att, när det är påkallat med hänsyn till bostadsförhållandena på orten och omständighe-

terna i det enskilda fallet, tilldela bostad som upplåts med hyres- eller bostadsrätt åt ett visst hushåll. Utredningarna framhåller att kommunens handlande i dessa avseenden skall stå i överensstämmelse med intentionerna att förutsättningar skall skapas för allsidig hushållssammansättning och förutsätter därför att antalet fall i vilka kommunen utövar sin rätt kommer att bli litet i varje enskild fastighet och att något ensidigt utnyttjande av vissa företag eller företagskategorier inte kommer i fråga.

Huvuddragen i lagförslagen är följande.

Förslaget till lag om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall

Lagen skall enligt 1 § vara tillämplig dels på bostadslägenhet som husägaren regelmässigt hyr ut för annat ändamål än fritidsändamål och som inte utgör del av hans egen bostad, dels på bostadslägenhet som upplåts med bostadsrätt. Undantagna från lagens tillämpning är lägenheter i hus som ägs av staten eller kommun, lägenhet som upplåtaren behöver förfoga över för upplåtelse åt anställd samt lägenhet som utgör möblerat rum.

Kommunen får enligt 2 § besluta i fråga om viss lägenhet eller viss eller vissa kategorier av lägenheter eller lägenheterna inom viss eller vissa delar av kommunen att husägaren skall underrätta kommunen när en lägenhet är ledig. Av denna skyldighet följer att husägaren inte får teckna hyresavtal med någon annan än kommunen, förrän kommunen har klargjort att den inte önskar disponera lägenheten.

Om kommunen vill ta en viss ledigbliven lägenhet i anspråk och meddelar upplåtaren detta, skall hyresavtal beträffande lägenheten anses ha träffats mellan husägaren och kommunen på de villkor som husägaren uppställt i sin underrättelse. Villkoren för upplåtelsen skall på kommunens begäran kunna prövas av hyresnämnden. Vid sådan prövning skall hyreslagens regler om hyra och andra villkor vid förlängning av hyresavtal äga motsvarande tillämpning. Förslaget i denna del innebär alltså ett återinförande av möjligheterna att få den s. k. förstagångshyran prövad.

Bestämmelserna om hyreslägenhet skall äga motsvarande tillämpning i fråga om lägenhet som upplåts med bostadsrätt. Villkoren vid en sådan upplåtelse skall på begäran av kommunen kunna jämkas av hyresnämnden om de inte är skäligen. Lagen skall däremot inte vara tillämplig på överlåtelse av en redan upplåten bostadsrätt. Frågan om vem som skall få överta en bostadsrätt är oftast beroende på det pris en förvärvare är beredd att betala. Om kommunen önskar överta en bostadsrätt, bör den enligt utredningarna vara hänvisad att konkurrera med andra spekulanter.

Sedan kommunen fått dispositionsrätten till en lägenhet skall kommunen från fall till fall kunna bestämma dels vilken bostadssökande som skall tilldelas lägenheten, dels avgöra i vilken form den bostadssökande skall få disponera lägenheten. Antingen kan hyres- eller bostadsrätten överlåtas eller också kan lägenheten upplåtas i andra hand. Kommunen skall inte behöva

husägarens tillstånd för att överlåta eller hyra ut lägenheten i andra hand.

Om husägaren inte fullgör sin underrättelseskyldighet, om underrättelsen inte innehåller föreskrivna uppgifter samt om husägaren i strid mot kommunens beslut upplåter en lägenhet skall han kunna ådömas böter.

Kommunens befogenheter enligt lagförslaget bör enligt utredningarna tillkomma kommunens styrelse. Fullmäktige bör kunna besluta att ett annat organ än kommunstyrelsen skall utöva dess befogenheter. Utredningarna förutsätter dock att det principiellt viktiga beslutet – för vilka fastigheter och vilka lägenheter kommunen vill utöva sin rätt – fattas av kommunens styrelse. För den handläggning som därefter erfordras torde ett annat organ, exempelvis socialnämnd eller bostadsförmedling, eller en befullmäktigad tjänsteman kunna svara.

En ordning som innebär att kommunen får bestämma åt vem en lägenhet skall upplåtas får inte medföra att husägaren åsamkas förlust till följd av uteblivna hyresintäkter eller avgifter genom att upplåtelse av en lägenhet inte kan ske i avvaktan på att kommunen anvisar hyresgäst eller bostadsrätts-havare. Utredningarna anser därför att, när den lägenhet som kommunen vill disponera blir ledig, kommunen i första hand skall bära ansvaret för de ekonomiska förpliktelser som ett ianspråktagande av lägenheten medför.

Utredningarnas förslag innebär att den nu rådande avtalsfriheten på området inskränks. Inskränkningarna kan emellertid enligt utredningarna inte anses vara så betydande att de får utgöra hinder mot den föreslagna lagstiftningen. För de grupper som utredningarna främst velat värna om kan avtalsfriheten vara av ringa värde även i ett läge då det råder god tillgång på lägenheter. Utredningarna anser det därför motiverat att för särskilda fall göra ett så långtgående ingrepp i avtalsfriheten som har föreslagits.

När det gäller bostadsrättslägenheter förutsätter utredningarna att kommunen utövar sin rätt till upplåtelse i förhållandevis begränsad omfattning i varje särskild bostadsrättsförening. Bostadsrätten grundas på att de boende är medlemmar i föreningen och tar ett både individuellt och kollektivt ansvar för föreningens ekonomi och praktiska förvaltning. Utredningarna pekar också på att ett stort antal bostadsrättsföreningar organiseras och kommer till stånd inom ramen för en kooperativ organisation och att bostadsrätterna därvid upplåts till medlemmarna i turordning efter den tid de inträtt i föreningen och uppfyllt vissa villkor för anvisning till bostadsrättslägenhet. Det ligger enligt utredningarna i sakens natur att kommunen för varje särskild bostadsrättsförening bör utöva sin rätt så att tilldelning av lägenheter kan ske till medlemmarna i rimlig utsträckning.

Förslagen till ändring i hyreslagen och bostadsrättslagen

Som förut har anmärkts innebär utredningsförslaget att kommunen, sedan den har förvärvat hyresrätt eller bostadsrätt till en lägenhet, skall kunna

överlåta hyres- eller bostadsrätten till en bostadssökande. I fråga om hyresrätt krävs enligt 32 § hyreslagen hyresvärdens samtycke till överlåtelse. För att kommunen inte skall kunna hindras att överlåta hyresrätten föreslår utredningarna att i paragrafen tas in ett undantag i fråga om bostadshyresgäst som är kommun.

Om det i något fall inte är lämpligt eller möjligt att överlåta hyresrätten eller bostadsrätten till bostadssökande, skall kommunen kunna upplåta lägenheten i andra hand. Enligt 39 § hyreslagen och 30 § första stycket bostadsrättslagen krävs husägarens samtycke till sådan upplåtelse. Även i dessa paragrafer bör enligt utredningarna införas ett generellt undantag i fråga om bostadshyresgäst eller bostadsrättshavare som är kommun.

Enligt 2 § första stycket bostadsrättslagen får upplåtelse av bostadsrätt inte ske till annan än medlem i bostadsrättsförening. När bostadsrätt har övergått till ny innehavare, får denne enligt 10 § första stycket utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem. För att inte syftet med den föreslagna ordningen skall omintetgöras genom att kommunen eller den som har förvärvat bostadsrätt av kommunen vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen, föreslår utredningarna att i 52 § bostadsrättslagen införs bestämmelser om att kommun, till vilken har upplåtits bostadsrätt till en bostadslägenhet, anses genom upplåtelsen förvärva medlemskap i föreningen och att den som har förvärvat bostadsrätt av kommunen inte får vägras medlemskap. Även vissa ytterligare ändringar föreslås i bostadsrättslagen.

1.5 Reservation

Tre ledamöter har reserverat sig mot de anförda förslagen.

Reservanterna vänder sig till att börja med mot den av majoriteten föreslagna kommunala rätten att överta lägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt och framhåller därvid bl. a. att bostadsrätten grundas på förutsättningen att de boende är medlemmar i föreningen och tar ett både individuellt och kollektivt ansvar för föreningens ekonomi och praktiska förvaltning. Ett i varje särskild bostadsrättsförening mera omfattande kommunalt innehav av bostadsrätter upplåtna till uthyrning eller anvisade till icke medlemmar skulle kunna innebära minskat intresse från bostadsrättshavarnas sida att engagera sig i föreningens angelägenheter. Vidare rubbas själva grundförutsättningen för bostadsrätten – det kooperativa ägandet. Till detta kommer enligt reservanterna att majoritetens förslag inte kan väntas få någon reell betydelse för kommunens möjligheter att tillgodose bostadsbehovet för särskilda hushåll.

Vad gäller hyreslägenheter framhåller reservanterna att den marknadsbalans som finns på hyreshussidan gör att kommunerna har möjlighet att erhålla lägenheter i tillräcklig omfattning.

Om förslaget genomförs medför det risk för godtycke vid behandling av olika fastighetsägare. En sådan möjlighet skulle ytterligare försvåra

konkurrensneutralitet mellan kommunala och enskilda förvaltare.

Reservanterna anser att förslaget är otillfredsställande från rättssäkerhets-synpunkt. Redan kommunens beslut om anvisningsrätt till lägenheter enligt 2 § i lagförslaget får vittgående rättsverkningar. Fastighetsägaren får då inte längre disponera över lägenheten och hyra ut den till någon annan än kommunen. Det kommunala beslutet har med andra ord samma karaktär som en rekvisitions- eller förfogandelagstiftning. Det ter sig enligt reservan-terna därför anmärkningsvärt, att ingen särskild prövningsordning har anvisats, så att dessa förfoganden kan underkastas rättslig prövning.

Kommunens anspråk riktas för övrigt inte bara mot den berörde fastig-hetsägaren utan också mot hyressökande som efterfrågar den bostad som kommunen kräver att få förmedla. I praktiken kan det ofta bli så, att kommunens anspråk kommer att gå före någon annan bostadssökande, vars intresse rimligtvis också borde bli föremål för hänsynstagande. Denna intresseavvägning mellan olika enskilda hushåll bör knappast behandlas i politisk ordning av den kommunala förvaltningen utan borde bli föremål för en rättslig bedömning.

Enligt reservanterna är det vidare uppenbart att kommunens rekvisitions-vis begärda förfogande medför problem vid upplåtelsen, som avviker från normala hyresförhållanden. Också dessa frågor förtjänar särskild rättslig bedömning. Genom kommunens förfogande kan hyresförluster uppstå. Skadegörelse kan inträffa liksom vanvård och ökat slitage av lägenheten. Reservanterna anser det rimligt att enskilda, som på antytt sätt kan lida intrång genom samhällets bostadsrekvisitioner, kan få sina intressen tillgo-dosedda. Kommunens ersättningsskyldighet i dylika fall borde kunna utkrävas på ett snabbt och effektivt sätt efter utlåtande av fastighetsskötare eller annan besiktningsman, om vanvård eller skadegörelse uppkommer.

Självfallet måste också hyreslagens normala regler om förverkande av hyresrätt och kontrakt kunna göras gällande mot kommunen och de personer som nyttjar kommunens rekvirerade lägenheter. Detta visar enligt reservan-terna ytterligare hur det är ogörligt att lösa problemen för mera allvarligt missanpassade personer inom den reguljära hyresmarknadens ram, eftersom kommunens rekvisitioner inte rimligtvis kan göras gällande i lägen där förhållandena helt urartar. Samhällets sociala omsorgsvård måste ges huvudansvaret för att återanpassa personer med så utpräglade samlevnads-problem att övriga boende blir starkt störda i sina hem.

2 Bostadssociala delegationen och KSB

Bostadssociala delegationen anför i sin framställning att det i dag skapas många problem i bostadsområdena på grund av att befolkningssammansätt-ningen är onaturlig. En stor andel invandrare med olika hemspråk gör situationen inom skolan svårbemästrad. En stor andel barnfamiljer överbe-lastar barnomsorgen och andra sociala institutioner. En jämn befolknings-

sammansättning ger bättre möjligheter för myndigheterna att planera social service och verka förebyggande. Det blir lättare att möta förändrade och nya behov.

Delegationen framhåller att kommunen skall sörja för att den enskilde får en lämplig bostad som i största möjliga utsträckning svarar mot hans behov och önskemål. Kommunen bör sträva efter att skapa en allsidig sammansättning av befolkningen i ett område och förebygga sociala problem. Detta kräver att kommunen ser förmedlingsarbetet som en del av det övriga sociala arbetet i kommunen. Ett sådant förebyggande, integrerande arbete förutsätter enligt delegationen en övergripande kommunal boendeplanering och ett verkställande organ, en bostadsförmedling, med undantag för de mindre kommunerna. För ett effektivt förmedlingsarbete krävs tillgång åtminstone till samtliga lediga lägenheter i det statsbelånade bostadsbeståndet.

En aktiv bostadsförmedling bör enligt delegationen beakta sin förhandsrätt till lägenheter även om det råder överskott av lägenheter på marknaden. Om man inskränker kommunens förmedlingsarbete till att fungera endast i bristsituationer, vilket händer i vissa kommuner, innebär det dels att integrationssträvanden motverkas och dels att planeringen inte kan följas upp. Den svagare som inte själv kan ordna sin bostadsfråga hamnar då i det minst attraktiva bostadsområdet med de problem som följer. Om balansen på marknaden ändras har kommunen ingen beredskap för att möta t. ex. en ökad efterfrågan på bostäder och motverka att en sådan blir kraftigt segregering.

En aktiv bostadsförmedling bör ha regelbunden kontakt med skolor, AMS-förläggningar och andra organ som förorsakar plötsliga förändringar i efterfrågan på bostäder.

En kommunal boendeplanering förutsätter emellertid inte bara ett aktivt förmedlingsarbete. Kommunen bör enligt delegationen t. ex. skapa ekonomiska möjligheter att erbjuda bostadssökande bostad i småhus och bostadsrättslägenheter. Kommunen kan också ställa sig som garant för hyran för betalningssvaga kommuninvånare.

Mot bakgrund av de erfarenheter delegationen har gjort under sitt arbete hemställer delegationen att regeringen lägger fram förslag i enlighet med det nu anförda.

