



Hyresrätt och bostadsrätt m.m.

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet de under den allmänna motionstiden 2008 väckta motioner som gäller hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och ombildning.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

När det gäller frågor om det framtida hyressättningssystemet hänvisar utskottet till den beredning av ärendet som pågår inom Regeringskansliet. Utskottet framhåller i detta sammanhang ett initiativ som nyligen tagits av två av bostadshyresmarknadens organisationer.

I betänkandet finns 14 reservationer.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Utskottets överväganden	5
Inledning	5
Hyresrätt	5
Överprövning av en hyresvärd's skäl att neka kontrakt	5
Hyressättning	8
Störningar i boendet	11
Andrahandsuthyrning – påföljder vid otillåten andrahandsuthyrning	14
Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra	15
Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal	17
Hyresavtalets upphörande	18
Avhysning	21
Tvångsförvaltning	24
Bostadsrätt	26
Bostadsrättsregister	26
Kooperativ hyresrätt	28
Information, råd och stöd	28
Insatsen	30
Ombildning	32
Reglerna i bostadsrättslagen m.m.	32
Ombildning till kooperativ hyresrätt	36
Ombildning till ägarlägenheter	37
Reservationer	39
1. Överprövning av en hyresvärd's skäl att neka kontrakt, punkt 1 (v)	39
2. Hyressättning, punkt 2 (s, v)	40
3. Hyressättning, punkt 2 (mp)	41
4. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra, punkt 5 (s)	43
5. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra, punkt 5 (v)	43
6. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal, punkt 6 (v)	45
7. Hyresavtalets upphörande, punkt 7 (v)	45
8. Avhysning, punkt 8 (s, v)	46
9. Tvångsförvaltning, punkt 9 (v)	48
10. Bostadsrättsregister, punkt 10 (s)	48
11. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd, punkt 11 (s, v, mp)	49
12. Kooperativ hyresrätt – insatsen, punkt 12 (v)	51
13. Ombildning – reglerna i bostadsrättslagen m.m., punkt 13 (s)	52
14. Ombildning till kooperativ hyresrätt, punkt 14 (v)	53
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	55
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2008	55

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

- 1. Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C300 yrkande 18.
Reservation 1 (v)
- 2. Hyressättning**
Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C391, 2008/09:C426 yrkande 6, 2008/09:C439 yrkande 2, 2008/09:C461 och 2008/09:C471.
Reservation 2 (s, v)
Reservation 3 (mp)
- 3. Störningar i boendet**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C315.
- 4. Andrahandsuthyrning – påföljder vid otillåten andrahandsuthyrning**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C383.
- 5. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra**
Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C300 yrkandena 6 och 7 samt 2008/09:C406 yrkande 5.
Reservation 4 (s)
Reservation 5 (v)
- 6. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C300 yrkande 5.
Reservation 6 (v)
- 7. Hyresavtalets upphörande**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C300 yrkande 17.
Reservation 7 (v)
- 8. Avhysning**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C281.
Reservation 8 (s, v)
- 9. Tvångsförvaltning**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C300 yrkande 9.
Reservation 9 (v)
- 10. Bostadsrättsregister**
Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C285 och 2008/09:C460.
Reservation 10 (s)

11. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd

Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C374 yrkandena 1 och 2 samt 2008/09:C430.

Reservation 11 (s, v, mp)

12. Kooperativ hyresrätt – insatsen

Riksdagen avslår motion 2008/09:C279 yrkande 11.

Reservation 12 (v)

13. Ombildning – reglerna i bostadsrättslagen m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C286, 2008/09:C324 och 2008/09:C439 yrkande 6.

Reservation 13 (s)

14. Ombildning till kooperativ hyresrätt

Riksdagen avslår motion 2008/09:C279 yrkandena 8 och 9.

Reservation 14 (v)

15. Ombildning till ägarlägenheter

Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C339 yrkandena 1 och 2 samt 2008/09:N350 yrkande 3.

Stockholm den 7 maj 2009

På civilutskottets vägnar

Carina Moberg

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Carina Moberg (s), Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Eva Bengtson Skogsberg (m), Jan Ertsborn (fp), Hillevi Larsson (s), Christine Jönsson (m), Yvonne Andersson (kd), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Lars Tysklind (fp), Jan Lindholm (mp), Katarina Brännström (m), Fredrik Lundh (s), Maria Stenberg (s) och Stefan Wikén (s).

Utskottets överväganden

Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2008 och som gäller hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). I betänkandet behandlas också motionsförslag som gäller kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och ombildning till annan upplåtelseform.

Utskottet behandlar under skilda rubriker de olika frågor som aktualiseras i motionerna. Förslagen i motionerna finns i *bilagan*.

Samtidigt med detta ärende har utskottet berett motioner från 2008 års allmänna motionstid avseende bostadsförsörjningen. Utskottets ställningstaganden i dessa frågor återfinns i betänkandet 2008/09:CU32 *Bostadsförsörjningsfrågor*.

Ordföranden i Hyresgästföreningen Region Stockholm Terje Gunnarsson har muntligen inför utskottet lämnat information om hyressättningen i Stockholm.

Hyresrätt

Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt.

Jämför reservation 1 (v).

Motionen

I motion C300 av Lars Ohly m.fl. föreslås att det ska införas en rätt till överprövning av en hyresvärds skäl att vägra en bostadssökande hyreskontrakt (yrkande 18).

Utskottets ställningstagande m.m.

Flera både principiella och praktiska förhållanden talar mot att en överprövningsrätt införs för en bostadssökande som inte accepterats som hyresgäst av en fastighetsägare. En sådan överprövning skulle innebära en inskränkning i fastighetsägarens rätt att bestämma över sin egendom. Tanken att en hyresvärds beslut att inte anta en viss person som hyresgäst skulle kunna överprövas av domstol eller annan myndighet framstår som främmande för svensk rättstradition.

Överprövningsrätten kan ifrågasättas även av andra skäl. Ett skäl gäller tidsaspekten. Det kan antas att den omtvistade lägenheten i de allra flesta fall inte skulle vara ledig när ett avgörande av tvisten föreligger. Om hyresvärden då i stället skulle bli tvungen att tillhandahålla en annan lägenhet kan det visa sig vara omöjligt. I andra fall torde det kunna bli en vansklig uppgift att avgöra om hyresvärden som alternativ erbjuder en tillräckligt bra lägenhet. Om avsikten i stället är att hyresvärden inte ska få hyra ut lägenheten innan tvisten är avgjord föreligger en risk att lägenheten under lång tid skulle komma att stå tom. Om beslutet skulle vara överklagningsbart, vilket synes ofrånkomligt då det handlar om enskildas rättigheter, skulle tidsutdräkten bli än längre. Det skulle vara kostsamt om lägenheter på detta sätt stod tomma och också ur andra perspektiv mindre lämpligt. I varje fall uppkommer frågan om vem som ska stå för denna kostnad, särskilt om hyresgästen förlorar sin talan.

I sammanhanget kan det vidare påpekas att man inom arbetsrättens område valt att inte ge arbetssökande möjlighet att genom domstols eller andra myndigheters beslut erhålla en sökt privat tjänst. Lagstiftningen innehåller i stället skadeståndssanktioner. Sådana sanktioner på hyresrättens område torde föra med sig tillämpningsproblem. Det kan förväntas bli betydande bevissvårigheter för den bostadssökande som gör gällande att han eller hon bland flera andra sökande blivit förbigången av osakliga skäl, bl.a. om det mot honom eller henne görs gällande att den person som fått teckna kontrakt för lägenheten tagit kontakt med hyresvärden före honom eller henne.

Utskottet kan på de anförda skälen inte ställa sig bakom motionens förslag som avser en bostadssökandes möjligheter att få hyra en lägenhet. Motionen avstyrks.

Utskottets nu redovisade ställningstagande överensstämmer med det ställningstagande utskottet gjort i frågan under de senaste två riksmötena (bet. 2006/07:CU10 och 2007/08:CU19).

I den grundläggande frågan om en enskild individs möjlighet att få en bostad uppmärksammade utskottet vid sin tidigare behandling bl.a. vissa berednings- och utredningsinsatser, diskrimineringslagstiftningen, regeringens strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden liksom förutsättningarna för att det ska finnas en god tillgång på bostäder.

Utskottet ska inte upprepa vad som sagts tidigare. Utskottet noterar dock följande.

Med anledning av bl.a. ett riksdagens tillkännagivande (2005/06:BoU6, rskr. 176) lämnade regeringen i februari 2008 ett uppdrag till Boverket att undersöka fastighetsägares förmedlingsprinciper (regeringsbeslut i ärende Fi2007/107 och Fi2008/1517, delvis). Uppdraget bestod av två delar. Den ena delen gällde en redogörelse för kunskapsläget när det gäller diskriminering av hyresbostadssökande. Resultat från relevanta rapporter, studier, utredningar och forskning inom området skulle redovisas. Den andra delen

gällde en undersökning av hur förmedlingen av hyresbostäder sker på tre olika orter. Orterna skulle representera olika typer av bostadsmarknader. Boverket skulle redovisa hur allmännyttiga och privata fastighetsägare förmedlar bostäder. Redovisningen skulle omfatta förekommande formella krav – såsom krav på fast anställning eller dylikt – och hur dessa tillämpas. Uppdraget omfattade också att Boverket i relevanta frågor skulle samråda med berörda aktörer, bl.a. Ombudsmannen mot etnisk diskriminering.

Uppdraget har redovisats i rapporten *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* (Boverket, januari 2009). Rapportens innehåll övervägs inom Regeringskansliet.

En rapport från DO:s särskilda arbete 2006–2008 kring diskriminering på bostadsmarknaden *Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden* (DO:s rapportserie 2008:3) har nyligen överlämnats till regeringen. I rapporten presenteras ett antal förslag. De riktas mot olika aktörer på olika nivåer: regeringen, bostadsmarknadens aktörer, lokalsamhället och den sammanslagna ombudsmannamyndigheten. Avsikten med förslagen är att de sammantaget ska skapa förutsättningar för ett systematiskt arbete mot diskriminering på bostadsmarknaden.

De till regeringen ställda förslagen omfattar bl.a. följande.

DO anser att det förslag Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet lämnar i sitt betänkande (SOU 2008:75) om att bostadsförvaltningslagen ska ändras så att tvångsförvaltning lättare ska kunna tillämpas som en åtgärd när fastighetsägare missköter sin förvaltning kan bidra till att förhindra missförhållanden i boendemiljön och till att alla får tillgång till en lämplig bostad.

Regeringen behöver enligt DO överväga möjligheten att genom tillfälliga särskilda åtgärder säkerställa att särskilt utsatta minoriteter får tillgång till bostadsmarknadens olika delar.

Det behövs enligt DO en översyn av den nuvarande diskrimineringslagstiftningen för att man ska kunna flytta fram positionerna i det förebyggande arbetet.

DO föreslår också att regeringen ska ta ställning till hur man kan utforma en skyldighet för fastighetsägare att lämna ut uppgifter till kommunerna om förmedling av lägenheter. Vidare anser DO att denna skyldighet att lämna ut information även bör gälla i förhållande till DO.

DO föreslår vidare att regeringen ska ge Boverket ett uppdrag att utforma icke-diskriminerande riktlinjer för uthyrningskriterier som tar hänsyn till både hyresvärdens berättigade krav på hyresgästens betalningsförmåga och rätten till bostad på lika villkor.

Utskottet vill slutligen åter uppehålla sig vid att tillgången på bostäder är en mycket väsentlig och grundläggande faktor vad gäller en enskilds förutsättningar att hyra en lägenhet eller på annat sätt skaffa sig en bostad. En god tillgång på bostäder ger även de svaga grupperna på bostadsmarknaden större möjligheter till en egen bostad. Det är således fråga om att

utforma de grundläggande förutsättningarna för bostadsproduktionen och bostadsförvaltningen liksom möjligheterna att effektivt utnyttja det befintliga beståndet av bostäder på ett sådant sätt att en balans uppnås mellan tillgång och efterfrågan. Det gäller bl.a. att skapa goda, långsiktiga lösningar för produktion och förvaltning samt att förbättra konkurrensen på marknaden. Därutöver vill utskottet peka på nödvändigheten av att det förs en politik för att fler människor ska få ett arbete. En sådan politik ökar också möjligheterna för fler att få en starkare ställning på bostadsmarknaden.

Hyressättning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om hyressättningssystemet. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservationerna 2 (s, v) och 3 (mp).

Motionerna

Enligt den i motion C439 av Carina Moberg m.fl. (s) framförda uppfattningen om framtidens hyressättningssystem ska de förslag som Utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38) lämnat inte genomföras. Hyressättningen ska styras av andra principer än enbart den om utbud och efterfrågan. Motionärerna anser att en begränsningsregel behövs för att motverka ockerhyror och bevara ett faktiskt besittningsskydd. För att detta mål ska uppnås bör lagstiftaren dessutom ge förutsättningar för ett mer framsynt ansvarstagande från bostadsmarknadens parter – i stort sett – inom ramarna för det nuvarande bruksvärdessystemet. I motionen uttalas som en hållpunkt att skillnaden mellan den hyresnivå som är resultatet av någon form av bruksvärdessystem och vad den skulle bli med marknadshyror inte får bli alltför stor med hänvisning till att man ska undvika problem med svartkontrakt, ombildning och minskad nyproduktion (yrkande 2). I motionen påtalas även betydelsen för hyressättningen av de av motionärerna allmänt förordade långsiktiga förbättringarna av de ekonomiska förutsättningarna för hyresrätten.

I motion C426 av Birgitta Eriksson m.fl. (s) förespråkas att bruksvärdessystemet med de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ska behållas (yrkande 6).

Hans Rothenberg och Ulrika Karlsson i Uppsala (båda m) anger i motion C471 flera fördelar med ett reformerat bruksvärdessystem i vilket bostadens läge och attraktivitet tillmäts större betydelse än i dag. Det gäller att systemet ska ge förutsättningar för att bygga nya hyresfastigheter, att rörligheten på hyresmarknaden ökar, att drivkrafterna bakom ombildningen till bostadsrätter dämpas och att förutsättningarna för olaglig handel med hyreskontrakt försvinner.

I motion C461 av Annie Johansson och Fredrick Federley (båda c) lämnas förslag om att marknadshyror ska införas.