Inom KSB har gjorts en utredning angående bostadsförmedlingens problem att i vissa fall bereda de sökande bostad. Utredningen har överlämnats till bostadsdepartementet med hemställan om åtgärder.

I utredningen konstateras sammanfattningsvis att bostadsförmedlingen i många fall har svårt att ordna bostäder åt de bostadssökande, främst åt dem som saknar förvärvsarbete, som har fått betalningsanmärkningar, som har sociala problem eller som tillhör vissa invandrargrupper. Under år 1976 har svårigheterna ökat markant för den sistnämnda kategorin.

Enligt utredningen måste, generellt sett, de privata värdarna anses ställa större krav på de sökande än de allmännyttiga bolagen. Detta gäller även med

beaktande av att de allmännyttiga bolagen på senare tid har blivit mer restriktiva mot nyinkomna invandrargrupper. Toleransnivån inom resp. värdkategori varierar dock. För de allmännyttiga bolagens del är naturligt nog de bolag mest strikta i vars bostadsområden redan bor en betydande andel problemhushåll och/eller invandrarfamiljer och där kommunens serviceapparat (social service, skolor m. m.) är överbelastad. Hyresvärdarnas mer eller mindre restriktiva bedömning av de bostadssökande är enligt utredningen uppenbarligen grundad på rädsla för att följdproblem (ökad hyresgästomsättning, ökad förslitning, hyresförluster etc.) skall uppstå om de godtar reella/misstänkta problemhushåll eller nyanlända invandrarfamiljer som hyresgäster.

I utredningen framhålls att en organisationskommitté, tillsatt av kommunalförbundets bostadsförmedlingsnämnd, har fastställt riktlinjer för den framtida bostadsförmedlingsverksamheten i Stor-Stockholm med innebörd att förmedlingen i fortsättningen skall få en betydligt mer social inriktning än tidigare och koncentreras till sådana sökande som av skilda skäl är mer eller mindre utslagna från den normala bostadsmarknaden och därför behöver råd, stöd och hjälp att skaffa bostad. I riktlinjerna förutsätts även att förmedlingen i sin verksamhet motverkar segregationstendenser. I utredningen framhålls att dessa båda målsättningar är intimt förknippade med de problem som behandlats. En väsentlig målsättning när det gäller att motverka bostadssegregation är att förmedlingen i sin verksamhet inte skall behöva anpassa sig efter värdarnas normer utan enbart beakta de sökandes behov och önskemål samt den sociala målsättningen för resp. bostadsområde.

Om bostadsförmedlingen skall lyckas förverkliga de angivna målen behövs vissa förändringar. De hyresvärdar som i dag intar en restriktiv hållning utan att en sådan kan anses motiverad måste bli avsevärt mer generösa i sin bedömning av de sökande. I princip bör varje sökande godtas som bostadsförmedlingen anvisar. En sådan attitydförändring skulle enligt utredningen kunna underlättas på flera sätt. Socialvårdande myndigheter skulle kunna ställa sig som garant för hyresbetalningen. Hyresvärderna bör emellertid enligt utredningen få viss möjlighet att inverka på de föreslagna hyresgästernas placering i en viss fastighet eller ett visst område, förutsatt att det inte innebär någon förskjutning av tidpunkten för deras inflyttning.

I utredningen konstateras dock att det inte finns någon garanti för att en frivillig linje kommer att ge tillräckligt resultat och att det därför är nödvändigt att också beakta det förslag till lagstiftning som har lagts fram i boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas slutbetänkande (SOU 1975:51 och 52). En sådan lagstiftning jämte en attitydförändring hos hyresvärdarna är enligt utredningen ett minimikrav för att bostadsförmedlingen skall kunna bedriva en mer socialt inriktad förmedlingsverksamhet och motverka segregationstendenser. Det är emellertid tveksamt om de angivna åtgärderna räcker till för att klara problemen. Huvuddelen av de lägenheter som KSB förmedlar – under 1976 över 80 procent – återfinns

nämligen i det allmännyttiga beståndet och är ofta belägna i kommuner och områden med stora andelar problemhushåll och invandrarfamiljer. För att nå en större spridningseffekt måste ytterligare åtgärder till. Utredningen pekar bl. a. på att det är nödvändigt att bostadsbyggandet i Stor-Stockholm planeras på sådant sätt att det finns lägenheter att förmedla till alla typer av hushåll i regionens alla delar och inte bara i relativt få kommuner och områden som fallet är nu. Det kan även finnas anledning att fundera över om de hushåll åt vilka bostadsförmedlingen i dag har svårt att skaffa bostad nödvändigtvis måste placeras i flerfamiljshuslägenheter upplåtna med hyresrätt och om inte anvisningsrätt i enlighet med boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas förslag skall avse också upplåtelse av bostadsrätter. Man skulle vidare kunna överväga att viss del av husen i nyproducerade eller befintliga småhusområden köps av vederbörande kommun för vidare upplåtelse till hushåll som bostadsförmedlingen har svårt att placera, exempelvis hushåll med begränsad betalningsförmåga eller stora invandrarfamiljer.

3 Utredningarnas lagförslag

3.1 Förslag till

Lag om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall

Härigenom förordnas följande.

1 § Denna lag äger tillämpning på bostadslägenhet som husägaren regelmässigt hyr ut för annat ändamål än fritidsändamål och som ej utgör del av hans egen bostad samt på bostadslägenhet som upplåtes med bostadsrätt. Lagen gäller ej bostadslägenhet i hus som ägs av staten eller kommun.

Lagen äger ej heller tillämpning, om

1. det är nödvändigt för upplåtaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställd,
2. lägenheten utgör möblerat rum.

2 § Kommunen får i fråga om viss lägenhet eller viss eller vissa kategorier av lägenheter eller lägenheterna inom viss eller vissa delar av kommunens område besluta att husägaren skall underrätta kommun om att lägenheten är ledig för uthyrning. Sådant beslut skall delges husägare som beslutet angår.

Husägare får ej utom i fall som anges i 4 § andra stycket hyra ut lägenhet som avses med beslut enligt första stycket till annan än kommunen, om lägenheten blir ledig för uthyrning efter det att husägaren fått del av kommunens beslut.

3 § Underrättelse som avses i 2 § första stycket skall vara skriftlig och innehålla uppgift om lägenhetens storlek och belägenhet i huset, tillträdesdagen och de hyresvillkor som husägaren önskar.

4 § Meddelar kommunen husägaren skriftligen inom tre veckor efter det att denne fullgjort vad som ålagts honom med stöd av 2 § första stycket att kommunen gör anspråk på lägenheten, anses hyresavtal beträffande lägenheten ha träffats mellan husägaren och kommunen på de villkor som husägaren har uppställt i sin underrättelse till kommunen.

Iakttages ej tiden enligt första stycket, får husägaren hyra ut lägenheten åt annan.

5 § Kommunen får begära att hyresnämnden prövar de hyresvillkor som enligt 4 § första stycket gäller för upplåtelsen. Vid prövningen äger 12 kap. 48 § första–tredje styckena jordabalken motsvarande tillämpning. Nedsättes hyra, skall den lägre hyran gälla från och med den dag hyresförhållandet började.

Begäres ej prövning av hyresvillkoren inom en månad från det att hyresförhållandet enligt 4 § första stycket började, är rätten till sådan prövning förlorad.

6 § Bestämmelserna i 2–4 §§ äger motsvarande tillämpning i fråga om lägenhet som upplåtes med bostadsrätt.

Villkor för upplåtelse av bostadsrätt åt kommun som ej kan anses skäligen får jämkas av hyresnämnden på begäran av kommunen. Sådan begäran skall framställas inom tid som anges i 5 § andra stycket.

Om rätt för kommun som förvärvat bostadsrätt till lägenhet att erhålla medlemskap i bostadsrättsförening finns bestämmelser i bostadsrättslagen (1971:479).

7 § Hyresnämnden får på ansökan av kommunen förelägga bostadsrättsförening att utfärda sådan upplåtelsehandling som avses i 6 § bostadsrättslagen (1971:479). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken handlingen skall ha utfärdats.

Hyresnämnden får självmant upptaga fråga om utdömande av vite som avses i första stycket.

8 § Är sådan underrättelse som avses i 3 § eller meddelande som avses i 4 § första stycket avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall avsändaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom.

9 § Husägare som underlåter att fullgöra vad som ålagts honom med stöd av 2 § första stycket eller som bryter mot föreskrifterna i 2 § andra stycket dömes till böter. Gärningen får icke åtalas av åklagare, om ej åtal finnes påkallat från allmän synpunkt.

10 § I fråga om förfarandet vid hyresnämnden i ärenden enligt denna lag finnes bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

11 § Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 5 § första stycket, 6 § andra stycket och 7 § föres hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

12 § I tvist som avses i 5 § första stycket och 6 § andra stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft

3.2 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas i fråga om 12 kap. jordabalken¹

(dels att i kapitlet skall införas två nya paragrafer, 15 a och 61 a §§, av nedan angivna lydelse.)

dels att (26), 32, 39, (44, 62, 70 och 73) §§ skall ha nedan angivna lydelse.²

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

32 §

Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–36 §§.

Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av *andra stycket* eller av 34–36 §§.

Är bostadshyresgäst kommun, behövs ej samtycke som avses i första stycket.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet.

39 §

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i 40 §.

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i *andra stycket* eller i 40 §.

Är bostadshyresgäst kommun, behövs ej samtycke som avses i första stycket.

Denna lag träder i kraft

¹ Kapitlet omtryckt 1974:1083.

² De ändringsförslag som har satts inom parentes har utelämnats här.

3.3 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom förordnas ifråga om bostadsrättslagen (1971:479)
dels att 11, 30 och 52 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 53 a §, av nedan angivna lydelse

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

11 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrätts-havare. Den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §§ får dock ej vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrätts-havare. *Kommun som förvärvat bostadsrätt eller den som förvärvat bostadsrätt av kommun får ej vägras medlemskap. Ej heller får den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 §§ vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgar-na.*

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen vägras maken endast om hinder möter på grund av bestämmelser i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra stycket tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar. Vad som sagts nu gäller ej, om annat bestämts i stadgarna.

30 §

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra och tredje styckena.

Nuvarande lydelse

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till tid och förenas med villkor.

Föreslagen lydelse

Kommun som är bostadsrättshavare får upplåta bostadslägenhet i dess helhet i andra hand.

52 §

Kommun till vilken upplåtits bostadsrätt till bostadslägenhet anses genom upplåtelsen förvärva medlemskap i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt, som vägrats inträde i föreningen, kan inom en månad från det han fick del av beslutet härom hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

53 a §

Föreskrift i bostadsrättsföreningens stadgar som icke kan uppfyllas av envar äger ej tillämpning på kommun som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet eller på den till vilken kommun överlåter sådan bostadsrätt.

Denna lag träder i kraft

Sammanställning av remissyttrandena över boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas förslag

Boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas förslag att i lag ge kommunen rätt att anvisa bostad tillstyrks av ett flertal remissinstanser. *Barnmiljöutredningen* och *bostadssociala delegationen* anser att utredningarnas förslag kommer att underlätta för kommunen att motverka bostadssegregationen. Delegationen understryker emellertid att lagstiftningen kommer att ställa stora krav på en aktiv och långsiktig bostadssocial planering från kommunernas sida. Om företrädesrätten utnyttjas endast i begränsad omfattning för att lösa bostadsfrågan för ett litet antal svårplacerade hushåll, finns risken att de bostäder som anvisas genom förtursrätten kommer att stämplas som en form av "socialbostäder". Delegationen anser att denna nya möjlighet i stället bör utnyttjas för att tillsammans med andra medel långsiktigt förändra strukturen på hela bostadsmarknaden i kommunen och därigenom motverka segregationen. En aktiv bostadsförmedling har här en given roll. Att den allmänna bristsituationen på bostadsmarknaden nu har hävts medför enligt delegationen inte att behovet av en kommunal bostadsförmedling har upphört. *Kriminalvårdsstyrelsen* anser, mot bakgrund av sina erfarenheter från verksamheten med att skaffa bostäder åt kriminalvårdens klienter, att utredningsförslaget är ytterst viktigt.

Enligt *KSB* är den föreslagna lagstiftningen väl motiverad. Förutsatt att den tillämpas i någorlunda stor utsträckning skulle den komma att förbättra bostadsförmedlingarnas möjligheter att hjälpa dem som har svårast att hävda sig på bostadsmarknaden och att motverka bostadssegregation. *KSB* framhåller emellertid att en metodik måste utvecklas som gör det möjligt för kommunen att snabbt och på ett enkelt sätt få reda på när lägenheter man har sagt sig vilja disponera över blir lediga och att man således inte blir helt beroende av att hyresvärden fullgör sin skyldighet. Likaså är det angeläget att kommunen får möjlighet att utan någon större kontrollapparat avgöra om byten m. m. gått regelrätt till eller om de varit fingerade i syfte att undandra kommunen dess dispositionsrätt. *KSB* framhåller också att påföljden för husägare som underlåter att underrätta kommunen eller hyr ut lägenheten till någon annan än kommunen måste göras kännbar.

SABO stöder förslaget och utgår från att den kommunala anvisningsrätten när det gäller allmännyttiga bostadsföretag kommer att avse bostadsområden och inte enskilda lägenheter. Om det inte går att finna en form för att anvisningsrätten skall gälla även vid överlåtelse av bostadsrättslägenhet, kommer förslaget i denna del enligt *SABO* inte att få någon reell betydelse, eftersom antalet nyproducerade bostadsrättslägenheter är mycket litet i förhållande till beståndet av sådana lägenheter. Den typ av segregation, som består i att vissa hushållsgrupper koncentreras på ett i förhållande till hela bostadsbeståndet alltför begränsat bestånd, kommer då i stort sett att bestå

trots i och för sig lovvärda satsningar i fråga om ett allsidigare lägenhetsbestånd. Det säger sig självt, anför SABO, att kommunal anvisningsrätt vid överlåtelse av bostadsrätt måste följas av en kommunal vilja att använda medel för inköp, om det anvisade hushållet saknar medel.