Förslaget i motion C391 av Jan Lindholm (mp) avser att det ska utarbetas ett värderingssystem som ska användas vid hyressättningen. Värderingssystemet ska identifiera vilka delar av bovärdet som kan härledas till de boende, det offentliga (stat och kommun) respektive fastighetsägaren. Enligt förslaget ska värdena hanteras öppet vid hyressättningen och förhindra att hyresgästerna får betala för sådana värden som är att hänföra till dem själva eller det offentliga. Värderingen av en hyresbostad ska således inte bara vara en fråga mellan fastighetsägaren och hyresgästen. Målet ska vara att minska spekulationsinslaget i hyressättningen mellan parterna. Motionären anger exempel på bovärden som fastighetsägaren i dag kan ta betalt för men som inte är hänförliga till honom eller henne. Det kan gälla förbättringar i kollektivtrafiken, utökad kommunal service, bättre grönområden och en ökad grad av polisnärvaro. Det kan också gälla att grannaktiviteter utgör en god förutsättning för den trivsel som den enskilde hyresgästen känner och det engagemang som han eller hon visar för sitt boende.

Bakgrund

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till ett skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (det s.k. påtaglighetsrekvisitet). Vid prövningen ska främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med ett jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden (55 § hyreslagen). Hyresnämnden fastställer vad som är ett skäligt hyresbelopp.

De tillåtna hyresskillnaderna mellan privata och kommunala fastighetsägare kan inte uttryckas som en fast procentregel. Tidigare har ett väsentlighetsrekvisit gällt som tillät en större avvikelse.

Sedan den 1 juli 2006 finns det möjlighet att för planerade och nybyggda lägenheter avtala om hyror med presumtionsverkan, s.k. presumtionshyror. Hyresnämnden ska vid prövning av hyran för en lägenhet som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anse hyran som skälig, om vissa i lagen angivna förutsättningar är uppfyllda, bl.a. att det inte har förflutit mer än tio år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten (55 c § första stycket hyreslagen). En förhandlingsöverenskommelse har dock inte någon presumtionsverkan om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i överenskommelsen som skälig (55 c § tredje stycket hyreslagen). En hyra får emellertid

under presumtionstiden alltid ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades (55 c § fjärde stycket hyreslagen).

Hyressättningsutredningen, som utarbetat förslaget till den ovan beskrivna regleringen av presumtionshyror, har även lagt fram ett förslag som gäller hyressättningen i beståndet (SOU 2004:91). Förslaget lades fram mot bakgrund av att det allt oftare under de senaste åren har ifrågasatts om hyresskillnaderna mellan olika lägenheter alltid är rimliga från bruksvärdessynpunkt.

Utredningen om allmännyttans villkor m.m.

Utredningen om allmännyttans villkor har lagt fram förslag om förändringar av hyressättningssystemet i sitt betänkande *EU, allmännyttan och hyrorna* (SOU 2008:38). Betänkandet har i fråga om hyreslagstiftningen följande huvudsakliga innehåll.

Utredningen föreslår att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll avskaffas och att hyressättningsreglerna ändras. Bruksvärdessystemet ska bestå, men inom dess ramar lämnas förslag om en ändring av bruksvärdesregeln för att skapa förutsättningar för en väl fungerande hyresbostadsmarknad. Förslaget avser dels att långa bostadsköer, där efterfrågan på hyresbostäder påtagligt och varaktigt överstiger utbudet, ska kunna leda till högre hyror, dels att stora vakanser, där efterfrågan är påtagligt mindre än utbudet, ska kunna leda till lägre hyror. Vid en hyresprövning ska hyresbostäder inom samma tätort kunna jämföras med varandra, även om de ligger i olika kommuner.

För att värna hyresgästernas reella besittningsskydd föreslås att bostadshyrorna inte ska kunna öka med mer än ca 5 % per år med nuvarande inflationstakt, även om bruksvärdet skulle motivera en större höjning. Slutligen lämnas förslag om en normerande roll för kollektivt avtalade hyror, så länge dessa håller sig inom en rimlig tolkning av bruksvärdet.

Utredningens förslag i de delar de avser de kommunala bostadsföretagens verksamhet redovisas i civilutskottets betänkande 2008/09:CU32.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Hyresgästföreningen har nyligen i en skrivelse till regeringen förordat vissa lagändringar som gäller allmännyttans villkor och hyressättningen i framtiden. Fastighetsägarna Sverige har för sin del konstaterat att även om huvuddragen i förslaget ligger väl i linje med deras uppfattning finns det enskilda delar som behöver studeras närmare.

Förslaget från SABO och Hyresgästföreningen omfattar i den del det avser hyressättningssystemet att den normerande rollen för de kommunala bostadsföretagens hyror ska ersättas med en normerande roll för hyror avseende lägenheter som omfattas av en förhandlingsöverenskommelse vilken träffats med en på orten etablerad hyresgästorganisation. För att värna enskilda hyresgästernas besittningsskydd föreslås en särskild skyddsregel. Den ska utformas så att om den nya hyran vid en prövning i hyresnäm-

den bestämts till ett väsentligt högre belopp än den tidigare gällande hyran ska hyresnämnden ange en skälig tid under vilken en årlig anpassning av hyran ska ske till dess att den nya hyran har uppnåtts. Skyddsregeln ska kompletteras med en spärr mot alltför täta hyreshöjningar. Vidare innebär förslaget att påtaglighetsrekvisitet ska ersättas av ett icke-obetydlighetsrekvisit. Detta avses innebära en avsevärd insnävning jämfört med dagens regel när det gäller hur mycket prövningslägenhetens hyra får överskrida jämförelselägenheternas hyra. I förslaget framförs också att ansvaret för hyressättningen även framdeles bör ligga på de lokala parterna på hyresmarknaden.

Kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell har i ett uttalande den 6 april 2009 sagt att han är positiv till huvudinriktningen i det gemensamma underlag som presenterats av SABO och Hyresgästföreningen. Vidare sade han att det kan finnas delar i förslaget som behöver belysas och analyseras ytterligare. Han meddelade på förhand att förslaget ska prövas noggrant juridiskt och att ytterligare beredning är nödvändig för att regeringen ska kunna lägga fram en proposition. Han poängterade att det är viktigt att det slutgiltiga förslaget också håller EU-rättsligt.

Utskottets ställningstagande

Beredningen av frågor om hyressättningssystemet fortgår inom Regeringskansliet. Utskottet ser positivt på att de båda organisationerna till regeringen avlämnat ett förslag om framtidens hyressättning m.m. och på de möjligheter till en samsyn som detta förslag ger. Förslaget ingår nu i det beredningsunderlag som regeringen har på sitt bord. Det finns med anledning av den beredning som pågår inte skäl för riksdagen att nu i sak ta ställning till de motionsförslag som gäller utformningen av hyressättningssystemet. Regeringens ställningstagande bör i stället avvaktas. Samtliga motioner avstyrks.

Det ska i detta sammanhang uppmärksammas att Konkurrensverket till regeringen i fråga om hyresregleringen lämnat förslag till åtgärder som ska stärka konkurrensen. Förslagen har arbetats fram utifrån en bred översyn av konkurrenssituationen i Sverige (Konkurrensverkets rapportserie 2009:4, *Åtgärder för bättre konkurrens – Förslag*).

Störningar i boendet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en översyn av regelverket som gäller störningar i boendet.

Motionen

I motion C315 av Siw Wittgren-Ahl och Birgitta Eriksson (båda s) föreslås en översyn av de lagar och regler som gäller vid tvister om att visa rimlig hänsyn i ett grannförhållande. Motionen avser i främsta rummet frågan om rökning på balkonger.

Bakgrund

När hyresgästen använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäpligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av medlemmar av hans eller hennes hushåll, gäster och vissa andra för vilka han eller hon svarar enligt lagens bestämmelser (25 § första stycket hyreslagen). Brott mot bestämmelsen kan leda till att hyresavtalet upphör att gälla. Motsvarande bestämmelser gäller för bostadsrätter och ägarlägenheter [7 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) och 3 kap. 11 § jordabalken]. Bestämmelserna har sin förebild i vissa, äldre hälsoskyddsföreskrifter.

En hyresgäst eller bostadsrättshavare som utsätts för otillåtna störningar från en granne kan vidta vissa åtgärder mot sin hyresvärd respektive bostadsrättsförening, om värden eller föreningen inte ingriper mot den störande grannen. Här ska endast som exempel nämnas hyresgästens rätt till nedsättning av hyran och dennes möjligheter till åtgärdsföreläggande (16 § andra stycket hyreslagen). Även en ägarlägenhetsinnehavare eller en samfällighetsförening (för ägarlägenheter) har särskilda möjligheter att ingripa mot en störande granne. En boende kan också utnyttja miljöbalkens hälsoskyddsbestämmelser för att komma till rätta med vissa typer av störningar. Enligt 9 kap. 9 § miljöbalken ska bostäder brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäpligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. Kommunen kan i enskilda fall ingripa med stöd av bestämmelsen.

I ett mål om åtgärdsföreläggande mot en hyresvärd vad gällde en balkongrökande hyresgäst anförde Svea hovrätt bl.a. följande. Hovrättens beslut ger en bild av gällande rätt med den intresseavvägning som måste göras (beslut den 9 november 2005 i mål ÖH 7164-05).

Det framgår av utredningen att ... [den klagande hyresgästen] ... upplever det som mycket störande att utsättas för tobaksrök när hennes grannar röker på sin balkong. Rökningen måste innebära ett visst hinder eller men i hennes nyttjanderätt. Vid bedömningen av om ett åtgärdsföreläggande skall utfärdas i den här situationen måste en avvägning göras i förhållande till grannarnas rätt att använda sin lägenhet. Att en hyresgäst har nyttjanderätten till sin lägenhet innebär att han eller hon har rätt att använda den på sedvanligt sätt och därmed nor-

malt sett har rätt att röka såväl i lägenheten som på den balkong som hör till lägenheten. Detta talar med avsevärd styrka för att något åtgärdsföreläggande inte kan utfärdas (jfr Bostadsdomstolens beslut BD 321/1985). Vad som nu sagts inskränker dock inte en hyresgästs grundläggande skyldighet att använda lägenheten på ett sådant sätt att störningar av olika slag – bl.a. rökning – inte uppkommer för övriga boende i fastigheten. Det har inte framkommit att ... [den klagande hyresgästens] ... grannar skulle röka på balkongen i en sådan omfattning att det inte skäligen bör tålas.

Riksdagen har för några år sedan genomfört förändringar i tobakslagen (1993:581) med anledning av WHO:s ramkonvention om tobakskontroll. I den för den ändrade lagstiftningen bakomliggande utredningen (SOU 2004:88) gjordes vissa överväganden om begränsningar av rökning på allmänna platser. I detta sammanhang anfördes att när det gäller skydd mot exponering för tobaksrök finns det skäl att framhålla att det knappast är möjligt att lagstiftningsvägen lösa alla de situationer där konflikter kan uppstå mellan dem som önskar röka och dem som blir besvärade av röken. I stor utsträckning blev det därför enligt utredningens mening en fråga om att öka rökarnas medvetenhet om att deras rök kan vara skadlig för andra människor och om att de har ett ansvar för att inte andra ska utsättas för röken. Utredningen föreslog mot denna bakgrund en osanktionerad bestämmelse som skulle påbjuda att den som röker bör se till att andra människor inte mot sin vilja utsätts för tobaksrök. Förhoppningen var att bestämmelsen skulle bidra till att skapa en allmänt omfattad norm om att den som röker bör ta hänsyn till andra även i de fall inget formellt rökförbud gäller. Förslaget i denna del fördes inte fram till riksdagen med hänsyn till den remisskritik bestämmelsen utsattes för, bl.a. att den var osanktionerad (prop. 2004/05:118).

Tidigare ställningstaganden

Bostadsutskottet har tagit ställning till motionsförslag som gällt grannars tobaksrökning (bet. 2005/06:BoU6). Utskottet anförde följande.

Utskottet ställer sig utan vidare bakom den grundtanke som ligger bakom motionsförslagen om det önskvärda i att människor inte skall behöva utsättas för andra människors tobaksrök. Utskottet delar den i [den ovan nämnda] utredningen redovisade uppfattningen att det gäller att medvetandegöra människor om de problem som är förknippade med att utsättas för andras rökning och det ansvar som ligger på den enskilda rökaren. Däremot anser inte utskottet att frågan är så okomplicerad att den skulle kunna lösas genom ett förbud mot rökning, t.ex. på den egna balkongen. Det framstår ju som rätt välmotiverat att en människa inte röker inomhus av hänsyn till dem han eller hon delar lägenheten med. Det är här fråga om en balansgång mellan olika intressen, vilket också framgår av det hovrättsbeslut utskottet återgivit. Utskottet är alltså inte berett att föreslå en översyn med inriktning på att hyreslagens och bostadsrättslagens bestämmelser eventuellt skulle väsas gentemot rökande grannar. Inte heller i övrigt är utskottet berett att inom sitt beredningsområde föreslå riksdagen att vidtaga några åtgärder med anledning av motionsförslagen som alltså avstyrks.

Civilutskottet tog under det föregående riksmötet ställning till hyreslagens bestämmelser om störningar. Frågan gällde då om störningsbegreppet borde utvidgas till att omfatta inte bara sådant som inträffar i bostaden och hos de närmaste grannarna utan även i hela fastigheten, grannområdet och till och med stadsdelen. Utskottet anförde att lagbestämmelsens nuvarande utformning inte innebär att endast sådant som inträffar i en grannlägenhet eller i huset ska bedömas som störningar. Enligt utskottets mening saknas skäl för riksdagen att ta initiativ till utredningsinsatser om att utvidga störningsbegreppet i enlighet med vad motionären föreslagit (bet. 2007/08: CU19).

Utskottets ställningstagande

Motionen gäller i främsta rummet utökade möjligheter till ingripanden mot grannar som stör sin omgivning genom att röka t.ex. på sin balkong. Civilutskottet gör i denna del samma bedömning som bostadsutskottet. Inte heller i övrigt är utskottet berett att inom sitt beredningsområde föreslå riksdagen att vidtaga några åtgärder med anledning av motionsförslaget som alltså avstyrks.

Andrahandsuthyrning – påföljder vid otillåten andrahandsuthyrning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om påföljderna vid otillåten andrahandsuthyrning.

Motionen

Förslaget i motion C383 av Yilmaz Kerimo (s) gäller att en översyn genomförs gällande de civilrättsliga påföljderna vid otillåten andrahandsuthyrning. Motionären anför skälsvis vissa negativa verkningar som är förknippade med andrahandsuthyrning, bl.a. uttag av hyror över bruksvärdesnivå.

Bakgrund

En hyresgäst får upplåta en del av sin lägenhet till en inneboende. Endast om uthyrningen medför men för hyresvärden kan hyresvärden motsätta sig en sådan upplåtelse (41 § hyreslagen).

En hyresgäst får inte upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Hyresnämnden ska lämna tillstånd till en upplåtelse i andra hand om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden

inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd till upplåtelse i andra hand ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor (39 och 40 §§ hyreslagen).

Det fordras inte något godkännande eller tillstånd för upplåtelse av en del av en bostadsrättslägenhet till en inneboende. För upplåtelse av en bostadsrättslägenhet i dess helhet i andra hand krävs godkännande av bostadsrättsföreningen eller tillstånd av hyresnämnden (7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen). Bostadsrättslagens möjligheter till andrahandsupplåtelse är något större än hyreslagens. Hyreslagen innehåller nämligen en begränsande exemplifiering av vad som kan utgöra hyresgästens skäl.

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid, om hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad (42 § första stycket 3 hyreslagen). Är hyresrätten förverkad men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han eller hon erhöll vetskap om uthyrningen sagt till hyresgästen att vidta rättelse (43 § första stycket hyreslagen).

Också i det fall ett hyresavtal sägs upp till hyrestidens utgång kan hyresvärden göra gällande att hyresrätten förverkats på grund av otillåten andrahandsuthyrning, och hyresgästen kan därigenom förlora sin rätt till förlängning av avtalet. Även om hyresavtalet inte förverkats kan hyresgästen genom att otillåtet ha hyrt ut lägenheten i andra hand anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 1 och 2 hyreslagen).

Utskottets ställningstagande

Hyresgästen kan som framgått förlora sin hyresrätt till följd av att han eller hon har hyrt ut sin lägenhet i andra hand utan att ha hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Utskottet finner inte skäl att för riksdagen föreslå någon åtgärd i sak med anledning av motionen som alltså avstyrks.

Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som syftar till att säkerställa att andrahandshyresgäster inte betalar en oskälig hyra.

Jämför reservationerna 4 (s) och 5 (v).

Motionerna

Tre motionsförslag avser att säkerställa att andrahandshyresgästerna inte betalar en oskälig hyra.

Förslaget i motion C406 av Börje Vestlund m.fl. (s) avser att en översyn ska genomföras med syfte att garantera bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrning (yrkande 5).

I motion C300 av Lars Ohly m.fl. (v) lämnas förslag om att en granskning av andrahandshyran ska ingå som en del av ett beslut i fråga om en andrahandsuthyrning ska få ske (yrkande 6). Enligt förslaget ska en hyresvärds medgivande respektive hyresnämndens tillstånd förutsätta att överhyra inte tas ut. Enligt ett annat förslag i samma motion ska en förstahandshyresgästs uttag av överhyra rubriceras som ocker, vilket ska utgöra skäl till förlust av dennes hyreskontrakt (yrkande 7).

Bakgrund

Reglerna om bruksvärdeshyra tillämpas också vid andrahandsuthyrning. Hyreslagen ger dock särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva en hyra som ligger över bruksvärdesnivå (55 e §). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden dessutom fastställa en skälig hyra för framtiden. Riksdagen har tidigare under innevarande riksmöte ändrat 55 e § hyreslagen så att hyresnämndens beslut om att hyresvärden är skyldig att till hyresgästen återbetala viss del av hyran inte ska få avse längre tid tillbaka än ett år (prop. 2008/09:27, bet. CU8, rskr. 73). Dessa bestämmelser gäller även vid uthyrning av en bostadsrättslägenhet.

Bruksvärdesprincipen innebär att man inte ska ta hänsyn till hyresvärdens kostnader för lägenheten, t.ex. räntor på lån hänförliga till förvärv av huset eller lägenheten eller avgifter till en bostadsrättsförening, när hyran bestäms. Den som hyr ut sitt hus, sin ägarlägenhet eller sin bostadsrättslägenhet kan därför inte alltid ta ut en hyra som täcker kostnaderna/utgifterna för huset eller lägenheten.

Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden har konstaterat (SOU 2007:74) att den gällande ordningen som avser hyran kan begränsa privatpersoners möjlighet och intresse av att hyra ut den egna bostaden. Utredningen har gjort bedömningen att en hyressättningsregel som tillåter beaktande av hyresvärdens egna kostnader för lägenheten skulle medföra utredningssvårigheter och att ärenden hos hyresnämnderna skulle kunna bli tyngda av bevisfrågor. Utredningen menar också att en sådan hyressättningsregel skulle kunna leda till olika hyror för likvärdiga lägenheter i ett och samma hus. Vidare skulle en kostnadsbaserad hyressättningsregel sannolikt leda till att vissa personer förvärvar en lägenhet enbart i syfte att hyra ut den och tjäna pengar. Mot denna bakgrund har utredningen funnit att det inte finns skäl att ändra de principer som gäller för prövningen av om hyran är skälig eller inte.

Regeringen har i proposition 2008/09:27 uttalat att den i och för sig delar utredningens bedömning att en ordning där hyresvärdens egna kostnader för lägenheten beaktas är förknippad med vissa olägenheter och inte är helt förenlig med de nuvarande principerna för hyressättning. Samtidigt anser regeringen att det är olyckligt om hyressättningsreglerna begränsar privatpersoners möjlighet och intresse av att hyra ut den egna bostaden. Enligt regeringen kan det dock finnas anledning att uppmärksamma hyressättningsreglernas betydelse för privatpersoners uthyrning i den fortsatta beredningen som gäller hyressättningssystemet.

Utskottets ställningstagande

Som framgått ger hyreslagen särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva en hyra som ligger över bruksvärdesnivå (55 e §). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden dessutom fastställa en skälig hyra för framtiden. Med hänvisning till dessa regler finns det inte anledning att gå motionärerna till mötes. Motionerna avstyrks.

Som också framgått finns det anledning att uppmärksamma att hyressättningsreglernas betydelse för privatpersoners uthyrning kan komma att övervägas vid den fortsatta beredningen av förslagen som rör utformningen av hyressättningssystemet.

Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en andrahandshyresgästs rätt till förstahandsavtal.

Jämför reservation 6 (v).

Motionen

Enligt förslaget i motion C300 av Lars Ohly m.fl. (v) ska en andrahandshyresgäst kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt upphör. I motionen påpekas det att med dagens regler kan ingen andrahandshyresgäst göra något för att få bo kvar, oavsett vad som ligger bakom att förstahandsavtalet upphör eller vilka omständigheter som råder kring andrahandshyresgästens hyresförhållande, t.ex. vad gäller avtalets längd (yrkande 5). Enligt motionärerna bör en utredning se över frågan om vilka närmare kriterier som ska gälla för andrahandshyresgästens rätt.

Utskottets ställningstagande

En andrahandshyresgäst kan inte hävda någon rätt till nyttjande av lägenheten om förstahandshyresgästen säger upp sitt hyresavtal eller om dennes avtal upphör av annan anledning.

Motionsförslaget avser att en andrahandshyresgäst åtminstone i vissa situationer på något sätt skulle tilläggas en rätt att mot hyresvärdens vilja ingå ett förstahandsavtal eller överta hyresrätten. En sådan ordning kan möjligen, i varje fall vid en första anblick, framstå som skälig. Det kan gälla om t.ex. andrahandsavtalet varat en mycket lång tid. Utskottet befarar emellertid att en möjlighet att bo till sig ett förstahandskontrakt skulle komma att utnyttjas också för planerade överlåtelser av en hyresrätt. Mot denna bakgrund är utskottet inte berett att föreslå riksdagen att den i motionen åsyftade ordningen ska bli föremål för utredningsinsatser. Motionen avstyrks.

Utskottets nu gjorda ställningstagande motsvarar vad utskottet anförde i frågan under det föregående riksmötet (bet. 2007/08:CU19).

Hyresavtalets upphörande

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att upprepade försenade hyresbetalningar inte längre ska utgöra grund för att hyresavtalet ska upphöra. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 7 (v).

Motionen

I motion C300 av Lars Ohly m.fl. (v) föreslås en översyn av 46 § hyreslagen för att stärka hyresgästernas besittningsskydd så att upprepade försenade hyresbetalningar inte längre utgör grund för att hyresavtalet ska upphöra (yrkande 17). En normal konsekvens av sena betalningar i andra sammanhang, som rimligen bör kunna tillämpas inom det hyresrättsliga området, är att en betalningspåminnelse skickas ut och att därefter någon form av straffavgift påförs hyresgästen. Enligt motionärerna borde ingen kunna avhyas enbart på grund av försenade betalningar.

Gällande rätt

Vid hyra av bostadslägenhet är hyresrätten förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen (42 § första stycket 1 hyreslagen). Att hyresrätten är förverkad innebär att hyresvärden kan säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart, dvs. i förtid.

Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden önskar skilja hyresgästen från lägenheten, måste hyresvärden i samband med uppsägningen sända en underrättelse till hyresgästen om att han eller hon får tillbaka lägenheten om hyran betalas inom tre veckor – den s.k. återvinningsfristen – och en underrättelse till socialnämnden om uppsägningen och anledningen till denna. Lagen ställer krav på att hyresgästen ska delges den underrättelse som ska skickas till honom

eller henne. Hyresgästen har rätt att få tillbaka hyresrätten, om han eller hon betalar hyran inom återvinningsfristen (44 § första stycket 1 hyreslagen). Hyresgästen kan även återfå hyresrätten om socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran (44 § fjärde stycket 1 hyreslagen).

Betalar hyresgästen sin skuld innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden (43 § hyreslagen).

En hyresgäst får inte heller skiljas från lägenheten om hyresgästen varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans (44 § fjärde stycket 2 hyreslagen).

Ett hyresavtal kan också sägas upp till hyrestidens utgång. Om så har skett, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när det föreligger en besittningsbrytande grund. En sådan grund är att hyresrätten har förverkats (utan att hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid) (46 § första stycket 1 hyreslagen). En ytterligare grund är att hyresgästen i annat fall (än när hyresavtalet har förverkats) har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2 hyreslagen). Upprepade betalningsdröjsmål (som inte lett till ett förverkande) innebär enligt praxis normalt att hyresgästen anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas (jfr RBD 1975:5).

Vid en uppsägning till hyrestidens utgång på grund av upprepade dröjsmål med betalning av hyran behöver någon underrättelse inte sändas till socialnämnden.

Tvister med anledning av att hyresvärden sagt upp hyresgästen till hyrestidens utgång kallas förlängningstvister. Sådana tvister handläggs vid hyresnämnden. Om hyresavtalet sagts upp i förtid prövas tvisten vid tingsrätten. Hyresvärden kan vid förtida uppsägning alternativt ansöka om handräddning hos Kronofogdemyndigheten. Bestrider hyresgästen en sådan ansökan ska myndigheten överlämna målet till tingsrätten för handläggning, om hyresvärden begär det.

Pågående arbete m.m.

Hyreslagsutredningen har i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) såsom huvudregel föreslagit att vid prövningen av om en hyresgäst har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas ska hyresvärden ha gett hyresgästen en rättelseanmaning för att avtalet ska upphöra. Förslaget avser inte endast situationer med upprepade betalningsdröjsmål utan också andra åsidosättanden från hyresgästens sida. Undantag ska gälla för sådana fall där kravet på rättelseanmaning med tanke på åsidosättandet i sig inte framstår som rimligt, t.ex. vid särskilt allvarliga störningar i boendet, eller om hyresgästen varnats på ett annat sätt. Om hyresvärden åberopar dröjsmål med betalning

av hyran eller störningar i boendet som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas, ska hyresnämnden underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om detta, om inte hyresvärden redan har gjort det.

Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, vilken löper 2007–2009, har som syfte att skapa en struktur som tydliggör att många aktörer på såväl nationell och regional som lokal nivå har ett ansvar och en roll att spela i arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Från promemorian *Hemlöshet – många ansikten, mångas ansvar* (dnr S2007/1118/ST), som anger strategins innehåll och omfattning, kan bl.a. följande hämtas.

Hittills har ansvaret för att motverka hemlöshet till stor del kommit att vila på kommunernas socialtjänst, men för att arbetet mot hemlöshet ska bli långsiktigt framgångsrikt anser regeringen att fler aktörer måste engageras. Det framhålls samtidigt att socialtjänstens ansvar ska bestå.

Socialstyrelsen har fått i uppdrag av regeringen att leda, samordna och koordinera genomförandet av regeringens strategi i samråd med andra myndigheter (dnr S2006/1119/ST, delvis).

Enligt ett av fyra uppställda mål ska antalet vräkningar minska och inga barn ska vräkas (mål 4). Regeringen konstaterar att en väl utvecklad samverkan mellan Kronofogdemyndigheten, kommunen och fastighetsägarna leder till färre vräkningar.

För att uppnå målet om att inga barn ska behöva uppleva en vräkning har enligt regeringens mening föräldrarna ett avgörande ansvar. Samtidigt är regeringen medveten om att detta ansvarstagande ibland brister och att det kan finnas många olika skäl till detta. Med ett systematiskt förebyggande arbete med ekonomisk rådgivning eller andra insatser kan en sådan situation många gånger undvikas.

I regeringens strategi konstateras att de flesta som vräks blir vräkt på grund av bristande hyresbetalning. Ofta finns en komplicerad ekonomisk problematik i bakgrunden.

Regeringens strategi omfattar det alltjämt pågående uppdrag Kronofogdemyndigheten fått i regleringsbrevet för Skatteverket och Kronofogdemyndigheten för budgetåret 2007 att utveckla statistik om avhysningar och vräkningar. Av statistiken ska bl.a. framgå hur många ansökningar som gjorts samt antalet faktiskt verkställda avhysningar och vräkningar per kommun.