Enligt *HSB* innebär anvisningsrätten till bostadsrättslägenheter ett ingrepp i grunderna för en bostadsrättsförenings verksamhet som emellertid får accepteras i den begränsade omfattning som förslaget innebär. *HSB* framhåller emellertid att kommuner, som utövar anvisningsrätten, också bör ta ansvar för de eventuella ekonomiska konsekvenser som kan uppkomma för fastighetsförvaltningen. Föreskrifterna om anvisningsrätt bör enligt *HSB* kompletteras med en uttrycklig föreskrift om kommunens ekonomiska ansvar. *Svenska riksbyggen* anser att varken bostadsrättsföreningar eller andra fastighetsägare bör ha möjlighet att undandra sitt bostadsutbud – ofta tillkommet med samhällets finansiella stöd – från kommunala åtgärder i syfte att uppnå en allsidig hushållssammansättning i bostadsbeståndets olika delar. Från principiell bostadskooperativ synpunkt kan man hysa betänkligheter mot de föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen. *Svenska riksbyggen* anser dock att de kan accepteras, om den praktiska tillämpningen av bestämmelserna bidrar till en allsidigare hushållssammansättning i olika bostadsområden och minskar riskerna för en segregering. Det finns dock skäl som talar för att andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter i själva verket kan skapa risker för en inte önskvärd social segregering. Om de föreslagna åtgärderna skall fylla sitt syfte, måste tillämpningen ske i nära samförstånd mellan kommunen och bostadsrättsföreningens styrelse. Förutsättningarna för att uppnå syftet skulle dessutom väsentligt förbättras om kommunen genom lån till det berörda hushållet eller på annat sätt ställde sig som garant för grundavgiften till bostadsrättsföreningen och hushållet självt kunde bli medlem och delta i föreningen på samma villkor som övriga boende. *Svenska riksbyggen* tillstyrker utredningsförslaget med den ändringen att bostadsrättsföreningens styrelse skall ha samma möjlighet som hittills att anta medlemmar i föreningen utom i de fall då kommunen vill anvisa bostadsrättshavare och som garant i någon form medverkar till förvärv av bostadsrätt. Innebörden är att den som med kommunens medverkan förvärvat bostadsrätt inte skall kunna nekas medlemskap i bostadsrättsförening. Samma synpunkter anför *Svenska byggnadsarbetareförbundet*.

Till de remissinstanser som tillstyrker utredningsförslaget hör också *socialstyrelsen*, *statens invandrarverk*, *länsstyrelsen i Stockholms län*, *Svenska kommunförbundet (majoriteten)*, *LO*, *TCO*, *Hyresgästernas riksförbund* och *några kommuner*. Länsstyrelsen i Stockholms län anser dock att kommunerna måste iaktta stor återhållsamhet vid tillämpningen av den föreslagna anvisningsrätten. Hyresgästernas riksförbund betraktar utredningsförslaget som en nödvändig reform och menar att erfarenheterna av den föreslagna lagstiftningen får utvisa om det finns behov av att gå vidare mot en obligatorisk kommunal förmedlingsrätt.

Länsstyrelsen i Norrbottens län och länsbostadsnämnden i Örebro län anser att förslaget får en alltför begränsad effekt och ifrågasätter om inte en obligatorisk bostadsförmedling i stället borde övervägas.

Länsbostadsnämnden i Västmanlands län upplyser att praktiskt taget all bostadsproduktion i länet sker på kommunägd mark och att förmedlingsrätten på ett smidigare sätt kan tillförsäkras kommunen i samband med markupplåtelsen. Enligt nämnden kan emellertid den föreslagna anvisningsrätten bli av värde. *Länsbostadsnämnden i Jönköpings län* anser att överenskommelser i första hand bör eftersträvas. Även *länsbostadsnämnden i Västernorrlands län* ifrågasätter behovet av lagstiftning.

Några remissinstanser, däribland *bostadsstyrelsen*, tillstyrker förslaget vad gäller lägenheter som upplåts med hyresrätt men anser att det skulle strida mot den grundläggande bostadsrättsidén att införa en bestämmelse som ger kommunen absolut rätt att förvärva bostadsrätt och erhålla medlemskap. Bostadsrätten är en form av kooperativt ägande där de boende gemensamt handhar fastighetsförvaltningen. Bostadsrättslagstiftningen ger garantier för att föreningen genom beslut av dess styrelse eller föreningsstämma skall kunna förvalta en bostadsfastighet på ett sätt som tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa. Hit hör bl. a. föreskriften om att medlem skall antas av föreningen, framhåller styrelsen. Om utredningsförslaget genomförs kan det uppkomma situationer där den boende såsom hyresgäst inte kan antas ha den samhörighetskänsla i fråga om fastighetsförvaltningen som bör förutsättas hos boende med bostadsrätt. Om kommunen anvisar bostadsrättshavare måste enligt bostadsstyrelsen alltjämt förutsättas att föreningen kan anta denna som medlem. Vid uthyrning av bostadsrättslägenheter bör dock samma regler gälla som för hyreslägenheter.

JK anser att utredningsförslaget innebär ett långtgående ingrepp på avtalsfrihetens område även i fall då kommunen inte på något sätt medverkar vid finansieringen av ny- eller ombyggnad av fastigheten i fråga. Om förslaget, trots de betänkligheter som från olika synpunkter kan anföras mot detsamma, anses böra genomföras, måste det enligt *JK* bli föremål för en grundlig juridisk bearbetning. Beträffande förslaget såvitt gäller bostadsrättslägenheter anser *JK* att såväl kommunen som den som har förvärvat bostadsrätt av kommunen måste uppfylla de krav som stadgarna uppställer för medlemskap. För kommun måste dock gälla undantag i fråga om villkor i stadgarna som är av sådan art att de endast kan uppfyllas av fysisk person. Med hänsyn till den föreslagna lagstiftningens karaktär måste lagen enligt *JK* kompletteras med någon regel om materiell överprövning av ett kommunalt beslut om att ta en lägenhet i anspråk. Det måste vara möjligt att i något organ få till stånd en avvägning mellan kommunens önskemål och fastighetsägarens önskemål om att få hyra ut en ledig lägenhet till exempelvis en nära anhörig. Även *bostadsstyrelsen* anser att det bör finnas möjlighet till överprövning.

Bostadsdomstolen anser att i betänkandet inte har redovisats att behov

föreligger av så genomgripande förändringar som utredningarna har föreslagit. Vad gäller förslaget som sådant anser bostadsdomstolen att åtskilliga betänkligheter kan anföras. I likhet med JK anser domstolen sålunda att det måste finnas möjlighet till prövning av kommunens beslut. Denna prövning bör kunna ske vid hyresnämnd. Bostadsrättsupplåtelser bör enligt domstolen helt undantas från lagens tillämpningsområde. Varje inbrytning i en bostadsrättsförening av någon som står utanför föreningen och som inte delar eller känner solidaritet med bostadsrättshavarnas gemensamma intressen kan äventyra syftet med bostadsrättsformen och bostadsrättshavarnas gemensamma strävanden. Domstolen anser vidare bl. a. att lagförslaget bör kompletteras med bestämmelser som reglerar ansvaret för hyresförluster och andra förvaltningskostnader, som kan anses ha uppkommit på grund av att kommunen utövar sin anvisningsrätt.

Även *hyresnämnden i Göteborg* ifrågasätter om det är nödvändigt att införa en så genomgripande lagstiftning som den föreslagna. Nämnden instämmer i utredningarnas rekommendation om ett bättre utnyttjande av de regler som f. n. ger det allmänna möjlighet att påverka fördelningen av lägenheter mellan bostadssökande. Enligt hyresnämndens uppfattning har utredningarna emellertid inte tillräckligt ingående diskuterat andra former för inflytande över bostadsupplåtelse, vilka ansluter sig till nu gällande system för bostadsanvisning och för lägenhetsupplåtelse. En tänkbar form, som bör utredas närmare, är att kommunen ges en omfattande rätt att anvisa hyresgäst till en lägenhet, som blivit ledig för uthyrning, utan att husägaren helt förlorar sina möjligheter att få anvisningen prövad. Hyresnämnden, som framför åtskilliga synpunkter på lagförslagen, ifrågasätter dock bl. a. om det inte finns skäl att i vissa fall begränsa kommunens anvisningsrätt, t. ex. vid tillämpning av bestämmelsen i 46 § sista stycket hyreslagen om rätt för en hyresgäst att vid omfattande ombyggnad återflytta till en likvärdig lägenhet i huset.

Helt negativa till utredningsförslaget är *Svea hovrätt, hyresnämnden i Stockholm, SACO/SR, Sveriges fastighetsägareförbund, Näringslivets byggnadsdelegation* och *några kommuner*. *Svea hovrätt*: framhåller att förslaget innebär en avsevärd inskränkning i den nu rådande avtalsfriheten på området. Redan av denna anledning bör enligt hovrätten starka skäl krävas för att regleringen skall godtas. Härtill kommer att förslaget har karaktär av rekvisitions- eller förfogandelagstiftning, mot vilken inga effektiva rättsmedel anvisas. Slutligen införs, konstaterar hovrätten, moment i bostadsrättslagen, som är främmande för bostadsrätten som boendeform. Den omständigheten att bristen på lediga bostäder i stort sett har upphört i förening med att samhället redan nu disponerar åtskilliga andra medel mot segregation – främst den styrning som kan ske beträffande statligt finansierade hus – leder hovrätten till slutsatsen att en lagstiftning, som så kraftigt inskränker avtalsfriheten och innehåller så principiellt betänkliga inslag som den föreslagna, inte bör genomföras. *Hyresnämnden i Stockholm* anför i allt

väsentligt samma synpunkter som bostadsdomstolen och Svea hovrätt. Sveriges fastighetsägareförbund konstaterar i likhet med bl. a. Svea hovrätt att den föreslagna lagen innebär ett radikalt ingrepp i den avtalsfrihet som principiellt råder inom hyres- och bostadsrättssektorn och i hyresvärdens principiella rätt att avgöra vem som skall få hyra ledigblivna lägenheter. För den enskilde hyresvärden skulle lagen enligt förbundets uppfattning få närmast konfiskatoriska konsekvenser om den skulle komma att utnyttjas i större omfattning. Ges kommunen möjlighet att ta ifrån hyresvärden hans rätt att själv bestämma över vem som skall bo i huset, urholkas äganderätten ytterligare på ett för hyresvärden diskriminerande sätt. Enligt förbundet bör en sådan befogenhetsinskränkning inte tillåtas annat än under krig eller särskilda krisförhållanden. Förbundet anser vidare bl. a. att förslaget i vissa avseenden kommer att motverka även hyresgästernas intressen. Boendetrivseln är i hög grad avhängig av hyresgästerna själva och förhållandet dem emellan. Varje ansvarsmedveten fastighetsförvaltning vinnlägger sig därför också om en grannlaga prövning av nya hyresgäster – inte sällan i samråd med de gamla hyresgästerna. Urvalet sker regelmässigt med avgörande hänsyn till kraven på ordning och trevnad inom fastigheten. Hyresvärdens möjligheter att på detta sätt tillgodose de boendes egna intressen i detta viktiga hänseende och att vidareutveckla samråd och boendeinflytande härvidlag kan enligt förbundet bli helt imaginära, om lagförslaget genomförs. Förbundet, som från principiella synpunkter helt tar avstånd från utredningsförslaget, riktar kritik även mot förslagets utformning i flera avseenden. Bl. a. anser förbundet att frånvaron av regler för överprövning av kommunens beslut innebär risk för godtycke och rättsosäkerhet. Näringslivets byggnadsdelegation anser att förslaget, bortsett från utpräglade krissituationer på bostadsmarknaden är helt obehövligt. Kommunernas befogenheter i olika hänseenden är så omfattande att de föreslagna reglerna inte kan få någon positiv effekt. Delegationen anför härutöver i allt väsentligt samma synpunkter som Sveriges fastighetsägareförbund och reservanterna i utredningen.

SKB framhåller att redan den anvisningsrätt som kommun med stöd av bostadsfinansieringsförordningen har möjlighet att skaffa sig är svårförenlig med de principer som gäller för SKB:s hyresbostadskooperation. Att låta kommunen bestämma att kooperativt ägda lägenheter skall upplåtas till den som kommunen anvisar är ett så allvarligt ingrepp i bostadskooperationens verksamhet att det inte kan tolereras. Sådan lagstiftning hade varit mer förståelig för några decennier sedan då av kommunen direkt eller indirekt ägda bostadslägenheter förekom i ytterligt ringa utsträckning, men i dag är antalet lägenheter i kommunägda allmännyttiga bostadsföretag så stort att ifrågavarande slag av problem måste kunna lösas på annat sätt än genom tvångsmässigt inspråktagande av hyres- och bostadsrättslägenheter. Om förslaget genomförs, förutsätter SKB att kommunen beträffande SKB-

lägenheter endast erhåller rekvisitionsrätt vid den första upplåtelsen, dvs. samma ordning som för bostadsrättslägenheter. Det skulle enligt SKB te sig egendomligt om bostadsrättskooperationen fick en favör i förhållande till hyresrättskooperationen därför att spekulation med nyttjanderätt till bostads- lägenheter är tillåten inom bostadsrättskooperationen.

De remitterade lagförslagen

1 Förslag till Bostadsanvisningslag

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Om det behövs för bostadsförsörjningen inom kommunen eller inom område i vilket kommunen ingår och som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende, får ett eller flera bostadsområden i kommunen förklaras vara bostadsanvisningsområde. Om inte något annat beslutas med stöd av 2 §, skall samtliga bostadslägenheter inom ett bostadsanvisningsområde omfattas av denna lag.

2 § Beslut i fråga om bostadsanvisningsområde skall fattas av kommunstyrelsen.

När ett område förklaras vara bostadsanvisningsområde kan i beslutet bestämmas att endast bostadslägenheter av ett visst slag inom området skall omfattas av denna lag.

3 § Innan kommunstyrelsen avgör ett ärende om bostadsanvisningsområde skall de husägare och hyresgästorganisationer som kan beröras av detta lämnas tillfälle att yttra sig.

Som ägare av hus anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar huset.

Om ett hus omfattas av beslut om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall vad som sägs om husägaren i stället avse förvaltaren.

4 § Kommunstyrelsens beslut i fråga om bostadsanvisningsområde skall delges de husägare och hyresgästorganisationer som berörs av beslutet.

Delgivningen får ske genom kungörelse enligt 17 § delgivningslagen (1970:428). I sådant fall skall ett meddelande om beslutet sändas med posten till husägarna.

5 § När ett beslut i fråga om bostadsanvisningsområde har vunnit laga kraft, skall en underrättelse om detta delges de husägare som berörs av beslutet. Även de berörda hyresgästorganisationerna skall underrättas.

Förbud att upplåta lägenheter m. m.

6 § När en husägare har delgetts en underrättelse enligt 5 §, får han inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt i annan ordning än som föreskrivs i denna lag. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överläts i annat fall än som avses i 12 kap. 34 och 34 a §§ samt 35 § första stycket jordabalken eller att lägenheten upplåts i andra hand i annat fall än som avses i 12 kap. 40 § samma balk.

Första stycket gäller inte om

1. lägenheten utgör en del av husägarens egen bostad,
2. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus, som inte är avsett att upplåtas varaktigt, eller i ett tvåfamiljshus,
3. upplåtelsen avser en lägenhet för fritidsändamål,
4. lägenheten används för upplåtelse åt någon som är anställd hos husägaren,
5. huset har undergått en större ombyggnad och lägenheten enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken upplåts till någon som före ombyggnaden hyrde en lägenhet i huset.

Meddelande om upplåtelse m. m.

7 § När en lägenhet skall upplåtas med hyres- eller bostadsrätt, skall husägaren snarast möjligt lämna meddelande om detta till den kommunala nämnd som enligt kommunfullmäktiges beslut prövar frågor som avses i 8 och 9 §§. Meddelandet skall vara skriftligt och innehålla uppgift om lägenhetens adress, dess storlek och belägenhet i huset, villkoren för upplåtelsen samt tillträdesdagen.

8 § Anser den nämnd som avses i 7 § att lägenheten skall upplåtas till en viss bostadssökande eller att upplåtelsen skall ske till kommunen, skall nämnden snarast möjligt lämna husägaren en skriftlig underrättelse om detta. Om lägenheten skall upplåtas till en bostadssökande, skall underrättelsen innehålla dels de uppgifter om denne som behövs för att husägaren skall kunna ta ställning till upplåtelsen, dels en förklaring av bostadssökanden att han samtycker till att lägenheten upplåts till honom på de villkor som husägaren har angett eller som kan komma att fastställas enligt 12 §.

Om nämnden inte begär att lägenheten upplåts till en viss bostadssökande eller till kommunen, skall en skriftlig underrättelse snarast möjligt lämnas om detta. En sådan underrättelse innebär att förbudet i 6 § inte längre hindrar husägaren att upplåta lägenheten.

9 § Om den kommunala nämnden begär det, skall lägenheten upplåtas till kommunen.

Har nämnden i underrättelsen enligt 8 § föreslagit att lägenheten skall upplåtas till en viss bostadssökande, skall husägaren snarast möjligt meddela

nämnden om han godtar förslaget eller inte.

Vill husägaren inte upplåta lägenheten till bostadssökanden, skall nämnden snarast möjligt underrätta husägaren om lägenheten skall upplåtas till kommunen eller inte. Begär nämnden inte upplåtelse skall förbudet i 6 § inte längre hindra husägaren att upplåta lägenheten.

10 § Om ett meddelande enligt 7 eller 9 § är avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall husägaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. Detsamma gäller i fråga om en underrättelse enligt 8 eller 9 § från den kommunala nämnden till husägaren.

Upplåtelsen och villkoren för den m. m.

11 § Om husägaren godtar att lägenheten upplåts till bostadssökanden eller om den kommunala nämnden begär att upplåtelsen skall ske till kommunen, skall avtal om upplåtelsen därmed anses ha träffats. Avser upplåtelsen bostadsrätt skall den dock inte anses ha skett innan de i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971:479) angivna förutsättningarna är uppfyllda.

12 § Om inte någon annan överenskommelse träffas, skall för upplåtelsen gälla de villkor som husägaren har angett i meddelandet enligt 7 §. Hyresnämnden får dock efter ansökan av hyresgästen eller bostadsrättshavaren föreskriva att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. I fråga om en hyreslägenhet får nämnden också föreskriva att för upplåtelsen skall gälla andra villkor än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den i meddelandet enligt 7 § angivna tillträdesdagen.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 48 § första–tredje styckena jordabalken. Om hyran har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Föreskriver hyresnämnden att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall utgå med ett lägre belopp än som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till hyresgästen eller bostadsrättshavaren betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Röntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren mottog beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

13 § Avser upplåtelsen en bostadsrätt, får hyresnämnden på begäran av bostadsrättshavaren förelägga bostadsrättsföreningen att inom viss tid utfärda en sådan upplåtelsehandling som avses i 6 § bostadsrättslagen (1971:479).

Föreläggandet får förenas med vite.

Fråga om utdömande av vitet upptas självmant av hyresnämnden. Vitet får inte förvandlas.

14 § Får husägaren förfoga över lägenheten, har han rätt till skälig ersättning av kommunen för skada, när avtal om upplåtelse inte kan träffas för tiden från och med den i meddelandet enligt 7 § angivna tillträdesdagen och husägaren har gjort vad som ankommer på honom.

Fråga om skyldighet att betala sådan ersättning prövas av hyresnämnden. För att kunna tas upp till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från den dag då avtal om upplåtelse av lägenheten träffades.

Övriga bestämmelser

15 § Om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

16 § Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet bryter mot 6 § döms till böter. Gärningen får åtalas endast efter anmälan av den nämnd som avses i 7 §.

17 § Kommunstyrelsens beslut i fråga om bostadsanvisningsområde kan överklagas hos länsstyrelsen genom besvär.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen genom besvär.

18 § Beslut i fråga som enligt denna lag skall prövas av hyresnämnden kan överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall ges in till domstolen.

19 § I mål enligt 12 § första stycket om villkoren för upplåtelsen och i mål om utdömande av vite enligt 13 § andra stycket skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

2 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 12 kap. 1, 32, 37, 39 och 70 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 34 a §, av nedan
angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Detta kapitel avser avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot vederlag. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas i förening med lägenheten, äger detta kapitel tillämpning på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, äger kapitlet tillämpning, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas som bostad.

Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Om upplåtelse av vissa bostadslägenheter finns bestämmelser i bostadsanvisningslagen (1979:000).

32 §

Hyresgästen får icke överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–36 §§.

Vägras samtycke utan skäl原因 anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet.

Om förbud för hyresvärden att i vissa fall medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1979:000).

¹ 12 kap. omtryckt 1979:252

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

34 a §

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

37 §

Tillstånd som avses i 34, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

Tillstånd som avses i 34, 34 a, 35 eller 36 § kan förenas med villkor.

39 §

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i 40 §.

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i *andra stycket* eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall dock genast underlättas om upplåtelsen.

Om förbud för hyresvärden att i vissa fall medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § bostadsanvisningslagen (1979:000).

70 §

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket, 24 a §, 34, 34 a, 36, 49, 52, 55 eller 62 § föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får talan ej föras.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

3 Förslag till Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs att 1, 6, 11, 30 och 33 §§ bostadsrättslagen (1971:479) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag utan begränsning till tiden sker enligt bestämmelserna i denna lag.

Om upplåtelse av vissa bostadslägenheter finns bestämmelser i bostadsanvisningslagen (1979:000).

6 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen, *om inte annat följer av bostadsanvisningslagen (1979:000)*. I upplåtelsehandlingen skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttagas, skall även den anges.

11 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. *Den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § får dock ej vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.*

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen, om han uppfyller de villkor för medlemskap som föreskrives i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare. *En kommun som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får ej vägras medlemskap. Ej heller får den som förvärvat bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller vid offentlig auktion enligt 10, 12 eller 37 § vägras medlemskap på den grund att ersättning för bostadsrätten icke beräknats enligt grunder som anges i stadgarna.*

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make, får inträde i föreningen vägras maken endast om hinder möter på grund av bestämmelse i stadgarna att medlem skall tillhöra viss sammanslutning eller uppfylla liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning, om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar. Vad som sagts nu gäller ej, om annat bestämts i stadgarna.

30 §

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavaren får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra *eller tredje* stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Har en kommun bostadsrätt till en bostadslägenhet, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand till annan än medlem. Styrelsen skall dock genast underrättas om en sådan upplåtelse.

33 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehåses med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten användes i strid med 25 eller 31 §,

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrager till att ohyran spridas i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,

6. om i strid med 29 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres; dock kan skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller liknande skyldighet ej åberopas som grund för förverkande.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i första stycket 7 åsidosätts, om bostadsrättshavaren är en kommun och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun.*

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidtaga rättelse utan dröjsmål.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

4 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att nuvarande 16 d § skall betecknas 16 e §,

dels att rubriken närmast före 16 d § skall sättas närmast före 16 e §,

dels att 4, 22, 23 och 32 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 16 d §, och närmast före 16 d § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–36 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal eller villkor för sådan förlängning enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 55 § eller uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

¹ Lagen omtryckt 1974:1090.

² Senaste lydelse 1978:306.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8. pröva frågor enligt bostadsanvisningslagen (1979:000).

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 9, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

**Ärende angående bostadsanvisning
m. m.**

16 d §

Ansökan i en fråga som avses i 4 § första stycket 8 skall vara skriftlig. Den skall innehålla uppgift om det berörda huset och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

Bestämmelserna i 8 § andra–femte styckena skall tillämpas i fråga om en sådan ansökan.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det inte är uppenbart att någon förhandling inte behövs. Om en part skall inställa sig personligen får nämnden förelägga vite. Om sökanden har kallats men inte kommer till förhandlingen, avskrivs ärendet. Att motparten uteblir hindrar inte att ärendet avgörs.

22 §³

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6 eller 7. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller till-

³ Senaste lydelse 1978:306.

Nuvarande lydelse

enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) samt 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

Mot hyresnämnds yttrande enligt 12 a § får talan ej föras.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a eller 16 c §,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a eller 16 c §, dock ej när ärendet kan återupptagas.
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd

Föreslagen lydelse

stånd enligt 12 kap. 34–36 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

23 §⁴

Om fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. eller enligt bostadsanvisningslagen (1979:000) finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. samt 18 § bostadsanvisningslagen.

Mot beslut av hyresnämnd får talan föras särskilt, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 d §,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 d §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd

⁴ Senaste lydelse 1979:253.

Nuvarande lydelse

för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtits sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

Särskild talan föres genom besvär hos bostadsdomstolen inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall inges till domstolen.

Föreslagna lydelse

för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtits sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

32 §⁵

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 12 eller 14 § bostadsanvisningslagen (1979: 000), får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftägande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

⁵ Senaste lydelse 1978:306.

5 Förslag till Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 28 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 2 a, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34 eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostads-saneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Föreslagen lydelse

28 §¹

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om reparationsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 34 a eller 36 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostads-saneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980.

¹ Senaste lydelse 1978:307.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1979-11-19

Närvarande: justitierådet Holmberg, regeringsrådet Hellner, justitierådet Persson, justitierådet Vängby.

Enligt lagrådet den 6 augusti 1979 tillhandakommet utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 31 maj 1979 har regeringen på hemställan av statsrådet Friggebo beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till bostadsanvisningslag,

lag om ändring i jordabalken,

lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),

lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av departementssekreteraren Kerstin Kåks.

Förslagen föranleder följande yttranden inom lagrådet.

Lagrådet:

Det framlagda förslaget till bostadsanvisningslag syftar till att ge kommunerna större möjligheter än för närvarande att till fullgörande av vad deras ansvar för bostadsförsörjningen kräver verka för att befolkningssammansättningen i bostadsområdena blir så allsidig som möjligt. Lagen skall komplettera de möjligheter kommunerna nu har att förmedla upplåtelse av bostadslägenheter.

Lagrådet kan inte bedöma huruvida den föreslagna lagen i nämnvärd mån kommer att medverka till att det uppställda målet nås. Mot den valda metoden att tillskapa en särskild lag vari kommunernas befogenheter att ingripa med förmedling direkt anges har lagrådet emellertid ingen erinran.

Lagstiftningen innebär en begränsning av avtalsfriheten på förevarande område och medför att upplåtelse av hyresrätt och bostadsrätt underkastas ökad reglering. Vissa lösningar i de framlagda förslagen kan diskuteras från principiell utgångspunkt. Sålunda utgör en kommuns absoluta rätt till upplåtelse av bostadsrätt och medlemskap i bostadsrättsförening ett avsteg från de grunder på vilka bostadsrättslagen bygger. De synpunkter som nu anförts föranleder emellertid inte att lagrådet finner hinder föreligga mot att de framlagda förslagen godtages.

Lagrådet föreslår likväl en i några avseenden förenklad reglering av förfarandet vid upplåtelse av lägenhet inom bostadsanvisningsområde, i syfte

bland annat att begränsa avstegen från vad som eljest gäller vid slutande av avtal. Även i vissa andra avseenden föreslår lagrådet jämkningar av förslagen.

Förslaget till bostadsanvisningslag

1 och 2 §§

Holmberg, Persson och Vängby:

Såsom föredragande statsrådet framhållit i remissen är det viktigt att kommunens beslut om bostadsanvisningsområde är väl förankrat i den lokala politiska debatten och att frågan behandlas i sådan ordning att de som berörs av besluten får möjlighet till insyn och påverkan av beslutsprocessen. Detta talar för att uppgiften att fatta beslut om bostadsanvisningsområde snarare skulle läggas på kommunfullmäktige än såsom enligt förslaget på kommunstyrelsen. En sådan ordning skulle också bättre överensstämma med grunderna för den kommunala organisationen och befogenhetsfördelningen.