Socialstyrelsen har på regeringens uppdrag under 2008 och 2009 presenterat fyra rapporter som på olika sätt är avsedda att ytterligare öka kunskapen på området. En av rapporterna är *Vräkningsförebyggande arbete – stöd till socialtjänst och andra aktörer* (Socialstyrelsen i samverkan med Kronofogdemyndigheten, rapport maj 2008). Det är en vägledning till stöd för kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet. Vägledningen är i första hand tänkt att vara ett stöd för socialtjänsten för att utveckla och

säkra rutinerna i det vräkningsförebyggande arbetet, särskilt när det gäller barnfamiljer. Vägledningen beskriver hur vräkningsprocessen går till och den lagstiftning som är relaterad till vräkning. Särskild tonvikt läggs vid socialtjänstens möjlighet att agera för att förhindra att vräkningen genomförs. Information ges också om hur vräkningsförebyggande arbete kan bedrivas i praktiken.

Det kan erinras om att Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer (SOU 2005:88) har framhållit vikten av ett förebyggande arbete och tidiga insatser för att motverka vräkningar bland barnhushåll, både ur ett samhällsekonomiskt och ett individuellt perspektiv. Utredaren ansåg att hyreslagen och utsökningsbalkens regler är tillräckliga för att socialtjänsten ska kunna sköta sitt uppdrag, under förutsättning att socialtjänsten organiserar sitt arbete väl och har en tillräcklig bemanning.

Utskottets ställningstagande

Av det som redovisats ovan framgår att flera frågeställningar som gäller dröjsmål med hyresbetalning och dess följder är uppmärksammade på olika sätt, bl.a. genom utredningsinsatser och den strategi mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden som regeringen nyligen lagt fram. Som ett led i denna strategi har det färdigställts en vägledning till stöd för kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet. Hyreslagsutredningens förslag till ändringar i hyreslagen bereds nu inom Regeringskansliet. Utskottet anser mot denna bakgrund att riksdagen inte nu bör ta saklig ställning till frågor om och i vad mån reglerna om betalningsförsening bör ändras, även om utskottet inte anser att man ska gå så långt som motionärerna föreslagit vad gäller förändringar i hyreslagen. Motionen avstyrks med hänvisning till detta.

Utskottets nu gjorda ställningstagande motsvarar vad utskottet anförde i frågan under föregående riksmöte (bet. 2007/08:CU19).

Avhysning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en översyn av utsökningsbalkens regler om avhysning. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 8 (s, v).

Motionen

I motion C281 av Kerstin Engle (s) lämnas förslag om en översyn av utsökningsbalkens regler om avhysning. Förslaget avser att den enskildes rättigheter ska preciseras liksom de inblandade myndigheternas olika ansvar för verkställigheten. I motionen påpekas särskilt att dagens regler ofta ger upp-

hov till besvärliga tolknings- och gränsdragningsproblem. Motionären anser inte att förslagen i utredningsbetänkandet *Vräkning och hemlöshet – drabbar också barn* (SOU 2005:88) är tillräckliga.

Gällande rätt

Utsökningsbalkens bestämmelser om avhysning som gäller bostäder innebär bl.a. följande.

Innan avhysning sker ska svaranden beredas tillfälle att yttra sig (16 kap. 2 § utsökningsbalken). Av 16 kap. 2 § första stycket utsökningsförordningen (1981:981) framgår att när ansökan har gjorts om avhysning från en bostad ska Kronofogdemyndigheten underrätta socialnämnden i den kommun där bostaden finns. Nämnden ska också underrättas om tiden för avhysningsförrättningen.

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) har den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt rätt till bistånd av socialnämnden. Biståndet ska utformas så att det stärker den enskildes möjligheter att leva ett självständigt liv. Av 5 kap. 4 § socialtjänstförordningen (2001:937) framgår att när socialnämnden har fått en underrättelse enligt 16 kap. 2 § utsökningsförordningen om tiden för en avhysning ska nämnden samma dag sända en bekräftelse av mottagandet till Kronofogdemyndigheten. I bekräftelsen ska det anges vem som är ansvarig handläggare vid socialnämnden. En kopia av bekräftelsen ska sändas till den som avhysningen avser.

En avhysning ska genomföras så att skäligen hänsyn tas till såväl sökandens intresse som svarandens situation. Om möjligt ska avhysningen ske inom fyra veckor från det att behövliga handlingar kommit in till Kronofogdemyndigheten. Avhysning får ske tidigast en vecka från det att svaranden beretts tillfälle att yttra sig. Om det behövs av hänsyn till svaranden får Kronofogdemyndigheten medge anstånd med avhysningen under högst två veckor – utöver de ovan nämnda fyra veckorna. Föreligger synnerliga skäl får anståndet utsträckas till högst fyra veckor, om skäligen ersättning betalas för hela den anståndstid som har medgivits av myndigheten. Medger sökanden uppskov med avhysningen och varar uppskovet över sex månader från dagen för ansökan är ansökan förfallen om det inte finns särskilda skäl att godta ytterligare uppskov (16 kap. 3–5 §§ utsökningsbalken).

Kronofogdemyndigheten ska vid behov ombesörja transport av egendom som ska bortföras, hyra utrymme för förvaring av egendomen och vidtaga andra liknande åtgärder som föranleds av avhysningen. Innan en sådan åtgärd vidtas ska parterna underrättas om det kan ha betydelse för dem. Den som har tagit emot egendom för förvaring har rätt till skäligen ersättning av svaranden för förvaringen. Har egendomen inte hämtats tre månader efter avhysningen får den som har tagit emot egendomen sälja den och ta ut sin fordran ur köpeskillingen eller, om egendomen uppenbarligen saknar försäljningsvärde, bortskaffa den. Innan egendomen säljs eller bortskaf-

fas ska svaranden, om han eller hon kan nås, anmanas att hämta egendomen. I vissa avseenden ska bestämmelser i lagen (1985:982) om näringsidkares rätt att sälja saker som inte har hämtats tillämpas (16 kap. 6 § utsökningsbalken).

Om det anses lämpligt och sökanden medger det får Kronofogdemyndigheten förelägga svaranden att själv fullgöra sin skyldighet att flytta (16 kap. 9 § utsökningsbalken).

Pågående arbete

Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer har föreslagit en översyn av utsökningsbalken i de delar som rör avhysning från en bostad (SOU 2005:88). De sociala skyddsaspekterna och barnperspektivet bör enligt utredningen särskilt beaktas. Förslaget omfattar även en översyn av reglerna om exekutiv försäljning av egna hem och bostadsrätter som bör ses över ur ett barnperspektiv.

Utredningen pekar på att avhysning är en för den enskilde mycket ingripande åtgärd, där behovet av skyddsregler är påtagligt. Reglerna om verkställighet måste vara utformade på ett sätt som möjliggör för de sociala myndigheterna att ge svaranden den hjälp som behövs. Samtidigt måste sökandens intressen beaktas. Bestämmelserna måste vara utformade så att de underlättar att på ett smidigt sätt bemästra praktiska svårigheter som kan uppkomma. Utredningen uppmärksammar att det praktiska arbetet vid avhysningar har utvecklats mycket genom åren och att en viss kodifiering av praxis behövs. Det gäller t.ex. olika avhysningsmetoder såsom lås- och namnbyte samt stegvis avhysning. Beträffande tidsfristerna anser utredningen att det inte behövs någon förändring utan att problemet ligger i socialtjänstens sätt att arbeta bl.a. vad gäller att ta hand om de meddelanden som gäller uppsägning.

Inom Justitiedepartementet bereds frågan om en översyn av hela utsökningsbalken.

Utskottets ställningstagande

Mot bakgrund av de överväganden som nu görs inom Regeringskansliet anser utskottet att riksdagen inte bör ta ställning i sak till den i motionen väckta frågan. Motionen avstyrks.

Tvångsförvaltning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att etnisk diskriminering inom boendesektorn ska utgöra grund för tvångsförvaltning. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 9 (v).

Motionen

Lars Ohly m.fl. (v) lämnar i motion C300 förslag om att en fastighetsäga-res medverkan till etnisk diskriminering inom boendet ska utgöra grund för tvångsförvaltning (yrkande 9). Förslaget utgår från ett konstaterande om att det redan i dag är förbjudet att diskriminera någon på etnisk grund.

Bakgrund

Bostadsförvaltningslagen (1977:792) medger ingripande mot en fastighetsägare som missköter sina hyresfastigheter. Enligt bostadsförvaltningslagen får hyresnämnden besluta att en fastighet ska ställas under särskild förvaltning om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller inte vidtar angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att han eller hon inte förvaltar fastigheten på ett sätt som är godtagbart för de boende. Ett ingripande kan också grundas på att fastighetsägaren underlåter att hyra ut bostadslägenheter i fastigheten (2 § första och andra styckena). Det finns två former av särskild förvaltning, en mildare form kallad förvaltningsåläggande och en strängare form kallad tvångsförvaltning. Vid tvångsförvaltning ställs fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare som utses av hyresnämnden (2 § tredje stycket). Lagen ger också möjlighet till inlösen av en tvångsförvaltd fastighet (28 §).

Pågående arbete m.m.

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet har avlämnat betänkandet *Ågande och förvaltning av hyreshus* (SOU 2008:75).

Utredningen har bl.a. föreslagit att ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen ska kunna ske vid en lägre grad av missförhållanden än vad som krävs i dag. Avsikten är att regeringen ska ta ställning till utredningens förslag senare under innevarande år enligt vad justitieminister Beatrice Ask uttalat i en debatt med anledning av en interpellation (ip. 2008/09:274).

Statsrådet Mats Odell har i svar den 24 oktober 2007 på en ledamotsfråga om diskriminering av bostadssökande sagt bl.a. följande (fråga 2007/08:111).

Diskriminering på bostadsmarknaden är ett allvarligt problem och som jag angav i svar på en fråga i februari fördömer såväl de privata som de allmännyttiga fastighetsägarnas organisationer ett sådant beteende

och de arbetar även med etiska regler för att motverka diskriminering. Lagen om förbud mot diskriminering förbjuder hyresvärdar att göra skillnad på hyresgäster och bostadssökande utifrån diskriminerande grunder. Vi har även ombudsmän med uppgift att motverka diskriminering i samhället. Ombudsmännen följer utvecklingen och mottar anmälningar från dem som upplever sig bli diskriminerade samt bistår dem vid en eventuell rättslig prövning. Det är riktigt att anmälningarna inom bostadsområdet till Ombudsmannen mot etnisk diskriminering (DO) har ökat, men detta behöver inte enbart vara negativt. Det visar nämligen att människor är medvetna om sina rättigheter samt att alltfler får kännedom om möjligheterna att anmäla diskriminerande beteende. DO bedriver för övrigt ett särskilt projekt angående diskriminering på bostadsmarknaden. Min utgångspunkt är att den lagstiftning vi har ska följas och att diskriminering av bostadssökande eller hyresgäster inte hör hemma i en sund fastighetsförvaltning.

Riksdagen har nyligen bifallit regeringens proposition 2007/08:95 *Ett starkare skydd mot diskriminering* (bet. 2007/08:AU7, rskr. 219). Propositionen omfattade förslag till en ny diskrimineringslag och en ny lag om Diskrimineringsombudsmannen. Diskrimineringslagen ska ha till ändamål att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder. Lagen ersätter jämställdhetslagen (1991:433) och sex andra lagar. Enligt 2 kap. 12 § diskrimineringslagen (2008:567) – som trädde i kraft den 1 januari 2009 – är diskriminering förbjuden för den som tillhandahåller bostäder till allmänheten.

Boverkets rapport *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* (januari 2009) behandlar bl.a. frågor om diskriminering på bostadsmarknaden. I rapporten konstaterar verket att flera undersökningar visar att det förekommer diskriminering på den svenska bostadsmarknaden. Men dessa studier är få till antalet och ingen av dem ger en heltäckande bild. Boverkets slutsats är att det behövs ytterligare forskning och metodutveckling inom området innan det går att dra några säkra slutsatser kring omfattningen av diskriminering på bostadsmarknaden. Rapporten bereds inom Regeringskansliet.

En rapport om Diskrimineringsombudsmannens (DO) särskilda arbete åren 2006–2008 kring diskriminering på bostadsmarknaden, *Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden* (DO:s rapportserie 2008:3), har nyligen avlämnats till regeringen. I rapporten presenterar DO ett antal förslag på åtgärder som sammantaget avses skapa förutsättningar för en bostadsmarknad fri från diskriminering. I rapporten konstaterar DO att Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet i sitt betänkande (SOU 2008:75) föreslår att bostadsförvaltningslagen ändras så att tvångsförvaltning lättare ska kunna tillgripas som en åtgärd när fastighetsägare missköter sin förvaltning. DO anser att detta är en åtgärd som kan bidra till att förhindra missförhållanden i boendemiljön och till att alla får tillgång till en lämplig bostad. Rapporten bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Som framgått är bl.a. bostadsförvaltningslagens bestämmelser föremål för beredning inom Regeringskansliet. Med hänvisning till detta bör riksdagen inte nu i sak ta ställning till den fråga om väckts i motionen. Motionen avstyrks således.

Bostadsrätt

Bostadsrättsregister

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om införandet av ett bostadsrättsregister. Utskottet hänvisar till beredningen av frågan.

Jämför reservation 10 (s).

Motionerna

I motion C285 av Claes-Göran Brandin (s) lämnas ett förslag om inrättande av ett centralt statligt bostadsrättsregister vars närmare utformning bör ske i nära samverkan med bostadsrättsorganisationerna. I första hand tar motionen sikte på ett register för pantsättning.

Förslaget i motion C460 av Lennart Sacrédeus (kd) avser också inrättandet av ett bostadsrättsregister. Enligt motionären bör ett rikstäckande offentligt bostadsrättsregister inrättas för att stärka bostadsrätten som kreditobjekt. Utgångspunkt bör tas i de förslag som lämnades i betänkandet *Bostadsrättsregister* (SOU 1998:80) och de överväganden som gjorts där efter.

Bakgrund

Det finns inte något centralt register över bostadsrätter. Däremot ska en bostadsrättsförenings styrelse förutom medlemsförteckning föra en lägenhetsförteckning. Förteckningarna kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt (9 kap. 8 § bostadsrättslagen).