Den lösning som det remitterade förslaget innehåller har valts med beaktande av rättssäkerhetssynpunkter. Det har befunnits påkallat att beslut om bostadsanvisningsområde skall kunna överprövas efter förvaltningsbesvär, varigenom det blir möjligt att få till stånd en avvägning mellan kommunens och berörda enskildas intressen. En sådan avvägning nås inte om överklagande skall ske genom kommunalbesvär, som är den enda besvärform som kan komma i fråga beträffande ett beslut av kommunfullmäktige. När det gäller beslut av det slag som här är i fråga torde visserligen kontrollen över kommunens handlande inte bli avsevärt mycket effektivare genom att förvaltningsbesvär kan anlitas än om talan endast kan föras efter kommunalbesvär. De fördelar från rättssäkerhetssynpunkt som härigenom likväl vinnes gör att den ordning det remitterade förslaget upptar, trots de invändningar som kan resas från principiell synpunkt, bör godtas.

Ett beslut av kommunstyrelsen om bostadsanvisningsområde kan inte tillämpas i praktiken utan att det finns en organisation och medel för tillämpningen. I vart fall måste finnas en bostadsförmedling, oavsett vilket kommunalt organ som handhar den, för att anvisa bostadssökande. Kommunfullmäktige kan genom sina beslut styra såväl organisationen som medelstilleddningen. Det får därför betraktas som uteslutet att kommunstyrelsen beslutar om bostadsanvisningsområde utan att det finns politisk förankring för åtgärden i fullmäktige. I samband med att kommunfullmäktige fattar beslut om organisation och medel kan fullmäktige också ta ställning till mål och inriktning för verksamheten, och den önskade offentliga debatten kan på så sätt komma till stånd.

När det gäller frågan vilket eller vilka organ som skall handha tillämpningen av lagen sedan ett beslut om bostadsanvisningsområde har vunnit

laga kraft bör det lämnas åt kommunerna att fritt bestämma inom den ram som kommunallagen ger. Härvid synes det lämpligt att ge lagen en sådan utformning att kommunerna får möjlighet att lägga avgöranden av olika räckvidd för kommunen på skilda organ. Det kan exempelvis finnas rationellt från samordningssynpunkt eller nödvändigt för hushållningen med de kommunala resurserna att fastighetsnämnden får besluta huruvida kommunen skall själv inträda som hyresgäst eller bostadsrättshavare i enskilda anvisningsfall medan något mera socialt inriktat organ får handha de uppgifter som hänför sig till bostadsförmedling i mera traditionell bemärkelse.

Från systematisk synpunkt bör de regler som behövs i kompetens- och organisationsfrågor finnas samlade i en paragraf, lämpligen 2 §. När det i lagens fortsättning föreskrivs att åtgärd skall vidtagas eller beslut fattas på kommunens sida behöver då inte särskilt anges vilket kommunalt organ som avses utan det blir tillfyllest att endast ange kommunen.

I förslagets 1 § stadgas att, om inte annat beslutas med stöd av 2 §, samtliga bostadslägenheter inom bostadsanvisningsområde skall omfattas av lagen. Vad här utsägs framstår i någon mån som missvisande. Av vad som föreslås i andra stycket av 6 § framgår nämligen, att lagens centrala bestämmelser om förbud att upplåta eller överlåta lägenheter inte skall gälla i fråga om åtskilliga lägenheter inom bostadsanvisningsområdet.

Den avfattning 1 § erhållit medför att bestämmelserna i 3–5 §§ har avseende på sådana lägenheter som nämns i 6 § andra stycket. När det gäller lägenheter som avses i punkterna 1 och 2 i nämnda stycke synes anledning knappast finnas att de skall dras in i förfarandet vid bildande av bostadsanvisningsområde. Dessa lägenheter bör lämpligen lämnas helt utanför lagens tillämpningsområde. Stadgande härom bör upptagas i 1 §.

Godtages vad nu föreslagits bör i 1 § upptagas även den i förslagets 2 § intagna bestämmelsen angående begränsning av lagens tillämplighet till att gälla endast bostadslägenheter av visst slag.

I enlighet med vad nu anförts föreslås att 1 § ges det innehållet, i ett första stycke, att om det behövs för bostadsförsörjningen inom en kommun eller inom ett område i vilket kommunen ingår och som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende, får ett eller flera bostadsområden i kommunen förklaras vara bostadsanvisningsområde, samt, i ett andra stycke, att inom bostadsanvisningsområde är denna lag tillämplig på samtliga bostadslägenheter, såvida ej fråga är om lägenhet, som utgör en del av husägarens egen bostad, eller lägenhet i ett enfamiljshus, som inte är avsett att upplåtas varaktigt, eller i ett tvåfamiljshus eller beslutats att i övrigt endast lägenheter av visst slag inom området skall omfattas av lagen. I 2 § bör stadgas, att beslut i fråga om bostadsanvisningsområde skall fattas av kommunstyrelsen och att beslut i andra frågor om bostadsanvisning enligt denna lag skall fattas av den nämnd kommunfullmäktige bestämmer.

Hellner:

Den föreslagna lagstiftningens inpassning i rättssystemet påkallar från förvaltningssynpunkt uppmärksamhet särskilt i två hänseenden, nämligen dels hur anvisningssystemet skall förhålla sig till de förvaltningsuppgifter som kommunerna redan har inom bostadsförsörjningen, dels hur beslutsbefogenheterna i anvisningssystemet skall fördelas för att ansluta till organisationen av kommunal förvaltning i övrigt.

Bostadsförmedling åt allmänheten är en uppgift som faller inom den kommunala kompetensen enligt 1 kap. 4 § kommunallagen. Kommunerna kan därför bedriva bostadsförmedling som en frivillig, av staten oreglerad verksamhet efter normer och i former som varje kommun kan fritt bestämma inom kommunallagens ram. Om det emellertid behövs för bostadsförsörjningens främjande inom kommunen eller inom område, som kan anses utgöra en enhet i bostadsförsörjningshänseende och vari kommunen ingår, är kommunen enligt 4 § lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m. m. skyldig att anordna bostadsförmedling. Sådan obligatorisk bostadsförmedling är då en av staten specialreglerad kommunal verksamhet, låt vara att de statliga reglerna är få. Om en kommun inte fullgör sin skyldighet att anordna bostadsförmedling som behövs för bostadsförsörjningens främjande kan regeringen ingripa med ett åläggande för kommunen att iaktta skyldigheten.

I de hänseenden där statliga regler saknas för den obligatoriska förmedlingen, exempelvis i fråga om grunderna för verksamheten eller i fråga om kommunernas organisation av denna, får kommunerna själva bestämma på samma sätt som när de bedriver bostadsförmedlingen som ett frivilligt åtagande. Olika organisatoriska lösningar förekommer. I vissa fall har kommunfullmäktige beslutat utse en särskild nämnd eller styrelse för att handha verksamheten, i andra fall har verksamheten inordnats under någon redan befintlig kommunal förvaltning, exempelvis lagts under fastighetsnämndens ansvarsområde.

Den nu aktuella lagstiftningen avser att tillhandahålla kommunerna ett medel att bereda de av kommunen utsedda bostadssökandena bostad i fall, då husägarna annars skulle ha upplåtit bostaden åt någon annan. En förutsättning för att en kommun skall kunna göra bruk av detta instrument är enligt det remitterade förslaget att det behövs för bostadsförsörjningen inom kommunen eller område som kan anses som en enhet i bostadsförsörjningshänseende. Denna förutsättning är praktiskt sett densamma som angivits som förutsättning i 4 § bostadsförsörjningslagen för att en kommun skall vara skyldig att anordna bostadsförmedling.

Man kan inte gärna tänka sig att bostadsförsörjningsläget i en kommun skulle påkalla en möjlighet att mot husägarnas vilja åstadkomma vissa bostadsupplåtelser, om själva förmedlingen av bostäder inte behövs för bostadsförsörjningens främjande, dvs. inte är en obligatorisk kommunal verksamhet utan är en frivilligt anordnad service. En grundläggande

förutsättning för att de föreslagna ingreppen i avtalsfriheten skall få ske bör därför vara att skyldighet inträtt för kommunen enligt bostadsförsörjningslagen att anordna bostadsförmedling. Först när denna skyldighet föreligger bör frågan kunna aktualiseras om kommunen behöver ha tillgång till ett anvisningssystem med tvångsinslag för att kunna fullgöra sin bostadsförmedling.

Beslut om anordnande av bostadsförmedling enligt 4 § bostadsförsörjningslagen fattas av kommunens beslutande organ, fullmäktige, som i anslutning till sådant beslut måste lägga fast behövliga riktlinjer för verksamheten, fastställa organisationen för dess handhavande och anvisa medel för verksamhetens finansiering. Det remitterade förslaget anger kommunstyrelsen som den kommunala myndighet som har att besluta om att kommunen skall göra bruk av möjligheten att tillhandahålla bostadssökande bostad även om husägaren motsätter sig upplåtelsen. Lagförslaget förutsätter inte att kommunfullmäktige beslutat om att kommunen överhuvudtaget skall anordna bostadsförmedling, än mindre fastställt riktlinjer för verksamheten, beslutat om organisationen och anvisat erforderliga medel. En ordning där kommunstyrelsen, som är ett förvaltande och verkställande organ, tilläggs befogenhet att träffa ett avgörande som rör mål och inriktning för kommunens verksamhet och etablerar konkurrens om kommunens resurser, strider mot grunderna för den kommunala organisationen och befogenhetsfördelningen. En förutsättning för att kommunstyrelsen skall få besluta om tillämpning av bostadsanvisningslagen bör därför vara att kommunens beslutande organ, fullmäktige, beslutat att kommunen skall anordna bostadsförmedling. Så blir alltid fallet om anvisningslagen kan komma i tillämpning först om skyldighet inträtt för kommunen att anordna bostadsförmedling.

Anpassningen av det föreslagna anvisningssystemet såväl till kommunens nuvarande uppgifter i fråga om bostadsförmedling som till den kommunala organisationen och befogenhetsfördelningen kan lagtekniskt åstadkommas genom att det i 1 § anges som en förutsättning för lagens tillämpning att dess anvisningssystem behövs för bostadsförmedling som kommunen bedriver till fullgörande av sin skyldighet enligt 4 § bostadsförsörjningslagen. Bedriver kommunen ingen bostadsförmedling blir då tillämpning av bostadsanvisningslagen utesluten, och bedriver kommunen bostadsförmedling, men behövs inte denna för bostadsförsörjningens främjande utan är att anse som en frivillig service kan bostadsanvisningslagen inte heller komma till användning. Är å andra sidan kommunen skyldig att anordna bostadsförmedling är det enligt vanliga regler fullmäktige som har att besluta om att denna skyldighet skall fullgöras och hur det skall ske, varefter det får ankomma på kommunstyrelsen att pröva om bostadsförmedlingen kan lösa sina uppgifter utan att ha tillgång till bostadsanvisningslagens särskilda instrument eller ej. Finner styrelsen att dessa instrument behövs kan den besluta om bostadsanvisningsområde. Vid besvär över styrelsens beslut

kommer den slutliga prövningen att ligga hos regeringen, som också är den instans vilken i bostadsförsörjningslagen tillagts befogenhet att ålägga kommun att anordna bostadsförmedling.

I fråga om utformningen av ett andra stycke i 1 § har jag ingen annan mening än lagrådets övriga ledamöter.

Av vad som anförts i det föregående framgår att någon invändning inte kan riktas mot att beslut om bostadsanvisningsområde fattas av kommunstyrelsen, när fullmäktige väl träffat det grundläggande avgörandet om att kommunen skall anordna bostadsförmedling. Det skulle visserligen i och för sig kunna övervägas att – i enlighet med tanken att kommunerna skall ha största möjliga frihet att själva besluta om formerna för sin verksamhet – lämna öppet vilket förvaltande och verkställande organ i kommunen som befogenheten skall tillkomma. I detta fall är det emellertid fråga om en kommunal verksamhet med sådana återverkningar på enskildas rättsförhållanden att skäl finns att i specialregleringen utse det organ som skall handha avgörandet huruvida bostadsanvisningslagen skall komma till användning i kommunen eller ej. Att därvid välja kommunens främsta förvaltande och verkställande organ synes välgrundat. I övrigt ansluter jag mig till vad lagrådets övriga ledamöter anförts angående 2 §.

Gemensam kommunal bostadsförmedling inom område som omfattar flera kommuner kan ombesörjas av kommunalförbund, vare sig bostadsförmedlingen är obligatorisk eller frivillig. Är den obligatorisk och har den anordnats efter åläggande av regeringen för kommunen att fullgöra sin skyldighet enligt 4 § bostadsförsörjningslagen skall de deltagande kommunerna handha förmedlingen i kommunalförbund. Handhar kommunalförbund angelägenhet som det enligt särskild författning åligger kommun att vårda gäller författningens bestämmelser om kommun i stället förbundet enligt 2 § lagen (1957:281) om kommunalförbund.

Om i enlighet med vad som förordats i det föregående bostadsanvisningslagen skall kunna komma till användning endast när kommunen är skyldig att anordna bostadsförmedling kommer, i fall då förmedlingen lagts på ett kommunalförbund, lagens bestämmelser om kommun att utan vidare vara tillämpliga på kommunalförbundet enligt 2 § kommunalförbundsagen. Kommunstyrelsens befogenheter att besluta i frågor om bostadsanvisningsområde tillkommer följaktligen då förbundsstyrelsen, och kommunfullmäktiges uppgift att utse organ för handhavandet av olika frågor i de särskilda anvisningsärendena åvilar förbundsfullmäktige.

Förvaltningsuppgift som ligger på kommunalförbund faller utanför förbundsmedlemmarnas kompetens. Någon konkurrens mellan kommunalförbund och kommun behöver därför inte befaras, när bostadsförmedlingen i ett område i sin helhet överförs på ett kommunalförbund. Men om förmedling inom förbundets verksamhetsområde till viss del ligger kvar hos medlemskommunerna – något som kan tänkas som en frivilligt vald lösning av organisationen, när något regeringsåläggande inte föregått anordnandet av

den gemensamma bostadsförmedlingen – måste en samordning ske så att inte både förbundsstyrelsen och kommunstyrelserna i medlemskommunerna förklarar samma område för bostadsanvisningsområde. Att genom en särskild lagbestämmelse säkra en sådan samordning synes emellertid inte nödvändigt.

3 §

Lagrådet:

Enligt första stycket av 3 § i det remitterade förslaget skall, innan kommunstyrelsen avgör ett ärende om bostadsanvisningsområde, de husägare och hyresgästorganisationer som kan beröras av detta lämnas tillfälle att yttra sig. En motsvarande bestämmelse finns i 15 § förvaltningslagen, som föreskriver att ärende ej får avgöras innan klagande, sökande eller annan part underrättats om det som tillförts ärendet av annan än honom själv och tillfälle beretts honom att yttra sig över det. Förslaget har utformats i syfte att under beredningen av fråga om bostadsanvisningsområde en mera allmän debatt i frågan skall komma till stånd. Detta kan motivera att en särskild bestämmelse om kommunikation under beredningen upptas i den föreslagna lagen. Som följer av 1 § andra stycket förvaltningslagen ersätter en sådan bestämmelse vad som i motsvarande hänseende föreskrivs i nämnda lag. Därvid bör emellertid hithörande frågor regleras fullständigt i den föreslagna lagen.

I 15 § förvaltningslagen föreskrivs att underrättelse som avses där får ske genom delgivning. Detta bör gälla också vid tillämpning av den nu föreslagna bestämmelsen. Delgivning bör med tillämpning av 16 § delgivningslagen kunna ske genom kungörelse. Genom sådan kungörelse kan antas att också övriga intresserade får kännedom om frågan och den åsyftade allmänna debatten sålunda främjas.

Av de i 15 § första stycket förvaltningslagen upptagna undantagen från skyldigheten att underrätta part om underlaget för avgörandet och att bereda honom tillfälle att yttra sig bör i den föreslagna lagen upptas motsvarighet till bestämmelsen att ärendet får avgöras utan sådan kommunikation, om åtgärderna är uppenbart obehövliga. Av specialmotiveringen till 2 § i den föreslagna lagen framgår, att ärenden om bostadsanvisningsområde kan väckas av enskilda, bl. a. husägare. När det exempelvis gäller framställning som gjorts av enskild husägare om upphävande av redan inrättat bostadsanvisningsområde, torde det ej sällan framstå som uppenbart att framställningen inte kan vinna bifall. Det kan då inte begäras att kommunen skall sätta i gång det omfattande beredningsförfarande som följer av förevarande bestämmelse. Framställningen bör omedelbart kunna avslås. I andra fall kan en underrättelse före beslutet framstå som överflödig, t. ex. om det gäller att underrätta enskilda husägare när fråga är om ändring av ett tidigare beslut om bostadsanvisningsområde och det nya beslutet innebär att området inte vidare skall omfatta deras hus. Det torde då vara tillräckligt att de underrättas

om beslutet och dess lagakraftvinnande, så att de därigenom får kännedom om att de inte vidare behöver lämna meddelande till kommunen om lediga lägenheter.

Första stycket bör därför, med viss ytterligare redaktionell jämkning, kunna innehålla att innan kommunstyrelsen avgör ett ärende om bostadsanvisningsområde, skall de husägare och hyresgästorganisationer som kan beröras av beslutet lämnas tillfälle att yttra sig, om det ej är uppenbart obehövt, och att detta får ske genom delgivning.

Specialmotiveringen synes ge vid handen, att med hyresgästorganisation i det remitterade förslaget åsyftas – utom föreningar som är anslutna till Hyresgästernas riksförbund och inom vars verksamhetsområde finns lägenheter som kan bli berörda – annan organisation som har förhandlingsordning för berörda lägenheter. Vilka hyresgästorganisationer som avses i den föreslagna lagen har betydelse främst när det gäller fullföljdrätten. Om meningen är att göra en begränsning till organisationer som har förhandlingsordning, måste denna begränsning komma till uttryck i lagtexten, förslagsvis efter mönster av 1 § tredje stycket bostadssaneringslagen.

4 §

Lagrådet:

Innebörden av det föreslagna stadgandet i andra stycket torde vara att delgivning genom kungörelse får ske även då de förutsättningar som anges i 15 och 16 §§ delgivningslagen inte är uppfyllda. Detta torde böra komma till uttryck i lagtexten genom att i första meningen tillägges ”även i annat fall än som sägs i 15 och 16 §§ nämnda lag”.

När delgivning sker genom kungörelse med tillämpning av den föreslagna bestämmelsen skall meddelande om beslutet sändas med posten till husägarna. Lagtexten torde böra förtydligas så att det klart framgår att meddelande skall sändas till var och en av husägarna.

5 §

Lagrådet:

Enligt det föreslagna stadgandet skall alla husägare som berörs av beslutet underrättas, när beslutet har vunnit laga kraft. Det framgår ej klart vad underrättelsen skall avse. Enligt lagrådets mening torde underrättelsen böra avse såväl beslutet – vilket slutligen kan ha annat innehåll än det av kommunstyrelsen fattade – som besked om att det har vunnit laga kraft. Delgivningen, som det bör ankomma på kommunstyrelsen att svara för, skall ske enligt delgivningslagen. Tillämpning av 16 § delgivningslagen synes i detta fall knappast kunna komma i fråga.

Delgivningen av underrättelsen har till följd att förbud att förfoga över

lägenheten m. m. i annan ordning än lagen föreskriver gäller för husägaren. Enligt lagrådets mening är det lämpligt att husägaren, i samband med underrättelsen om beslutet, får besked härom.

I enlighet med vad nu anförts kan stadgandet ges det innehållet, i en första punkt, att när ett beslut i fråga om bostadsanvisningsområde har vunnit laga kraft skall genom kommunens försorg underrättelse om beslutet och om att det har vunnit laga kraft delges de husägare som berörs av beslutet, samt, i en andra punkt, att i samband därmed husägaren skall erhålla besked om de inskränkningar i rätten att upplåta hyresrätt eller bostadsrätt eller medverka till överlåtelse eller upplåtelse av hyresrätt som gäller enligt lagen. Som en tredje punkt upptas att även de berörda hyresgästorganisationerna skall underrättas om beslutet och om att det har vunnit laga kraft.

6–14 §§

Lagrådet:

Sedan ett bostadsanvisningsområde slutgiltigt bildats och de berörda husägarna delgetts besked härom inträder enligt 6 § i det remitterade förslaget som primär rättsverkan av beslutet ett förbud för husägarna att upplåta lägenheter, som omfattas av beslutet, i annan ordning än som föreskrivs i den föreslagna lagen. Vad denna ordning innebär framgår främst av 7–10 §§. Föreskrifterna i dessa paragrafer bildar ett formbundet system av skriftliga underrättelser mellan husägare och den kommunala nämnd som svarar för anvisningsverksamheten. Husägaren skall sålunda underrätta nämnden om att en lägenhet är ledig för upplåtelse och skall därvid lämna uppgifter om lägenheten och om villkoren för upplåtelsen. Vill nämnden anvisa en bostadssökande skall nämnden i sin tur underrätta husägaren och lämna erforderliga uppgifter om bostadssökanden jämte en förklaring från denne att han godtar de av husägaren angivna villkoren. Husägaren skall svara huruvida han godtar den föreslagna bostadssökanden eller inte. Nämnden kan också kräva att lägenheten skall upplåtas till kommunen och detta anspråk kan husägaren inte motsätta sig. Om husägaren godtagit en anvisad bostadssökande eller om nämnden begärt att lägenheten skall upplåtas till kommunen, skall avtal om upplåtelse därmed anses ha skett. Därvid krävs emellertid inte att det besked som konstituerar upplåtelsen kommit motparten tillhanda. Det räcker enligt 10 § i förslaget med att beskedet avsänts i rekommenderat brev.

För att en illojal husägare inte skall kunna omintetgöra en upplåtelse genom att fördröja förfarandet eller uppställa oacceptabla villkor föreslås i 12 § regler som innebär att hyresnämnden skall kunna flytta fram upplåtelse-tidpunkten samt sänka hyran eller eljest ändra hyresvillkor. Husägaren å sin sida bereds ett skydd mot förluster på grund av förseningar genom att han enligt 14 § tillförsäkras viss rätt till skadestånd av kommunen.

Mot den föreslagna ordningen kan kritik riktas på vissa väsentliga punkter.

Det är oklart vad en avvikelse från det reglerade förfarandet får för konsekvenser. Varje avvikelse av någon betydelse synes formellt sett vara ett åsidosättande av lagen, eftersom den grundläggande rättsverkan av ett beslut om bostadsanvisningsområde är att upplåtelse inte får ske ”i annan ordning” än den föreskrivna. Förslaget att ett upplåtelseavtal skulle komma till stånd redan genom avsändande av ett accepterande besked är oförenligt med allmänna avtalsrättsliga principer. Detta kan också medföra ekonomiska risker inte minst för den enskilde bostadssökanden.

Enligt lagrådets mening bör syftet med den föreslagna lagen kunna nås med en lagtekniskt enklare lösning utan att man behöver ändra på de grundläggande principer som utgör hörnpelarna i förslaget, nämligen att husägaren inte får fritt förfoga över en ledig lägenhet, förrän det blivit klart att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig, att husägaren skall kunna vägra att godta en anvisad bostadssökande men vara skyldig att upplåta till kommunen, att viss kontroll av upplåtelsevillkoren skall kunna utövas av hyresnämnden och att husägaren skall hållas skadeslös om utan hans förskyllan upplåtelse fördröjs på grund av anvisningsförfarandet. Genom att utnyttja de incitament till en snar lösning av upplåtelsefrågan som ligger inbyggda i dessa principer bör man kunna åstadkomma ett i och för sig effektivt förfarande utan någon tyngande ”pappersexercis”. En tänkbar modell från dessa utgångspunkter är följande.

I 6 § fastslås i första stycket som den grundläggande rättsverkan av ett lagakraftvunnet beslut om bostadsanvisningsområde att husägaren, när han delgetts underrättelse om beslutet, inte får upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än bostadssökande, som kommunen anvisar, eller kommunen. Stycket bör också innehålla de i det remitterade förslaget intagna förbuden mot medverkan till vissa överlåtelser och upplåtelser med vissa modifikationer som anges i det följande. I andra stycket intas, förutom undantagen beträffande vissa slag av upplåtelser, en regel om att upplåtelse- och medverkansförbuden inte gäller sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Detta betyder att husägaren efter att ha fått en sådan underrättelse kan fritt förfoga över lägenheten. Någon anledning att föreskriva viss form för underrättelsen finns inte. Upplåtelseförbudet och den härtill kopplade straffbestämmelsen medför att det ligger i husägarens intresse att bevaka att kommunen lämnar besked. I samma riktning verkar det förhållandet att – såsom nedan närmare berörs – möjligheterna till skadestånd för husägaren är beroende av att han inte själv fördröjer förfarandet. Risken för förhållning från kommunens sida måste bedömas som liten, eftersom hela anvisningsförfarandet får förutsättas ha tillkommit i kommunens intresse för att råda bot på akuta bostadsanskaffningssvårigheter. Kommunen har dessutom den press på sig som ligger i den föreslagna skadeståndsskyldigheten. Vad som sagts nu om parternas

intresse av att åstadkomma en snabb lösning har naturligtvis tillämpning på alla moment i förfarandet fram till dess en uppgörelse föreligger eller skall anses ha kommit till stånd.

För att kommunen skall få besked om aktuella lägenhetsupplåtelser krävs en underrättelse från husägaren av det slag som avses i 7 § i det remitterade förslaget. Eftersom denna underrättelse är av grundläggande betydelse för det fortsatta förfarandet bör skriftlig form krävas. Det kan antas att standardiserade formulär för dessa underrättelser kommer att ställas till husägarnas förfogande.

I praktiken torde förfarandet, sedan kommunen fått besked om att en lägenhet är ledig, bli det att kommunen anvisar husägaren en eller flera bostadssökande som kommunen önskar få placerade. Det kan säkerligen förutsättas att kommunen i regel inte själv träder in som hyresgäst eller bostadsrättshavare förrän man misslyckats med att placera de enskilda bostadssökandena. Husägarens skyldighet att upplåta till kommunen – vilken föreligger oavsett om kommunen först anvisat en bostadssökande eller direkt kräver att få lägenheten upplåten till sig – bör komma till uttryck i 8 §. I och för sig skulle paragrafen inte behöva innehålla mera för att det motsättningsvis skulle framgå att husägaren inte har någon upplåtelseskyldighet när det gäller en anvisad bostadssökande. Med hänsyn till avfattningen av 6 § och till den betydelse man i det remitterade förslaget tillmätt husägarens obundenhet gentemot den som anvisats, synes det lämpligt att avfatta 8 § så att därav kan utläsas att husägaren har full frihet att vägra godta en bostadssökande.

Den nu föreslagna ordningen innebär alltså att, när det gäller en anvisad bostadssökande, husägaren kan på vanligt sätt förhandla och teckna avtal med denne. Kommunen har, bl. a. mot bakgrund av den föreslagna skadeståndsregeln, ett intresse av att sådana förhandlingar inte drar ut på tiden. Detta kan antas i många fall leda till att kommunen biträder den bostadssökande eller föredrar att med stöd av fullmakt från den bostadssökande förhandla för dennes räkning. Incitamenten till ett sådant engagemang från kommunens sida – något som enbart torde vara till fördel för alla inblandade intressenter – är starkare i det nu föreslagna systemet med fria förhandlingar mellan parterna än i det remitterade förslagets mera formaliserade system.

Även när kommunen begär att få lägenheten upplåten till sig – utan föregående anvisning eller sedan en anvisning skett men inte lett till uppgörelse – kan det antas att villkoren för upplåtelsen i regel kommer att bestämmas genom överenskommelse. För de fall då så inte sker måste, liksom enligt det remitterade förslaget, regler finnas som fastslår från vilken tidpunkt och på vilka villkor den upplåtelse som kommunen krävt skall anses ha skett. Dessa regler kan lämpligen tas in i ett andra stycke av 8 §. Där bör föreskrivas att upplåtelsen skall anses ha skett vid den tidpunkt, då kommunens begäran om att lägenheten skall upplåtas till kommunen

kommit husägaren till handa, samt på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Här föreligger en avvikelse från det remitterade förslaget, vilket innebär att redan avsändandet av kommunens krav skulle konstituera en upplåtelse. Uttrycket "kommit till handa" har valts för att få överensstämmelse med avtalslagens terminologi (se 2 och 7 §§ avtalslagen). Att ett meddelande kommit någon till handa innebär att meddelandet kommit fram till adressaten på sådant sätt att han är i tillfälle att omedelbart ta del av det (se prop 1975:102 s. 203).