Medlemsförteckningen ska för varje medlem innehålla uppgifter om hans eller hennes namn och postadress samt om den bostadsrätt som han eller hon har. Styrelsen ska hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den (9 kap. 9 § bostadsrättslagen).

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, bostadsrättshavarens namn samt insatsen för bostadsrätten. Uppgifterna ska genast föras in i lägenhetsförteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller om

någon uppgift i förteckningen ändras ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen ska anges (9 kap. 10 § bostadsrättslagen).

En pantsättning av en bostadsrätt får sakrättsligt skydd när bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen.

Pågående arbete

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att ett bostadsrättsregister och ett system för bostadsrättsinteckningar ska införas (SOU 1998:80). Förslaget innebär bl.a. införande av ett inteckningssystem för bostadsrätter liknande det som gäller för fastigheter. Enligt förslaget ska det vidare byggas upp ett centralt statligt bostadsrättsregister över alla bostadsrätter. Lantmäteriverket ska vara ansvarigt för registret, men en ny myndighet ska stå för prövning och registrering.

I promemorian *Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter* (Ds 2007:12), som nu bereds i Justitiedepartementet, behandlas främst två redan framförda förslag. Det ena förslaget är det som Bostadsrättsutredningen lämnat och som nyss nämnts. Det andra förslaget har tagits fram av en projektgrupp med representanter från några av de stora bostadsrättsorganisationerna och Svenska Bankföreningen. Enligt båda förslagen bör det införas ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter. Förslagen syftar också till att förbättra förhållandena vid pantsättning. Det utredningsuppdrag som har mynnat ut i promemorian har gått ut på att komplettera projektgruppens förslag och jämföra de båda förslagen, dock utan att lämna några författningsförslag. Utredaren presenterar dessutom – översiktligt – ett eget förslag.

Utredaren anser att inte något av de båda förslag som utgjort utgångspunkten för utredningsuppdraget bör väljas. Bland annat anför utredaren att Bostadsrättsutredningens förslag är onödigt ingripande. Det finns i stället anledning att överväga ett tredje alternativ, som kan ta till vara bra delar från båda förslagen. Ett sådant alternativ bör enligt utredaren ha följande utgångspunkter.

Det behövs ett centralt bostadsrättsregister för att snabbt och enkelt ge upplysning om bostadsrätter. Registret behövs också för registrering av pantsättningar. Kreditgivare och mäklare, men även andra intressenter, såsom bostadsrättsföreningar och förvaltare, efterfrågar registeruppgifterna. Registerinnehållet ska koncentreras till uppgifter om bostadsrättsinnehavare, pantsättningar och den information som behövs för att knyta dessa uppgifter till en viss lägenhet. Även vissa uppgifter om förvärv (pris m.m.) behöver registreras. Dagens modell för pantsättning kan i princip behållas. Panträtten bör dock registreras vid källan, dvs. av kreditinstituten. Genom registreringen får panträtten sakrättsligt skydd. Även uppgifter om bostads-

rättshavaren och bostadsrätten bör registreras vid källan, närmare bestämt av bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Någon myndighetsprövning av överlåtelse ska inte ske.

Enligt utredaren talar övervägande skäl för ett statligt bostadsrättsregister under Lantmäteriverkets ansvar, men registret ska skötas av användarna. Främst för mindre bostadsrättsföreningar behöver det finnas ett ”pappersalternativ”. Det ska möjliggöras för en förening att överlåta registreringen till Lantmäteriverket. Kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare och mäklare ska ha direktåtkomst till registret. Användarna bör medverka i uppbyggnad och utveckling av det nya registret. Kostnaden för det tredje alternativet bedöms vara lägre än de båda andra. Registret föreslås bli finansierat genom avgifter från dem som använder registret.

Frågan om inrättande av ett centralt bostadsrättsregister är inte en prioriterad fråga inom Justitiedepartementet.

Utskottets ställningstagande

Promemorian om bostadsrättsregister är föremål för beredning inom Regeringskansliet. Det finns inte anledning för riksdagen att föregripa resultatet av denna beredning. Med hänvisning till detta avstyrker utskottet motionen.

Kooperativ hyresrätt

Information, råd och stöd

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om ökad kunskap och information om den kooperativa hyresrätten. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 11 (s, v, mp).

Motionerna

Enligt motion C430 av Birgitta Eriksson m.fl. (s) bör Boverket ges i uppdrag att samla kunskap och sprida information om kooperativ hyresrätt. Förslaget syftar till att främja utvecklingen av upplåtelseformen, bl.a. i utbildningssituationer.

Också i motion C374 av Christina Oskarsson och Eva Sonidsson (båda s) lämnas förslag om att Boverket ska få i uppdrag att samla kunskap och sprida information om den kooperativa hyresrätten (yrkande 2). I samma motion föreslås dessutom att objektiv och allsidig information ska ges om den kooperativa hyresrätten i samband med utbildning av hyresrätter. Enligt motionen bör Boverket ges i uppdrag att sprida informationen (yrkande 1).

Bakgrund

Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2002. Det finns kooperativa hyresrätter som bildats enligt äldre lagstiftning, undantag till lagbestämmelser som avsett att hindra uppkomsten av nya upplåtelseformer respektive lagstiftning om försöksverksamhet med upplåtelseformen.

Kooperativ hyresrätt kan beskrivas som en upplåtelseform mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt. I huvudsak innebär den följande. Upplåtelseformen används för upplåtelse av bostadslägenheter. Den kooperativa hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten stämmer i åtskilliga avseenden överens med vad som gäller vid vanlig hyra. Hyresvärden är en förening, en kooperativ hyresrättsförening, och de kooperativa hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen. Hyresgästernas intresse av boinflytande och boendedemokrati tillgodoses inom ramen för föreningen. Det finns två huvudtyper av föreningar. Föreningar enligt ägarmodellen äger det hus där lägenheterna finns. Föreningar enligt hyresmodellen (tidigare oegentligt kallat arrendemodellen) hyr lägenheterna av fastighetsägaren. Den kooperativa hyresrättsföreningen är ett särskilt slag av ekonomisk förening. Medlemmarna betalar vanliga medlemsinsatser. Dessutom kan föreningen ta ut särskilda upplåtelseinsatser i samband med en lägenhetsupplåtelse. En hyresgäst som flyttar kan inte sälja den kooperativa hyresrätten men har i princip rätt att få tillbaka betalade insatser. Föreningen bestämmer själv hyran för lägenheterna. Bruksvärdesreglerna tillämpas inte.

Reglerna om ombildning från vanlig hyresrätt till bostadsrätt har utvidgats till att gälla även ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. En kooperativ hyresrättsförening har alltså samma rätt att köpa en hyresfastighet som är till försäljning som en bostadsrättsförening har.

Pågående arbete

Boverket har i en rapport från mars 2005 *Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen* beskrivit den kunskapsbrist som omger den kooperativa hyresrätten och identifierat denna brist som den enskilt största orsaken till att upplåtelseformen ännu inte kan jämföras med de övriga upplåtelseformerna på ett likvärdigt och rättvisande sätt.

Boverket har genomfört informationsinsatser, delvis genom Byggkostnadsforum. Också pilotprojekt har genomförts.

Boverket har i sin rapport behandlat frågan om en nationell samordnare av kooperativ hyresrätt och pekat på att Sveriges Kooperativa Hyresrättsföreningar (SKH) skulle kunna fylla den rollen. Verket föreslår vidare ett särskilt statligt bidrag som på ett nationellt plan ska syfta till att utveckla, stödja och främja tillkomsten av kooperativa hyresrättsföreningar. Det är fråga om en förstärkt samverkan mellan kooperativa hyresrättsföreningar och samordning av utvecklingsinsatser jämte allmän information och rådgivning.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet.

Webbplatsen OmBoende är ett samarbete mellan Boverket och Konsumentverket. Webbplatsen startades i januari 2009. Syftet med den är att ge konsumenter och andra berörda lättillgänglig och tillförlitlig information och på så sätt stärka deras möjligheter att vara kunniga och aktiva på bostadsmarknaden och efterfråga en trygg och säker boendemiljö. I dagsläget finns viss information om kooperativ hyresrätt på webbplatsen.

Utskottets ställningstagande

Frågan om en nationell samordnare kring frågor om kooperativ hyresrätt har behandlats av riksdagen under innevarande riksmöte. På förslag av utskottet avslög riksdagen ett motionsförslag om en ny anslagspost för en sådan samordnare (bet. 2008/09:CU1, rskr. 116).

Eftersom en rad frågeställningar genom Boverkets rapport om den kooperativa hyresrätten nu ligger på regeringens bord anser utskottet att riksdagen inte bör ta ställning i sak till motionen. Den beredning som sker i Regeringskansliet bör i stället avvaktas.

I detta sammanhang bör närmast som en självklarhet uppmärksammas att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra. Utskottet anser sig kunna utgå från att beredningen sker med utgångspunkt i denna grund-sats. Motionen avstyrks således.

Insatsen

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om insatsen. Utskottet hänvisar till pågående beredning och utredning.

Jämför reservation 12 (v).

Motionen

Enligt förslaget i motion C279 av Egon Frid m.fl. (v) bör upplåtelseinsatsen hållas på en rimlig nivå och maximeras till 100 000 kr för en normal-lägenhet. Förslaget omfattar också att upplåtelseinsatsen bör kunna indexregleras efter den faktiska inflationen (yrkande 11).

Bakgrund

Det finns inte någon i lag reglerad maximinivå vad gäller en medlemsinsats i en kooperativ hyresrättsförening. Förutom vanlig medlemsinsats kan föreningen ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, upplåtelseinsats. De särskilt reglerade upplåtelseinsatserna avser att föreningen på ett enkelt sätt ska kunna få in ett större kapital av dem som får en lägenhet upplåten till sig i jämförelse med den medlem som endast köar för en lägenhet i för-

eningens hus. Genom konstruktionen har det klargjorts att kapitaltillskottet inte omfattas av förbudet i 65 § hyreslagen mot att ersättning lämnas för en upplåtelse av en hyresrätt.

En kooperativ hyresgäst som flyttar kan inte sälja den kooperativa hyresrätten men har rätt att få tillbaka betalade insatser. En avgående medlem har inte rätt att få tillbaka ett högre belopp än det han eller hon betalat till föreningen som insatser (2 kap. 9 § fjärde stycket lagen om kooperativ hyresrätt). Indexuppräknning eller inflationssäkring av insatserna är således inte möjlig.

Uppräkning kan dock göras av insatser vid en ny medlems inträde eller vid en ny upplåtelse av hyresrätt. Något tak för uppräknningen finns inte. Lagens ståndpunkt i denna del innebär, enligt lagens förarbeten, inte någon försvagning av föreningens eget kapital utan har en gynnsam inverkan på föreningens ekonomi.

Tidigare behandling

Bostadsutskottet avstyrkte vid sin beredning av lagen om kooperativ hyresrätt motioner om indexuppräknning och inflationssäkring vid återbetalning av insatser och anförde följande (bet. 2001/02:BoU5).

Såsom regeringen anför är frågan om en uppräknning av insatserna skall tillåtas vid återbetalning till en avgående medlem ytterst beroende på den värdering man gör av vem man vill gynna; den avgående medlemmen eller de som bor kvar med kooperativ hyresrätt. Utskottet anser att regelsystemet så långt möjligt bör utformas så att det i främsta rummet ger utrymme för att hålla hyrorna nere. En sådan ordning kommer också en avgående medlem att ha haft fördel av. Motionsförslagen om att insatserna ska kunna räknas upp vid en återbetalning till en avgående medlem bör riksdagen därför avslå.

Pågående arbete

Boverket har i sin rapport, som nämndes i föregående avsnitt, anført att den kooperativa hyresrätten ofta jämförs med bostadsrätten och att en vanlig fråga är varför inte upplåtelseinsatsen ska kunna räknas upp på något sätt. Boverket har inte lämnat något uttryckligt förslag om att lagen ska ändras.

Enligt Boverkets konstaterande ska kooperativ hyresrätt vara en spekulationsfri form av boende, och den ska därigenom alltid kunna kallas allmännyttig. Riktmärket för en upplåtelseinsats bör enligt Boverket ligga runt 100 000 kr för en normallägenhet. Boverket anser emellertid att det ska vara möjligt att betala en högre frivillig upplåtelseinsats och med denna kunna reducera sin hyra. Boverket har tagit ställning för att det är av större värde att regelverket anpassas så att upplåtelseinsatserna kan hållas på en för vanliga hushåll skälig nivå, än att förorda en anpassning av regelverket till de högre insatsnivåerna.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet.

Regeringen har givit en utredning i uppdrag att se över lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) i syfte att förenkla för ekonomiska föreningar att driva sin verksamhet och att underlätta etablering av nya föreningar (dir. 2008:70). Utredaren ska bl.a. överväga om det bör vara möjligt att återbetala insatser i ekonomiska föreningar och kooperativa hyresrättsföreningar till annat än nominellt värde och vilka förutsättningarna för detta i så fall bör vara. Bakgrunden är bl.a. svårigheterna för ekonomiska föreningar att dra till sig insatskapital. I direktiven nämns att Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) i en skrivelse har begärt att reglerna om återbetalning av medlemsinsats i kooperativa hyresrättsföreningar ändras. Organisationerna har i skrivelsen framfört att det bör vara möjligt att inom ramen för föreningsdemokratin bestämma att upplåtelseinsatsen ska skyddas mot den värdeminskning som kan bli följden av inflation. Uppdraget ska slutredovisas senast den 1 november 2010.

Utskottets ställningstagande

Med hänvisning till den pågående utredningen om föreningslagen och till att den omnämnda rapporten från Boverket är föremål för beredning anser utskottet att det inte finns skäl för riksdagen att i sak ta ställning till motionsförslagen. Riksdagen bör i stället avvakta resultatet av det pågående arbetet. Utskottet avstyrker med det anförda motionen.

Ombildning

Reglerna i bostadsrättslagen m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om ombildning till bostadsrätt m.m.

Jämför reservation 13 (s).