Även med den ordning som nu föreslås behövs en motsvarighet till 12 § i det remitterade förslaget. Stadgandet – här som 9 § – bör avse det fallet att kommunen själv trätt in som part samt, i brist på överenskommelse, upplåtelse skall anses ha skett vid den i den nu föreslagna 8 § angivna tidpunkten och på de villkor som husägaren angett i sitt meddelande enligt 7 §. I konsekvens med den ordning som här föreslagits kommer stadgandet inte att gälla upplåtelser till enskilda. Hyresnämnden skall på kommunens ansökan kunna bestämma en senare upplåtelse-tidpunkt och, i hyresfallen, jämka andra villkor för upplåtelsen, främst naturligtvis hyresbeloppet. Det torde kunna förutsättas att bestämmelsen får sin främsta betydelse därigenom att blotta vetskapen om den verkar avhållande på oskäliga hyresvillkor.

Någon motsvarighet till 13 § i det remitterade förslaget behövs knappast med den nu föreslagna ordningen. I de fall bostadsrätt upplåts till en anvisad bostadssökande blir bostadsrättslagens nuvarande regler tillämpliga. När bostadsrätt skall anses ha upplåtits till kommunen enligt den nu föreslagna 8 § torde kommunen knappast ha något behov av att tvångsvis få en upplåtelsehandling.

Såsom i det föregående påpekats innebär skadeståndsregeln i 14 § i det remitterade förslaget ett viktigt incitament för kommunen att undvika en förhållning av anvisningsförfarandet. Skadeståndsregeln behövs därför – kanske med än större fog – i det nu föreslagna förenklade systemet. Stadgandet behöver dock kompletteras så att därav framgår dels att endast dröjsmål som orsakas av det särskilda förfarandet skall beaktas och dels att husägaren måste ha gjort vad som skäligen kan krävas av honom för att undvika dröjsmål. I kravet på husägaren ligger både att han skall undvika förhållning när det gäller förfarandet enligt bostadsanvisningslagen och att han, när han fritt får förfoga över lägenheten, skall lägga ned så stora ansträngningar som normalt görs när en husägare vill ha en ledig lägenhet upplåten.

Utöver vad nu sagts får lagrådet beträffande 6 och 12 §§ i det remitterade förslaget anföra följande.

Svårigheter föreligger att ge begränsningarna av förbuden i 6 § första stycket för husägare att medverka till att hyresgäst överlåter hyresrätten till lägenheten eller upplåter lägenheten i andra hand en lämplig utformning i sådana fall när hyresvärdens medverkan kan ersättas av tillstånd av

hyresnämnden. Självfallet skall såsom förutsätts i remissen hyresvärden inte behöva framtvinga en prövning i hyresnämnden för att undgå ansvar. Enligt remissen bör det vara tillräckligt att hyresvärden företar undersökning i den omfattning som han i dag normalt gör i fall av detta slag. Såvitt tillåtligheten av överlåtelsen eller upplåtelsen beror av hyresvärdens egen inställning till den nye hyresgästen resp. andrahandshyresgästen eller till att han inte själv kan disponera över lägenheten bör det aldrig kunna läggas honom till last att han med bortseende från egna intressen samtycker till överlåtelsen eller upplåtelsen. Vad nu sagts gäller exempelvis vid tillämpning av 12 kap. 35 § jordabalken frågan om byte kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden eller vid tillämpning av 40 § samma kapitel frågan om hyresvärden har befogad anledning att vägra samtycke till upplåtelse i andra hand. Vad som kan begäras av hyresvärden är att han gör en objektiv bedömning av de förhållanden på hyresgästens sida som talar för eller emot den tilltänkta åtgärden, t. ex. om hyresgästen enligt nyssnämnda 35 § har beaktansvärda skäl för byte av lägenheten eller enligt 40 § har beaktansvärda skäl för upplåtelse i andra hand av en lägenhet som han under viss tid ej är i tillfälle att använda. Det sagda bör komma till tydligare uttryck i lagtexten.

Det måste understrykas att den bedömning det här är fråga om många gånger kan ställa sig svår för hyresvärden. En felaktig bedömning av de faktiska omständigheterna eller vad som krävs för att beaktansvärda skäl för den ena eller andra åtgärden skall anses föreligga torde ofta ej kunna läggas hyresvärden till last såsom sådan oaksamhet som kan föranleda ansvar enligt den föreslagna 16 §. Även med en sådan tillämpning torde nu behandlade förbud kunna göra nytta som ett medel att komma åt åtgärder som framstår som ett kringgående av upplåtelseförbudet enligt 6 §.

I andra stycket 3 av 6 § görs undantag från upplåtelseförbudet enligt första stycket, när upplåtelsen avser en lägenhet för fritidsändamål. Eftersom situationen här är en annan än när lägenheter för fritidsändamål särbehandlas enligt 12 kap. jordabalken eller bostadsaneringslagen – där undantag görs från vissa bestämmelser vilka har till syfte att skydda bostadshyresgäster – är det svårt att åstadkomma en rationell avgränsning av det föreslagna undantaget. En lägenhet som är inrättad för permanentboende och ligger inom ett område med andra sådana lägenheter torde inte böra undantas från upplåtelseförbudet enbart därför att det finns någon som vill nyttja den för fritidsändamål, t. ex. för tillfälliga uppehåll i en storstad för nöje och rekreation. Å andra sidan torde det inte finnas anledning att över huvud inrätta bostadsanvisningsområde, när bebyggelsen huvudsakligen är av fritidskaraktär. Skulle slutligen lägenheter som typiskt sett är avsedda för fritidsändamål finnas insprängda bland permanentbebyggelse i ett bostadsanvisningsområde, kan det inte medföra någon större omgång för husägaren att lämna meddelande om upplåtelse till kommunen, som i så fall självfallet avböjer upplåtelse. Undantaget framstår därför som obehövt och kan lämpligen utgå.

Enligt andra stycket 4 görs undantag från upplåtelseförbudet i första stycket för det fall att lägenheten används för upplåtelse åt någon som är anställd hos husägaren. Anknytningen mellan anställningsförhållandet och upplåtelsen framgår ej av lagtexten. I specialmotiveringen till stadgandet talas på ett ställe om tjänstebostad. Att fråga skall vara om tjänstebostad i egentlig mening synes ej vara avsett. Å andra sidan torde det ej vara motiverat att göra undantag om en person av en ren händelse bor i en fastighet som ägs av hans arbetsgivare. En lämplig avgränsning torde kunna göras efter mönster av regleringen i 12 kap. 46 § 7–9 jordabalken, så att undantaget får gälla när upplåtelsen beror av anställning hos husägaren. Detta torde innebära att lägenheten upplåts i anslutning till anställningen, vanligen på villkor att personen i fråga avflyttar från lägenheten om anställningen upphör. Till denna typ av s. k. kopplade avtal hör ofta industrins upplåtelser av bostäder till de anställda.

Avsikten med förslaget torde vara att undantag, för att kringgående skall hindras, skall gälla bara om lägenheten både varit och skall vara upplåten till anställd hos husägaren.

Det kunde ifrågasättas att införa ett undantag också för det fall att tidigare upplåtelse till kommunen har upphört. Frågan har något berörts i specialmotiveringen till ändringen av 12 kap. 39 § jordabalken. Om kommunen har uppsagt hyresavtal till upphörande, torde emellertid utan särskild bestämmelse få anses klart, att kommunen avböjer vidare upplåtelse, och husägaren behöver då inte lämna nytt meddelande till kommunen. Om husägaren säger upp kommunen och denna påkallar förlängning, torde det mera sällan komma i fråga att vägra förlängning för andra fall än när huset skall rivras eller byggas om. I så fall är ny upplåtelse inte aktuell, i vart fall inte innan ombyggnad har ägt rum och upplåtelseförbudet åter bör gälla. Vad angår generalklausulen i 12 kap. 46 § 10 jordabalken torde det inte komma i fråga att vägra kommunen förlängning på grund av en intresseavvägning till förmån för hyresvärden, när av den föreslagna lagen följer att en sådan avvägning inte skall göras vid upplåtelse. Övriga mera disparata fall torde också kunna lämnas oreglerade. Ett undantag av ifrågasatt art bör därför inte upptagas.

Enligt 12 § första stycket i det remitterade förslaget – som i lagrådets förslag motsvaras av 9 § första stycket – skall hyresnämnden kunna jämka villkor för upplåtelsen som husägaren uppställt. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den i meddelandet i 7 § angivna tillträdesdagen. En lämpligare ordning synes vara att tvåmånaderstiden räknas från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett. Därigenom skulle bl. a. förebyggas att tiden utlöper innan något hyresförhållande ännu uppkommit. Att med en sådan bestämmelse prövningen av villkoren stundom kan komma att få ske innan tillträdesdagen inträffat torde inte behöva vålla någon olägenhet.

I enlighet med vad nu anförts och med beaktande av vad som förordats

beträffande avfattningen av 1 § andra stycket föreslår lagrådet att 6–14 §§ i det remitterade förslaget, sedan även vissa redaktionella jämkningar företagits, ersätts med följande bestämmelser under nedan angivna rubriker:

Förbud att upplåta lägenheter m. m.

6 §

När en husägare har delgetts en underrättelse enligt 5 §, får han inte upplåta en lägenhet, som omfattas av beslutet, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller kommunen. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en sådan lägenhet överläts eller lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 och 34 a §§, 35 § första stycket och 40 § jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om upplåtelse av lägenheten beror av anställning hos husägaren och lägenheten även tidigare var upplåten till följd av sådan anställning eller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken.

Meddelande om upplåtelse

7 §

När en lägenhet som omfattas av förbud enligt 6 § skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt, skall husägaren snarast möjligt meddela kommunen detta. Meddelandet skall vara skriftligt och innehålla uppgift om lägenhetens adress, storlek och belägenhet i huset, villkoren för upplåtelsen och tillträdesdagen.

Upplåtelsen och villkoren för den m. m.

8 §

Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det.

Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Avser upplåtelsen bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971:479) angivna förutsättningarna är uppfyllda.

9 §

Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av

dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen föreskriva att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. Avser upplåtelsen en hyreslägenhet, får hyresnämnden föreskriva att för upplåtelsen skall även i övrigt gälla andra villkor än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 48 § första-tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden nedsätter hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Föreskriver hyresnämnden att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall utgå med ett lägre belopp än som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren mottog beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Ersättning för skada

10 §

Kan husägaren, i fall då han får förfoga över lägenheten, på grund av förfarandet enligt denna lag inte träffa avtal om upplåtelse för tiden från och med den i meddelandet enligt 7 § angivna tillträdesdagen och har han gjort vad som skäligen kan fordras av honom för att få lägenheten upplåten, har han rätt till ersättning av kommunen för skada som han lider genom dröjsmålet med upplåtelsen.

Fråga om skyldighet att betala sådan ersättning prövas av hyresnämnden. För att kunna prövas skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från den dag då avtal om upplåtelse av lägenheten träffades.

Om den reglering av förfarandet vid upplåtelse av lägenheter som lagrådet nu föreslagit inte skulle godtagas, får lagrådet anföra följande beträffande de i det remitterade förslaget upptagna bestämmelserna.

Vad i lagrådets förslag i det föregående upptagits beträffande 6 § första stycket andra punkten och andra stycket andra punkten gäller även i det fall att den reglering av förfarandet det remitterade förslaget upptar bibehålls.

Om vad lagrådet föreslagit i fråga om 2 § godtages, bör i 7, 8, 9, 10 och 11 §§ inte anges någon kommunal nämnd. Vad som sägs om nämnden bör gälla kommunen utan angivande av kommunalt organ. I 7 § torde böra utsägas att fråga är om lägenhet som omfattas av förbud enligt 6 §.

I 12 § första stycket torde sista punkten ges den lydelse som föreslagits beträffande 9 § första stycket sista punkten i lagrådets förslag.

Den i 14 § första stycket upptagna ersättningsbestämmelsen torde kunna erhålla den lydelse som föreslagits i 10 § första stycket i lagrådets förslag.

15–19 §§

Lagrådet:

Godtages lagrådets förslag att ersätta remissens 6–14 §§ med bestämmelser upptagna under 6–10 §§, bör 15–19 §§ i det remitterade förslaget få beteckningen 11–15 §§ samt i det därvid såsom 15 § upptagna stadgandet vad som sägs om mål om utdömande av vite utgå och ”12 §” ändras till ”9 §”.

I det nu såsom 12 § (det remitterade förslagets 16 §) upptagna stadgandet bör anges att anmälan om åtal göres av kommunen.

Om vad som förordats under 6–14 §§ ej godtages, får lagrådet anföra följande beträffande den i 16 § upptagna straffbestämmelsen. Enligt vad föredragande statsrådet uttalat, är avsikten med stadgandet att straff skall kunna drabba den som överträder förbudet att upplåta en lägenhet utan att kommunen fått tillfälle att utnyttja sina befogenheter enligt lagen eller medverkar till överlåtelse eller upplåtelse i andra hand. Däremot skall straff inte kunna följa om husägaren inte iakttagit allt vad som föreskrivs i fråga om innehållet i meddelanden och själva gången av förfarandet. Denna begränsning av straffbestämmelsens tillämplighet framgår ej klart genom hänvisningen till 6 §, i vilken stadgas förbud bl. a. mot att upplåta lägenhet ”i annan ordning än som föreskrivs i denna lag”. Paragrafen torde därför böra underkastas någon jämkning. Om första stycket första punkten i 6 § avfattas så som lagrådet förordat i det föregående, föreligger emellertid inte detta behov att ändra avfattningen av 16 §.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

11 §

Lagrådet:

I avsikt att förebygga att syftet med förslaget till bostadsanvisningslag såvitt gäller bostadsrätter omintetgöres har i ett tillägg till första stycket av förevarande paragraf föreslagits en bestämmelse om att en kommun som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet ej får vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Vad som eftersträvas torde emellertid inte uppnås med den föreslagna bestämmelsen. Genom dess placering i en paragraf och en avdelning av lagen som behandlar frågor om övergång av bostadsrätt torde bestämmelsen kunna ges endast den innebörden att den avser kommuns förvärv av bostadsrätt i andra fall än då bostadsrätten upplåts åt kommunen på sätt anges i bostadsanvisningslagen.