Motionerna

I motion C439 av Carina Moberg m.fl. (s) föreslås en begränsning under en tidsperiod av det antal omröstningar i fråga om ombildning som ska kunna hållas (yrkande 6). Förslaget syftar till regler som innebär att i det fall en förening fattat beslut emot en ombildning så ska hyresgästerna tryggt kunna fortsätta att bo kvar med den upplåtelseform de en gång valt.

Också förslaget i motion C286 av Claes-Göran Brandin (s) gäller att minoritetsskyddet för hyresgästerna och bostadsrättshavarna bör stärkas vid ombildning till bostadsrätt respektive direkt äganderätt (radhus m.m.). Motionären uppmärksammar att dagens regler innebär att även om en enskild boende varit emot en förändring i ägandet så kan förändringen

ändå genomdrivas. Motionären anser att det inte är acceptabelt att utbildningsreglerna sätter enskilda människors uppfattning och beslut om val av upplåtelseform ur spel.

Förslaget i motion C324 av Lennart Pettersson (c) gäller att kommunen i en detaljplan ska kunna lämna föreskrifter om vilka upplåtelseformer som ska finnas. Förslaget innebär att en utredning tillsätts som också ska behandla möjligheten av sådana föreskrifter i fråga om befintliga områden.

Bakgrund

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker genom att hyresgästerna i en hyresfastighet bildar en bostadsrättsförening som förvärvar fastigheten av husets ägare och sedan upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som vill delta i ombildningen.

I bostadsrättslagen finns regler om hur en ombildning till bostadsrätt ska gå till. Där anges bl.a. följande. Ett beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, när det gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten (9 kap. 19 §). Innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas ska en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna (9 kap. 20 §, jfr 3 kap.). Beslut om förvärv i strid med lagens bestämmelser är ogiltiga (9 kap. 21 §). En ansökan om lagfart ska avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 10 jordabalken). Om ett förvärv har skett i strid med lagens bestämmelser och lagfart har meddelats, är beslutet om förvärv ändå giltigt (9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

I allt väsentligt gäller motsvarande bestämmelser vid ombildning från vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt (4 kap. lagen om kooperativ hyresrätt).

Om hyresgästerna har intresse av att förvärva sitt hus för ombildning kan de anmäla detta intresse till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan ska för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening respektive en kooperativ hyresrättsförening. Föreningen ska till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om bl.a. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, samt att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen och – om de är bostadshyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten. Hus för vilken en intresseanmälan gäller får inte överlåtas utan att den förening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva huset. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Hembudet antas genom att föreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att för-

värva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Om föreningen inom tre månader från hembudet skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Bestämmelserna återfinns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen).

En intresseanmälan gäller fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag då anteckningen gjordes. Det kan inte finnas två intresseanmälningar – en gjord av en bostadsrättsförening och en av en kooperativ hyresrättsförening – antecknade samtidigt. En förening som har gjort en intresseanmälan kan dock ta tillbaka den. Detta förutsätter att föreningen ger in ett intyg om att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna vid en föreningsstämma har röstat för att föreningen inte ska förvärva den fasta egendom som intresseanmälan avser (5 och 5 a §§ ombildningslagen).

Enligt bostadsrättslagen är det förbjudet att med bostadsrätt upplåta en lägenhet som redan är upplåten med hyresrätt (4 kap. 3 § bostadsrättslagen).

Det s.k. förbudet mot dubbelupplåtelse innebär att det vid ombildning inte är möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till någon annan person än hyresgästen. En förening kan således inte med bostadsrätt upplåta en lägenhet som redan är uthyrd och låta hyresgästen hyra lägenheten av bostadsrätthavaren.

Enligt lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag har det tidigare krävts tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser av aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över samt om sådana bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad med permanentbostäder som upplåtits med hyresrätt. De nu berörda bestämmelserna upphörde att gälla vid utgången av juni månad 2007 (prop. 2006/07:61, bet. CU27, rskr. 188).

Enligt PBL-kommitténs bedömning (SOU 2005:77) bör plan- och bygglagstiftningen inte användas för att reglera boendeformer. Det finns enligt kommitténs mening inte anledning att ändra på den grundläggande principen att detaljplanen i första hand ska reglera sådana förändringar som kan prövas i samband med bygglov inom ramen för plan- och bygglagen. Genom exempelvis bestämmelser om huvudsaklig användning för bostadsändamål, byggnadernas storlek, höjd och utformning samt även lägenheternas sammansättning och storlek kan kommunen lägga grunden för ett önskvärt bostadsbyggande. Att införa mer långtgående möjligheter att reglera exempelvis fördelningen på olika upplåtelseformer är därför mindre lämpligt. Inriktningen när det gäller det faktiska bostadsbyggandet bör som hittills ske med stöd av andra styrmedel, t.ex. genom avtal i samband med markanvisning.

Det finns exempel på att hyresgäster i hus som ombildats till bostadsrätt inte har haft kännedom om ombildningen trots att flera år passerat sedan förvärvet. Eftersom en bostadsrättsförening får vägra en hyresgäst inträde i föreningen om hyresgästen ansöker om medlemskap i föreningen senare än ett år efter föreningens förvärv av huset kan hyresgästen i en sådan situation utestängas från möjligheten att förvärva sin lägenhet. I Hyreslagsutredningens betänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* föreslås lagändringar för att komma till rätta med problemet (SOU 2008:47).

Justitieminister Beatrice Ask har i ett svar den 10 februari 2009 på en interpellation om etik vid bostadsombildningar anfört att det är angeläget att lagstiftningen tryggar rättssäkra ombildningsprocesser (ip. 2008/09:266). Hon erinrade om att regeringen mot den bakgrunden gav Hyreslagsutredningen i uppdrag att titta på vissa frågor kring ombildning, och att utredningen i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* har föreslagit vissa ändringar som syftar till att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt. Ministern sade sig inte vara beredd att nu initiera någon ytterligare översyn av ombildningsreglerna.

Hyreslagsutredningens förslag bereds för närvarande i Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Den civilrättsliga lagstiftningen på boendeområdet ska enligt utskottets mening vara utformad så att den främjar en god och trygg boendemiljö och medinflytande för de boende samt ger förutsättningar för en effektiv fastighetsförvaltning. Enligt utskottet bör den lagstiftning som reglerar möjligheterna till ombildning vila på en princip om att det är de närmast berörda boende som ska få avgöra frågan om huruvida ombildning ska ske och bestämma den upplåtelseform man önskar.

I fråga om motion C324 som avser att tillgodose önskemål om blandade upplåtelseformer vill utskottet särskilt anföra följande. PBL-kommittén har förkastat idéerna om att upplåtelseformen ska kunna regleras genom plan- och bygglagstiftningen, även om det kan vara positivt med blandade upplåtelseformer i större bostadsområden. Utskottet har ingen annan uppfattning än kommittén och vill i sammanhanget uppmärksamma att många kommuner i fråga om nya bostadsområden, liksom vad gäller nybyggnationer i befintliga områden, på olika sätt verkat för att områdena ska ha blandade upplåtelseformer och att resultatet av dessa ansträngningar ofta är gott.

Utskottet kan med hänvisning till det anförda inte ställa sig bakom någon av de lagändringar motionerna syftar till. Samtliga motioner avstyrks.

Utskottets nu gjorda ställningstaganden motsvarar i allt väsentligt vad utskottet under föregående riksmöte anförde i fråga om motioner som gällde ombildning (bet. 2007/08:CU19).

Ombildning till kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om förutsättningarna för ombildning till kooperativ hyresrätt. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 14 (v).

Motionen

I motion C279 av Egon Frid m.fl. (v) föreslås att den tid det tar för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerad ska förkortas (yrkande 8). Motionärerna önskar en översyn av hur detta kan ske. Förslaget syftar till att en förening ska få tillräcklig tid att utnyttja företrädesrätten till förvärv enligt ombildningslagen. I motionen lämnas ytterligare ett förslag som gäller att den kooperativa hyresrätten ska gynnas vid försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag. Förslaget innebär att en kooperativ hyresrättsförening ska kunna bildas av hyresgästerna och sedan ligga vilande. Syftet är att hyresgästerna vid en försäljning ska kunna agera snabbt (yrkande 9).

Bakgrund

Boverket har i sin rapport från mars 2005 *Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen* konstaterat att endast procedurerna kring föreningsbildning och registrering kan ta upp till tre månader och att medlemsrekryteringen kan ta upp till ett år, i vart fall för ett större lägenhetsbestånd, vilket utgör ett stort hinder för hyresgästerna att förvärva det hus de bebor.

Boverket har i rapporten lämnat förslag som avser att underlätta för hyresgäster att bo i kooperativ hyresrätt, bl.a. att en kooperativ hyresrättsförening som godkänts som ett allmännyttigt bostadsföretag ska ha rätt att göra en intresseanmälan för hyresgästernas räkning även om hyresgästerna inte är medlemmar i föreningen. Två tredjedelar av hyresgästerna ska dock ha lämnat skriftligt samtycke till att en intresseanmälan görs. Förslaget innebär att en redan bildad förening ska kunna göra en intresseanmälan om den består av en riksorganisation för kooperativa hyresrättsföreningar, kommunen eller någon annan som vill gynna de boendes inflytande. Tanken är att hyresgästerna ska ansluta sig till föreningen inför en ombildningssituation.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening bör neutralitetsaspekterna på upplåtelseformerna medföra att regelförändringar övervägs så att de inte bara omfattar en upplåtelseform.

Boverkets rapport som berör de frågeställningar som tas upp i motionen bereds nu inom Regeringskansliet. Enligt utskottet finns det inte anledning för riksdagen att nu göra ett sakligt ställningstagande till de framförda motionsförslagen. Motionen avstyrks. Regeringens beredning bör i stället avvaktas.

Ombildning till ägarlägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om att göra ombildning till ägarlägenheter möjlig. Utskottet hänvisar till kommande överväganden avseende ägarlägenhetsreformen.

Motionerna

I motion C339 av Marietta de Pourbaix-Lundin och Marianne Watz (båda m) förespråkas en lagstiftning som ska möjliggöra omvandling av befintliga bostadsrätts- och hyreslägenheter till enskilda ägarlägenheter (yrkande 1).

I samma motion föreslås en ändring i fastighetsbildningslagen som innebär att 3 kap. 1 a § första stycket 4 upphävs. I bestämmelsen stadgades när motionen skrevs att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter (yrkande 2). Enligt motionärerna utgör bestämmelsen ett hinder mot ägarlägenheter. I motionen lämnas synpunkter bl.a. liknande dem i motion N350 nedan.

Förslaget i motion N350 av Rosita Runegrund (kd) innebär att det ska genomföras en översyn som ska syfta till att det ska bli möjligt att genom fastighetsbildning dela ett småhus i två ägarlägenhetsfastigheter (yrkande 3). Motionären vill underlätta för äldre och ensamstående att bo kvar i skärgården trots att de har begränsade resurser.

Bakgrund

De grundläggande lagtekniska förutsättningarna för att fastighetsindela enskilda lägenheter (3D-fastigheter) har funnits sedan den 1 januari 2004 då det i fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL) införts möjligheter till tredimensionell fastighetsindelning. Lagen har dock innehållit bestämmelser som har hindrat att ägarlägenheter kunnat bildas, främst den som behandlas i motion C339.

Genom lagstiftning som trätt i kraft den 1 maj 2009 har ägarlägenheter (ägarlägenhetsfastigheter) möjliggjorts (prop. 2008/09:91, bet. CU16, rskr. 170).

Ägarlägenhetsfastigheter kan endast bildas i samband med nyproduktion (3 kap. 1 b § andra stycket 1 FBL). Enligt regeringens mening som framförts i propositionen om ägarlägenheter, saknas det tillräckligt beredningsunderlag för att ta ställning till frågan om ombildning till ägarlägenheter i beståndet. Ägarlägenheter som en ny upplåtelseform i nyproduktion ska enligt regeringen ses som ett första steg. Frågan om huruvida ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas i det befintliga beståndet kommer enligt regeringens planer att övervägas i ett senare sammanhang.

Enligt de nya bestämmelser som reglerar möjligheterna att bilda ägarlägenhetsfastigheter gäller följande.

Fastighetsbildning som innebär att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske enbart om den tredimensionella fastigheten – om den är avsedd för bostadsändamål – är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter. Denna bestämmelse finns i 3 kap. 1 a § första stycket 4 FBL. Enligt den intill den 1 maj 2009 gällande bestämmelsen angavs ett krav på minst fem bostadslägenheter. I paragrafens fjärde stycke anges att det i 1 b § finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas.

Av 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL framgår att en ägarlägenhetsfastighet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. Enligt paragrafens tredje stycke ska 1 a § första stycket 4 inte tillämpas i fråga om en ägarlägenhetsfastighet. Enligt regeringens mening som framförts i propositionen om ägarlägenheter, kan det finnas anledning att återkomma till frågan om kravet på antalet ägarlägenhetsfastigheter i den framtida utvärdering av reglerna om ägarlägenheter som aviserats i propositionen. Regeringen har uttalat att den noga ska följa utvecklingen och ta initiativ till en tidig utvärdering av ägarlägenhetsreformen.

Utskottets ställningstagande

De frågor som tas upp i motionerna kommer att bli föremål för överväganden inom Regeringskansliet. Det finns inte anledning för riksdagen att föregripa dessa överväganden. Motionerna avstyrks.

Reservationer

1. **Överprövning av en hyresvärdns skäl att neka kontrakt, punkt 1 (v)**

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C300 yrkande 18.

Ställningstagande

För många grupper av bostadssökande räcker det inte med att de av en kommunal bostadsförmedling blir anvisade en lägenhet eller att de på annat sätt får kontakt med en hyresvärd som har lediga lägenheter. Många fastighetsägare ställer upp sådana ekonomiska och andra krav att det ändå inte leder till att ett hyreskontrakt kan tecknas. Framför allt ungdomar, men också socialbidragsberoende, arbetslösa och lågavlönade, drabbas av hyresvärdarnas godtycke. En person som tidigare blivit vräkt har mycket svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden igen. Ungdomar har under de senaste åren drabbats mycket hårt av den marknadsanpassning som skett på bostadsmarknaden. Det är ett mycket stort antal unga som bor kvar hos sina föräldrar trots att de egentligen vill ha en egen bostad. Huvudskälet är bristande ekonomiska möjligheter till eget boende på grund av studier, arbetslöshet eller alltför höga boendekostnader. Även de ungdomar och andra som skulle klara av boendekostnaderna nekas emellertid ofta kontrakt eftersom många hyresvärdar ställer upp godtyckliga krav. I dag gäller att reglerna för uthyrning beslutas av varje hyresvärd och att de inte är möjliga att överklaga. Den rättslöshet som drabbar de bostadssökande skulle mildras om det fanns en rätt till prövning av hyresvärdens skäl att neka någon ett hyreskontrakt. En utredning bör närmare överväga hur en överprövningsrätt bör utformas. Övervägandena bör också omfatta att en bostadssökande som nekats en lägenhet bör få veta på vilka grunder han eller hon avvisats. Det bör ankomma på regeringen att ta nödvändiga initiativ till den av mig förordade utredningen.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C300 (v) yrkande 18.

2. Hyressättning, punkt 2 (s, v)

av Carina Moberg (s), Hillevi Larsson (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Fredrik Lundh (s), Maria Stenberg (s) och Stefan Wikén (s).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C439 yrkande 2, bifaller delvis motion 2008/09:C426 yrkande 6 och avslår motionerna 2008/09:C391, 2008/09:C461 och 2008/09:C471.

Ställningstagande

Regeringens beredning av hyressättningsfrågorna fortsätter. Enligt vår mening finns det anledning för riksdagen att klargöra för regeringen inom vilka ramar den vidare beredningen ska hållas. En huvudpunkt är att den i c-motionen åsyftade marknadsmässiga hyressättningen definitivt inte ska genomföras. Ett klargörande från riksdagens sida av denna fråga skulle lugna landets hyresgäster.

Vi anser att bruksvärdessystemet ska bevaras och att förändringar av systemet ska tjäna samma ändamål som den nuvarande regleringen har. Systemet ska medverka till att garantera hyresgästens besittningsskydd. Hyresgästen ska känna trygghet i sitt hem. Han eller hon ska inte behöva riskera oskäliga hyreshöjningar. Lägenheternas bruksvärde ska vara avgörande vid hyressättningen. Brist på bostäder ska inte vara hyresdrivande. Hyrorna ska kort sagt vara rimliga och förutsägbara.

Vi vill således att hyressättningen ska styras av andra principer än en princip som enbart grundar sig på utbud och efterfrågan. Hyressättningssystemet måste innehålla regler som begränsar hur mycket hyrorna får höjas för att motverka ockerhyror och försäkra hyresgästen ett faktiskt besittningsskydd. En förutsättning för att dessa mål ska kunna uppnås är att lagstiftningen utformas så att den stöder ett framsynt ansvarstagande från parterna på bostadshyresmarknaden. Vår mening är att förändringar av hyresregleringen ska ske inom ramen för bruksvärdessystemet.

Något vi vill undvika är ett system med biverkningar i form av svartkontrakt, ombildning till bostadsrätt av spekulationsskäl och minskad nyproduktion av hyresrätter. Bruksvärdessystemet måste också på något sätt förhålla sig till den efterfrågan som finns t.ex. vad gäller lägenheternas storlek, standard och läge. Skillnaden mellan den hyresnivå som är resultat av den form av bruksvärdessystem som vi anser bör genomföras och vad hyrorna skulle bli om de bestämdes av marknaden får således inte bli alltför stort. Enligt vår mening bör parterna på bostadshyresmarknaden ges ett

särskilt ansvar för att se till att hyresgästernas trygghet i sitt boende inte riskeras vid den avvägning av olika bruksvärdesfaktorer som måste göras vid hyressättningen.

Vi ser positivt på det förslag om den framtida hyressättningen m.m. som Hyresgästerna och SABO lagt på regeringens bord. Förslaget ligger väl i linje med vår uppfattning om det framtida hyressättningssystemet.

Även om de bostadsfinansiella frågorna inte behandlas i detta betänkande är det viktigt att påpeka att tillämpningen av hyressättningssystemet har viktiga kopplingar till de ekonomiska förutsättningar som gäller för hyresrätten som upplåtelseform. Vi menar att man måste överväga hur man långsiktigt kan förbättra de ekonomiska förutsättningarna för hyresrätten och därmed balansen mellan upplåtelseformerna.

I sak innebär det vi nu anför om det framtida hyressättningssystemet att förslaget från Utredningen om allmännyttans villkor ska förpassas till papperskorgen. Vi vill påminna om att utredningens förslag om efterfrågestyrda hyror kan komma att innebära hyreshöjningar med 50–150 % i de tre storstadsregionerna och med 20–50 % i de mellanstora städerna. Hyreshöjningarna kan leda till att drygt 50 000 hushåll med låga inkomster kan tvingas från storstädernas attraktiva områden. Det är mer än 70 000 personer som kan tvingas flytta enligt beräkningar från Hyresgästföreningen. Utredningens förslag innebär även att statens makt över hyressättningen ökar på bekostnad av det inflytande som bostadshyresmarknadens parter har och fortsättningsvis bör ha. För oss är ett stabilt och långsiktigt hållbart hyressättningssystem av avgörande av betydelse inte bara för en fungerande hyresmarknad utan också för en fungerande bostadsmarknad.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C439 (s) yrkande 2, bifaller delvis motion C426 (s) yrkande 6 och avslår motionerna C391 (mp), C461 (c) och C471 (m).

3. Hyressättning, punkt 2 (mp)

av Jan Lindholm (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförts i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C391 och avslår motionerna 2008/09:C426 yrkande 6, 2008/09:C439 yrkande 2, 2008/09:C461 och 2008/09:C471.

Ställningstagande

En grundläggande fråga är i vilken utsträckning en fastighetsägare ska ha rätt att göra vinster på det värde en lägenhet har för den boende – bovärdet. Om bovärdet enbart skulle vara något som fastighetsägaren själv skapar vore saken enkel: Då är det fastighetsägaren som äger bovärdet och ska ha betalt för detta. Men så förhåller det sig inte. Bovärdet är en komplicerad blandning av både offentliga och privata komponenter.

Kommuner skapar bovärden bl.a. när de förbättrar kollektivtrafiken i området, när de förskönar parker, när de ökar tillgängligheten till kommunal service och när de förbättrar städningen. Också staten kan genom olika åtgärder ligga bakom ett högt bovärde, t.ex. genom en högre grad av polisnärvaro i ett bostadsområde. De boende själva bidrar kanske i störst utsträckning till bovärdet. Fel hyresgäst kan förstöra en hel trappuppgång och några störande hyresgäster kan förstöra ett helt område. Omvänt kan hyresgästerna själva ge varandra trygghet och utveckla aktiviteter i området som ökar bovärdet. Bovärdet är kanske till hälften att hänföra till det liv som levs i ett bostadsområde. När jag konstaterar detta ifrågasätter jag samtidigt starkt om det är rätt att en fastighetsägare ska få kapitalisera på värden som inte utgör hans eller hennes egendom och som han eller hon inte kan påverka i någon större utsträckning.

Den kommunala delen av bovärdet är uppenbart stor, och som jag tidigare konstaterat bidrar staten till att bygga upp detta värde. Att helt låta värderingen bli en fråga mellan fastighetsägare och hyresgäster är därför inte acceptabelt. Det är inte heller självklart att det ur ett samhällsperspektiv är sunt att överlåta till hyresgästerna att själva värdera sin del i bovärdet. Risk finns att köpstarka grupper lyckas driva upp bovärdet onödigt högt.

Ett sätt att bromsa fastighetsägarnas spekulation i bovärden och därmed undvika att människor tvingas flytta på grund av avkastningskrav grundade på subjektiva och tveksamma värden vore att med hjälp av ett värderings-system identifiera vilka delar av bovärdet som tillhör de boende och det offentliga samt självklart även fastighetsägaren. Dessa värden skulle då kunna hanteras öppet vid hyressättningen. Hyresgästen ska självklart inte betala hyresvärden för sin egen del i bovärdet, och inte heller ska fastighetsägaren kunna ta betalt för det bovärde som kan hänföras till stat och kommun. Hyresnivåerna skulle med en sådan ordning enbart öka i förhållande till det verkliga fastighetskapitalet och inte därutöver av förväntningarna på en värdeökning av hyresgästernas och det offentligas delar av bovärdet.

Det bör således utvecklas mekanismer för hyresmarknaden som gör att delar av bovärdet kan tillgodoräknas samhället och de boende. Målet är att med detta minska spekulationsinslaget i hyressättningen mellan parterna.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C391 (mp) och avslår motionerna C426 (s) yrkande 6, C439 (s) yrkande 2, C461 (c) och C471 (m).

4. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra, punkt 5 (s)

av Carina Moberg (s), Hillevi Larsson (s), Eva Sonidsson (s), Fredrik Lundh (s), Maria Stenberg (s) och Stefan Wikén (s).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C406 yrkande 5 och avslår motion 2008/09:C300 yrkandena 6 och 7.

Ställningstagande

I bostadsbristens tider blir andrahandsuthyrningen en viktig del i bostadspolitiken. Andrahandsuthyrningen växer kraftigt i storstäderna, och för många är det den enda möjligheten till eget boende – särskilt gäller detta för de unga. De som redan är etablerade på bostadsmarknaden gynnas av omläggningen av fastighetsskatten till en kommunal fastighetsavgift, bostadsrättsombildningar och utökade möjligheter till andrahandsuthyrning. De som ännu inte tagit sig in på bostadsmarknaden får allt svårare att göra det. De riskerar att vara hänvisade till andrahandsboende med oskäliga hyror, inneboende i någon annans bostad eller att få bo kvar hos föräldrarna.

Den viktigaste frågan när det gäller andrahandsuthyrning avser hyressättningen. Det finns därför starka skäl att se över regelverket för att garantera bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrning.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C406 (s) yrkande 5 och avslår motion C300 (v) yrkandena 6 och 7.

5. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra, punkt 5 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C300 yrkandena 6 och 7 samt avslår motion 2008/09:C406 yrkande 5.

Ställningstagande

En hyresgäst som inte själv kan använda sin hyreslägenhet har enligt hyreslagen rätt att under vissa förutsättningar hyra ut den i andra hand. Det är inte ovanligt med hög omsättning bland andrahandshyresgästerna och att en lägenhet hyrs ut i både tredje och fjärde hand. Andrahandsuthyrningen ger skadeverkningar för hyresmarknaden genom att lägenheter inte friställs. Fastighetsägarens kontrollmöjligheter över vilka som vistas i fastigheten minskar och slitaget på lägenheterna ökar. Ändå är andrahandsuthyrning i vissa fall mycket angelägen, rentav en nödvändighet för svaga grupper på bostadsmarknaden.

Den som hyr i andra hand har en svag rättsställning och saknar enligt huvudregeln besittningsskydd, vilket innebär att hyresgästen med kort varsel kan förlora sin bostad. En andrahandshyresgäst kan efter två år erhålla ett besittningsskydd i förhållande till förstahandshyresgästen, dock aldrig till fastighetsägaren.

Enligt lag ska hyresnämnden anse en hyra oskälig om den är påtagligt högre än vad hyran är i en jämförbar lägenhet hos ett kommunalt bostadsföretag. Bruksvärdesregeln gäller också för den som hyr i andra hand i förhållande till den som har förstahandskontraktet. Hyresnämnden brukar godkänna ett påslag på ca 10 % om lägenheten hyrs ut möblerad. Det är dock ovanligt att andrahandshyresgästen vänder sig till hyresnämnden för att få sin hyra sänkt för framtiden och redan erlagd hyra återbetald. Detta beror troligtvis på att besittningsskydd saknas.

För att förbättra förhållandena på andrahandsmarknaden bör hyresvärdarnas och hyresnämndernas kontroll öka genom att värdens medgivande respektive nämndens tillstånd alltid ska vara förenat med villkor om vilken högsta hyra som får tas ut. Ett för högt hyresuttag ska kunna leda till att förstahandshyresgästens hyresrätt förverkas, vilket skulle ha en starkt avskräckande effekt när det gäller förstahandshyresgästens vilja att ta ut överhyror. En ökad kontroll skulle leda till färre andrahandsuthyrningar eftersom dessa inte skulle ge lika stora vinster som tidigare. Också med siktet inställt på att fler lägenheter ska komma ut på den reguljära marknaden behöver kontrollen över vilka hyror som tas ut vid andrahandsuthyrning öka.

Regeringen bör låta utarbeta och till riksdagen återkomma med förslag till de lagändringar jag önskar se genomförda för att överhyror på andrahandsmarknaden ska motverkas.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C300 (v) yrkandena 6 och 7 samt avslår motion C406 (s) yrkande 5.

6. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal, punkt 6 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C300 yrkande 5.

Ställningstagande

Jag anser att boende som hyr i andra hand behöver starkare rättigheter. I dag kan ingen andrahandshyresgäst göra något för att få bo kvar om förstahandshyresgästens rätt upphör. Det spelar ingen roll vad som ligger bakom. Förstahandshyresgästen kan ha avlidit, vräkts på grund av obetalda hyror eller av något annat skäl. Hur länge andrahandshyresgästen haft lägenheten eller hur skötsam han eller hon varit ges inte den minsta betydelse.

Andrahandshyresgästen kan alltså ställas utan bostad helt oberoende av sitt eget handlande. Jag anser därför att andrahandshyresgästen under vissa förutsättningar bör kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt av något skäl upphör. Det kan t.ex. vara fråga om att andrahandshyresgästen under lång tid bebott lägenheten och praktiskt taget framstår som den egentliga hyresgästen. Jag anser att det finns skäl att närmare överväga hur en reglering med den inriktning jag förordar kan utformas och hur de närmare förutsättningarna för en rätt till ett förstahandsavtal bör vara utformade. Därvid bör särskilt beaktas att systemet inte bör ge ett utrymme för missbruk i form av planerade överlåtelse av hyresrätter. Regeringen bör ge en särskild utredare i uppdrag att göra de av mig förordade övervägandena.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C300 (v) yrkande 5.