Lagrådet får vidare framhålla följande. En grundtanke i bostadsrättslagen

är att annan än medlem i bostadsrättsföreningen inte skall vara innehavare av bostadsrätt (se t. ex. 2 och 13 §§). En kommun, till vilken bostadsrätt upplåts enligt bostadsanvisningslagen, bör därför inte ha möjlighet att stå utanför föreningen genom att ej söka medlemskap. För att förebygga detta och samtidigt tillgodose förslagets syfte kan föreskrivas, att en kommun i fall som här avses automatiskt blir medlem i föreningen i och med att upplåtelsen kommit till stånd.

Lagrådet föreslår, att en bestämmelse härom upptages i bostadsrättslagen, lämpligen såsom ett nytt andra stycke i 2 §, med det innehållet, att en kommun till vilken bostadsrätt skall anses upplåten enligt bostadsanvisningslagen förvärvar medlemskap i föreningen genom upplåtelsen.

Lagrådets förslag föranleder, om det godtages, en jämkning av ingressen till lagförslaget.

Förslaget nödvändiggör inte någon ändring av det tillägg i förevarande paragraf som upptas i det remitterade förslaget. Detta blir, såsom framgår av vad förut sagts, tillämpligt i de fall då bostadsrätt överlåts till en kommun.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

23 och 32 §§

Lagrådet:

Godtages vad lagrådet föreslagit beträffande förslaget till bostadsanvisningslag bör hänvisningen till bestämmelser i bostadsanvisningslagen ändras så att den i 23 § första stycket avser 14 § och i 32 § avser 9 och 10 §§.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

BOSTADSDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1979-12-06

Närvarande: statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Ullsten, Bohman, Mundebo, Wikström, Friggebo, Mogård, Dahlgren, Åsling, Söder, Krönmark, Burenstam Linder, Johansson, Wirtén, Holm, Andersson, Boo, Winberg, Adelson, Danell, Petri

Föredragande: statsrådet Friggebo

Proposition om bostadsanvisningslag, m. m.

1 Anmälan om lagrådsyttrande

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till

1. bostadsanvisningslag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
4. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
5. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och anför.

Förslaget till bostadsanvisningslag

Lagrådet har i allt väsentligt godtagit det framlagda förslaget. I en del avseenden har lagrådet dock framfört erinringar mot förslagets utformning.

Om det behövs för bostadsförsörjningen får enligt det remitterade förslaget en kommun förklara att ett eller flera bostadsområden i kommunen skall vara bostadsanvisningsområde. De ingrepp i avtalsfriheten som lagförslaget innebär bör enligt en av lagrådets ledamöter få ske endast under förutsättning att skyldighet enligt bostadsförsörjningslagen att anordna bostadsförmedling har inträtt för kommunen. Först när denna skyldighet föreligger bör frågan kunna aktualiseras om kommunen behöver ha tillgång till ett anvisningssystem med tvångsinslag för att kunna fullgöra sin bostadsförmedling. En förutsättning för att kommunstyrelsen skall få besluta om tillämpning av bostadsanvisningslagen bör enligt denna ledamot vara att kommunens

¹Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 31 maj 1979.

beslutande organ, fullmäktige, beslutat att kommunen skall anordna bostadsförmedling. Eftersom det ankommer på fullmäktige att besluta om anordnande av bostadsförmedling enligt 4 § bostadsförsörjningslagen skulle denna förutsättning alltid vara uppfylld om anvisningslagen kan komma i tillämpning först om skyldighet inträtt för kommunen att anordna bostadsförmedling. En anpassning till kommunens nuvarande uppgifter i fråga om bostadsförmedling och till den kommunala organisationen och befogenhetsfördelningen kan enligt ledamoten ske genom att det i 1 § anges som en förutsättning för lagens tillämpning att dess anvisningssystem behövs för bostadsförmedling som kommunen bedriver till fullgörande av sin skyldighet enligt 4 § bostadsförsörjningslagen.

För egen del kan jag inte finna att en sådan ordning skulle innebära några fördelar vare sig från kommunaldemokratisk synpunkt eller för kommunen eller de enskilda husägarna. I praktiken skulle denna ordning inte innebära något annat än det som föreslås i remissen. När möjligheten att besluta om bostadsanvisningsområde behöver tas i anspråk, torde nämligen förhållandena undantagslöst vara sådana att kommunen är skyldig att anordna bostadsförmedling. Jag ansluter mig till vad lagrådets majoritet har anfört i denna fråga och vidhåller således den i remissen föreslagna ordningen.

Lagrådet har föreslagit vissa ändringar i 1–5 §§. Jag ansluter mig till vad lagrådet har anfört i anslutning till dessa paragrafer och tillstyrker alltså de föreslagna ändringarna.

I ärenden enligt bostadsanvisningslagen bör, i likhet med vad som f. n. gäller enligt 1 § tredje stycket bostadsanvisningslagen (1973:531), hyresgästerna företrädas av sådan organisation som har avtal om förhandlingsordning för huset eller, om förhandlingsordning saknas, av riksorganisation av hyresgäster eller av förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde huset är beläget. Som lagrådet påpekar måste denna begränsning komma till uttryck i lagtexten. Jag föreslår därför att en bestämmelse om detta tas in som ett nytt tredje stycke i 3 §.

Jag ansluter mig till vad lagrådet har förordat beträffande 6–14 §§ i det remitterade förslaget och föreslår att dessa bestämmelser ersätts med de av lagrådet föreslagna 6–10 §§ och att rubrikerna ändras enligt lagrådets förslag.

Jag ansluter mig också till vad lagrådet har anfört i anslutning till 15–19 §§ i det remitterade förslaget.

Bostadsanvisningslagen skall enligt det remitterade förslaget träda i kraft den 1 januari 1980. Eftersom riksdagsbehandling av förslaget sannolikt inte kan ske före utgången av år 1979, föreslår jag nu att ikraftträdandet bestäms till den 1 juli 1980.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Lagrådet har lämnat förslaget utan erinran. Redaktionella ändringar bör dock göras i 12 kap. 1, 32, 39 och 70 §§. Ändringarna i jordabalken bör träda i kraft samtidigt som bostadsanvisningslagen, dvs. den 1 juli 1980.

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Jag ansluter mig till vad lagrådet har anfört vid 11 § och förordar att en bestämmelse med det innehåll som lagrådet har föreslagit tas in bostadsrättslagen som ett nytt andra stycke i 2 §. Ingressen till lagförslaget bör på grund härav jämkas. Jag föreslår också vissa redaktionella ändringar i 1, 6 och 30 §§. Även de föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen bör träda i kraft den 1 juli 1980.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

De förslag till ändringar och tillägg beträffande bostadsanvisningslagen som jag i det föregående har biträtt innebär att paragrafindelningen i lagen avviker från den i det remitterade förslaget. Som lagrådet har förordat bör därför de hänvisningar till lagen som har föreslagits i 23 § första stycket och 32 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ändras till att avse 14 resp. 9 och 10 §§. Även ändringarna i denna lag bör träda i kraft den 1 juli 1980.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol

Lagrådet har lämnat förslaget utan erinran. Ändringen bör träda i kraft den 1 juli 1980.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter

I detta sammanhang vill jag ta upp en fråga som rör de s. k. kontoriseringsärendena enligt lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter (ändrad senast 1978:308), birstortlagen.

Enligt birstortlagen är det förbjudet att utan tillstånd av hyresnämnden hyra ut en bostadslägenhet för väsentligen annat ändamål, t. ex. som kontor, butik eller lager. Inte heller hotell- och pensionatslägenheter får utan nämndens tillstånd ändras till kontor eller liknande.

Huvudregeln om att användningssättet inte får ändras utan hyresnämndens tillstånd är försedd med ett undantag. Om en lägenhet behöver tas i anspråk för att ställa i ordning soprum eller transportleder för avfallstransport

inom byggnaden i enlighet med föreskrifterna i byggnadsstadgan (1959:612, omtryckt 1972:776, ändrad senast 1979:902), behöver hyresnämndens tillstånd till ändringen inte inhämtas (prop. 1977/78:50 s. 21 och 22).

Vid tillståndsprövningen har hyresnämnden bl. a. att beakta i vad mån en ändrad användning av lägenheten kan anses försvarlig med hänsyn till bostadssituationen i orten. Vidare bör avseende fästas vid det tillämnade nya ändamålets betydelse, lägenhetens storlek och beskaffenhet m. m.

Stockholms kommun har i en skrivelse till regeringen den 21 mars 1979 hemställt att birstortlagen ändras så att bostadslägenheter kan tas i anspråk för att anordna barnstugor utan att tillstånd behöver inhämtas från hyresnämnden. Enligt kommunens uppfattning är byggnadsnämnden fullt kompetent att bedöma de konflikter som kan uppkomma mellan önskemålet att snabbt tillskapa barnstugor i innerstaden och önskemålet att säkerställa lägenhetens användning som bostäder. Kommunen framhåller vidare att de fastighetsägare som snabbt vill komma igång med en sanering av en fastighet kan komma att dra sig för att inrätta barnstugor på grund av det krångel och den tidsfördröjning som kan bli följden av en hyresnämndsprövning. Mot denna bakgrund anser kommunen att den dubbla prövning som nu sker i dessa ärenden bör upphöra och att byggnadsnämnden ensam bör få pröva frågan.

För egen del vill jag erinra om att det av statsmakterna antagna utbyggnadsprogrammet för barnomsorgen omfattar bl. a. 100 000 nya daghemsplatser och 50 000 nya platser i fritidshem under femårsperioden 1976–1980 (prop. 1975/76:92, SoU 1975/76:28, rskr 1975/76:219). Genom lagen (1976:381) om barnomsorg har barnomsorgen gjorts till en lagfäst kommunal uppgift med skyldighet för kommunerna att svara för en planmässig utbyggnad. I kommunen skall finnas en av kommunfullmäktige antagen plan för barnomsorgen. I planen skall redovisas behovet av förskolor, familjedaghem, fritidshem och annan förskole- och fritidsverksamhet inom kommunen samt på vilket sätt behovet skall tillgodoses. Planen skall avse en period av minst fem år.

Enligt min mening får den angelägna utbyggnaden av bl. a. daghem och fritidshem självfallet inte fördröjas genom onödig byråkrati. I de fall som det här är fråga om fyller en hyresnämndsprövning enligt birstortlagen inte samma viktiga funktion som när det rör sig om kontorisering i egentlig mening. En väl fungerande barnomsorg är i stället ett viktigt och värdefullt bostadskomplement. De bostadsförsörjningsmässiga aspekterna bör i dessa fall kunna beaktas av de kommunala organen själva, bl. a. i samband med byggnadslovprövningen. Jag förordar därför att birstortlagen ändras så att lägenheter som omfattas av lagen får tas i anspråk för utbyggnad av barnomsorgen utan att tillstånd behöver inhämtas från hyresnämnden. Ändringen bör träda i kraft så snart det kan ske och bli tillämplig också på tillståndsärenden som är föremål för prövning vid tidpunkten för ikraftträ-

dandet. Ett sådant ärende skall alltså avskrivas från vidare handläggning.

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till lag om ändring i lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter. Något yttrande av lagrådet över detta lagförslag har inte inhämtats eftersom lagrådets hörande enligt min mening skulle sakna betydelse på grund av frågans beskaffenhet.

3 Hemställan

Jag hemställer att regeringen föreslår riksdagen att antaga
dels de av lagrådet granskade lagförslagen med vidtagna ändringar,
dels förslaget till lag om ändring i lagen (1973:189) med särskilda
hyresbestämmelser för vissa orter.

4 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga de förslag som föredraganden har lagt fram.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
1. Bostadsanvisningslag	2
2. Lag om ändring i jordabalken	6
3. Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)	8
4. Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	11
5. Lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol	15
6. Lag om ändring i lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter	16
Utdrag av regeringsprotokollet den 31 maj 1979	17
1 Inledning	17
2 Allmän motivering	19
2.1 Inledning	19
2.2 Behovet av lagstiftning	21
2.3 Lagens tillämpningsområde	23
2.4 Kommunens befogenheter enligt lagen	26
2.4.1 Beslutet om bostadsanvisningsområde m. m.	26
2.4.2 Kommunens befogenheter i övrigt	29
2.5 Förfarandet när en lägenhet blir ledig	31
2.6 Upplåtelsen och villkoren för den m. m.	32
2.7 Ansvaret för hyresförluster m. m.	33
2.8 Påföljdsfrågan	34
2.9 Överprövning, ikraftträdande m. m.	35
3 Upprättade lagförslag	35
4 Specialmotivering	36
4.1 Förslaget till bostadsanvisningslag	36
4.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken	50
4.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)	54
4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	57
4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol	60
5 Hemställan	61
6 Beslut	61
<i>Bilaga 1</i> Nuvarande ordning	62
1 Bostadsförsörjningslagen	62

2	Hyseslagen	63
3	Bostadsrättslagen	68
4	Bostadsfinansieringsförordningen m. m.	69
5	De kommunala bostadsförmedlingarnas roll m. m.	72
<i>Bilaga 2</i> Boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas förslag		
	m. m.	76
1	Sammanfattning av utredningarnas förslag	76
1.1	Inledning	76
1.2	Några frågor vid anvisning av bostad	76
1.3	Inriktning av åtgärder	78
1.4	Utredningarnas lagförslag	78
1.5	Reservation	81
2	Bostadssociala delegationen och KSB.	82
3	Utredningarnas lagförslag	86
3.1	Förslag till lag om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall	86
3.2	Förslag till lag om ändring i jordabalken	88
3.3	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)	89
<i>Bilaga 3</i> Sammanställning av remissyttrandena över boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas förslag		91
<i>Bilaga 4</i> De remitterade lagförslagen		97
	Utdrag av lagrådets protokoll den 19 november 1979	111
	Utdrag av regeringsprotokollet den 6 december 1979	129
1	Anmälan om lagrådsyttrande	129
2	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter.	131
3	Hemställan	133
4	Beslut	133