7. Hyresavtalets upphörande, punkt 7 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C300 yrkande 17.

Ställningstagande

Jag konstaterar att hyreslagens regler om betalningsdröjsmål medverkar till att antalet avhysningar ligger på en nivå som inte är rimlig. Hyresgästernas skydd behöver därför förbättras. Vräkningar sker ofta för skulder som är små i relation till kostnaderna för själva vräkningen. Sedda i förhållande till den mänskliga kostnad den vräkte ofta får betala i form av familjesplittring eller ett marginaliserat liv, kanske t.o.m. som uteliggare, framstår skuldbeloppen som obetydliga. Statistiken över antalet vräkningar ger inte en fullständig bild eftersom den inte inbegriper de informella vräkningarna, dvs. när hyresgästerna frivilligt flyttar för att undgå vräkningprocessen.

I motionen föreslås en översyn av de bestämmelser som reglerar när hyresgästen riskerar att vräkas. Bostaden utgör för flertalet människor den grundläggande tryggheten i tillvaron. Det är därför i det närmaste obegripligt att en hyresgäst kan förlora sin bostad med anledning av dröjsmål med hyresbetalning från hans eller hennes sida. Jag vill på intet sätt förringa de syften som ligger bakom hyreslagens bestämmelser. Men en hyresgäst kan på ett oskäligt sätt mista sin bostad på grund av en försummelse som i det stora hela framstår som rätt obetydlig och där hans eller hennes fortsatta rätt till förhyrning är lätt försvarbar. Många unga drabbas, och ibland kan orsakerna till att hyresinbetalningen försenats stå att finna i oregelbundna utbetalningar av löner och socialförsäkringar. En rimlig utgångspunkt för översynen bör vara att en hyresgäst inte ska förlora sin hyresrätt enbart på grund av försenade hyresbetalningar. Den hyresgäst som betalat sin hyra för sent bör i stället erhålla en betalningspåminnelse och därefter någon form av sanktionsavgift. Jag vill alltså gå längre än vad Hyreslagsutredningen föreslagit om ett utökat skydd för en hyresgäst.

En särskild utredare bör enligt min mening göra en översyn av hyreslagens bestämmelser med de utgångspunkter jag angivit. Det ska alltså vara fråga om en bredare översyn än den som Hyreslagsutredningen genomförde.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C300 (v) yrkande 17.

8. Avhysning, punkt 8 (s, v)

av Carina Moberg (s), Hillevi Larsson (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Fredrik Lundh (s), Maria Stenberg (s) och Stefan Wikén (s).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C281.

Ställningstagande

Samhället gör i många fall betydande ingrepp i den enskilda individens liv. I de flesta fall är myndigheternas ingrepp tydligt reglerade. Det framgår vilken myndighet som ansvarar för vad och vilka rättigheter och skyldigheter som ligger på myndigheten och de enskilda.

Ett av de största ingrepp samhället kan göra är att ta ifrån en individ eller en hel familj rätten att förfoga över sin bostad. En människa som berövas sin bostad förlorar ofta sitt viktigaste sociala fotfäste. Det kan innebära ett liv i utsatthet och misär. Han eller hon kan bli hemlös. Det är därför svårt att tänka sig något mer integritetskränkande ingrepp i den enskildes liv än en avhysning. Därför borde de regler som styr förfarandet när samhället tvångsvis verkställer en förpliktelse för någon att avflytta noga precisera dels den berördes rättigheter, dels de inblandade myndigheternas olika ansvar för verkställigheten. Så är det inte i dag. Det står dessutom alldeles klart att avhysningar ofta gäller människor som är i en mycket dålig psykisk kondition.

Dagens regler återfinns i 16 kap. 1–9 §§ utsökningsbalken. Regleringen är i grunden densamma som vid balkens tillkomst 1981. De regler som finns avser främst Kronofogdemyndighetens hantering av ett avhysningsärende. De sociala myndigheternas ansvar regleras inte där. Dagens reglering ger ofta upphov till besvärliga tolkningar och gränsdragningar. Som exempel kan nämnas att de sociala myndigheterna uppfattar sin roll i avhysningsförfarandet på vitt skilda sätt. Olika rutiner för hanteringen har således utvecklats på olika håll i landet. I praktiken genomförs avhysningarna därför på olika sätt. Den ofta tillämpade metoden att genomföra en avhysning genom att byta lås och namn på dörren saknar närmare reglering i lagen. Reglerna om transportörens eller fastighetsägarens ansvar och skyldigheter i samband med avhysningen rymmer oklarheter som inte sällan ger upphov till skadeståndsanspråk. Detsamma gäller ansvaret för det borttransporterade godset.

Den främsta bristen med dagens reglering är emellertid att den inte ger någon tydlig vägledning vad gäller den berördes och dennes familjs rättigheter i samband med en avhysning. Med tanke på de vittgående konsekvenser som en avhysning får borde denna brist rättas till. Vi anser därför att det behövs en genomgripande översyn av avhysningsförfarandet och att det är hög tid att ersätta dagens regler med en modern och mer tidsenlig reglering av detta djupgående ingrepp i enskilda människors liv. De förslag som presenterats i utredningsbetänkandet *Vräkning och hemlöshet – drabbar också barn* (SOU 2005:88) är inte tillräckliga. Regeringen bör låta genomföra den av oss förordade översynen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C281 (s).

9. Tvångsförvaltning, punkt 9 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C300 yrkande 9.

Ställningstagande

Skyddet för dem som råkar ut för diskriminering inom boendet bör stärkas. Redan i dag är det i lag förbjudet att diskriminera någon på etnisk grund. Utöver detta anser jag att det ska leda till tvångsförvaltning av en fastighet om det visats att dess ägare har nekat en bostadssökande att hyra en lägenhet och att skälen för detta grundas på sökandens etniska tillhörighet.

En utredning har genomfört en översyn av bostadsförvaltningslagen. Regeringen bör vid sin beredning av utredningsförslaget utforma ett lagförslag som klargör att etnisk diskriminering utgör en grund för tvångsförvaltning alternativt ge en utredning sådana direktiv att lagstiftningen otvetydigt får det av mig förordade innehållet.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C300 (v) yrkande 9.

10. Bostadsrättsregister, punkt 10 (s)

av Carina Moberg (s), Hillevi Larsson (s), Eva Sonidsson (s), Fredrik Lundh (s), Maria Stenberg (s) och Stefan Wikén (s).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C285 och bifaller delvis motion 2008/09:C460.

Ställningstagande

Det finns inte behov av att införa ett nytt stort omfattande bostadsrättsregister där fullständiga uppgifter kan sökas om bostadsrätter och innehavare. Enligt vår uppfattning ska ett nytt system för panthantering av bostadsrätter endast innebära att det görs sådana förändringar i nuvarande system som behövs för att åstadkomma en effektivare, säkrare och tryggare pantsättning. Registret ska vara obligatoriskt och omfatta samtliga bostadsrättslägenheter i landet oavsett om dessa är pantsatta eller inte. Dagens modell

för pantsättning ska således i princip behållas. Pantsättningar bör dock registreras vid källan, dvs. vanligen av kreditinstituten. Det innebär att ansvaret för pantanteringen helt övergår till kreditgivaren.

Uppgifterna om bostadsrättshavare och bostadsrätt ska också registreras vid källan, dvs. hos bostadsrättsföreningen och dess förvaltare. Någon myndighetsprövning av överlåtelseerna ska alltså inte ske. Hanteringen av överlåtelser av bostadsrätter bör således ligga kvar hos bostadsrättsföreningen. Med dessa förbehåll ställer vi oss bakom de förslag som lämnats av utredaren beträffande att inrätta ett statligt register för pantsättning av bostadsrätter under Lantmäteriverkets huvudmannaskap. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag i enlighet med vad vi förespråkar. Den närmare utformningen bör ske i nära samverkan med de centrala bostadsrättsorganisationerna.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C285 (s) och bifaller delvis motion C460 (kd).

11. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd, punkt 11 (s, v, mp)

av Carina Moberg (s), Hillevi Larsson (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Jan Lindholm (mp), Fredrik Lundh (s), Maria Stenberg (s) och Stefan Wikén (s).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2008/09:C374 yrkandena 1 och 2 samt 2008/09:C430.

Ställningstagande

Genom alla tider och i alla former av samhällen har människor samarbetat för att lösa gemensamma problem och tillgodose gemensamma ekonomiska behov. Det är ur denna tradition som den kooperativa idén har sprungit. Det kooperativa företaget bygger på öppenhet, demokrati och aktivt deltagande från medlemmarna, eller ägarna. Både inflytande och ansvar fördelas lika mellan medlemmarna, och alla medlemmar har lika rösträtt.

Den kooperativa hyresrätten är den upplåtelseform som är minst känd hos allmänheten. Ändå har den många fördelar, och vi anser att det finns flera anledningar att på olika sätt främja den kooperativa hyresrätten.

Med kooperativ hyresrätt får de boende själva förutsättningarna att besluta över hyresnivå och hur fastighetsförvaltning ska gå till. I stort sammanfaller möjligheterna till inflytande och boendedemokrati inom kooperativ hyresrätt med de möjligheter som ges för bostadsrättsföreningar.

Den som flyttar in i en kooperativ hyresrätt betalar en fast ekonomisk insats som betalas tillbaka den dag man flyttar. På en bostadsmarknad med höga priser erbjuder den kooperativa hyresrätten ett attraktivt boende även för den med låg inkomst. Om den lokala bostadsmarknaden tvärtom har låga priser innebär ett medlemskap i en kooperativ hyresrättsförening inget eller mycket lågt ekonomiskt risktagande. Allt fler seniorbostäder i kooperativa hyresrätter har börjat växa fram.

Flera kommuner har börjat se möjligheten att öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena genom att ombilda delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet till kooperativa hyresrätter.

Den kooperativa hyresrätten har även visat sig vara ett intressant alternativ vid nyproduktion av lägenheter. Mindre kommuner vars kommunala bostadsbolag har låg likviditet får med den kooperativa hyresrätten möjlighet att bygga nya bostäder inom ramen för sitt kommunala bostadsföretag. Genom att hyresgästerna betalar en insats för bostaden får bostadsbolaget ett viktigt stöd i finansieringen. Det spekulationsfria inslaget i kombination med de rimliga insatserna väcker ofta stort intresse. De hushåll som är mest intresserade av de nya bostäderna med kooperativ hyresrätt är, enligt SABO, äldre personer som bor i villa men som vill flytta till en lägenhet i samma kommun. Genom att sälja villan kan de betala insatsen och få ett bekvämt boende. Bostadsmarknaden i kommunen påverkas positivt genom att flyttkedjorna kommer i gång. Unga familjer kan flytta till villorna när de äldre får ett nytt boende.

Boverket har visat att det finns ett stort potentiellt intresse för den kooperativa hyresrätten. Samtidigt råder det en utbredd kunskapsbrist, vilket leder till att alltför få ges reella förutsättningar att kunna efterfråga upplåtelseformen. Hyresgäster som ställs inför utförsäljnings- eller utbildnings-situationer ges i praktiken ingen möjlighet att överväga den kooperativa hyresrätten som ett alternativ. Bristen på information och rådgivning gör även att upplåtelseformen osynliggörs i samhällsdebatten.

Det finns i dag ingen myndighet som har ett uttalat uppdrag att bistå med information om den kooperativa hyresrätten. Vi anser därför att Boverket ska ges i uppdrag att samla kunskap och sprida information om kooperativ hyresrätt.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna C374 (s) yrkandena 1 och 2 samt C430 (s).

12. Kooperativ hyresrätt – insatsen, punkt 12 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 12 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C279 yrkande 11.

Ställningstagande

En kooperativ hyresrättsförening kan efter en ansökan godkännas som ett allmännyttigt bostadsföretag. Boendeformen kan spela en viktig roll bl.a. vid en försäljning av fastigheter tillhörande kommunala bostadsföretag. För att spela denna roll måste boendeformen vara ekonomiskt tillgänglig för många hushåll och likaså inspirera till medlemmarnas engagemang i det egna boendet. Den kooperativa hyresrätten ska vara en spekulationsfri form av boende. Därigenom ska den alltid kunna kallas för allmännyttig och bl.a. kunna komma i fråga för kommunal marktilldelning.

Upplåtelseinsatsen bör mot denna bakgrund hållas på en rimlig nivå och ligga på maximum 100 000 kr för en normallägenhet, vilket belopp är den övre gränsen för ett blacolån som en vanlig löntagare kan behöva för insatsen. Upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten bör även årligen kunna indexregleras efter den faktiska inflationen. Regeringen har nu haft två år på sig att bereda Boverkets rapport men riksdagen har ännu inte sett något resultat av detta arbete. Regeringen bör därför uppmanas att skyndsamt återkomma med ett förslag till lagändring som avser dessa frågor.

Regeringens direktiv till Utredningen om en modernare lag om ekonomiska föreningar (dir. 2008:70) omfattar inte någon av dessa frågor specifikt. Utredningen har fått i uppdrag att se över ett förslag från Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). I en skrivelse har organisationerna begärt att reglerna om återbetalning av medlemsinsats i kooperativa hyresrättsföreningar ändras så att det blir möjligt för föreningar att lösa medlemmarnas andelar vid avgång ur föreningen till ett värde som är högre än insatsens nominella värde.

Den föreslagna ändringens syfte är att öka förutsättningarna för att insatskapitalet blir kvar i föreningen under lång tid och dessutom öka insatsens attraktivitet. Utredaren ska mot den här bakgrunden överväga om det bör vara möjligt att återbetala insatser i ekonomiska föreningar och kooperativa hyresrättsföreningar till annat än nominellt värde och vilka förutsättningarna för detta i så fall bör vara. Jag är positiv till detta men önskar att regeringen i direktiven behandlat de ovan anförda aspekterna. Enligt min mening bör direktiven kompletteras på denna punkt.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C279 (v) yrkande 11.

13. Ombildning – reglerna i bostadsrättslagen m.m., punkt 13 (s)

av Carina Moberg (s), Hillevi Larsson (s), Eva Sonidsson (s), Fredrik Lundh (s), Maria Stenberg (s) och Stefan Wikén (s).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2008/09:C286, 2008/09:C324 och 2008/09:C439 yrkande 6.

Ställningstagande

Vi vill ha ett samhälle som tar ansvar för att trygga bostadsförsörjningen, motverka boendesegregationen och hålla nere boendekostnaderna. Ett av de viktigaste verktygen för detta är de allmännyttiga bostadsföretagen och de lägenheter dessa företag har att erbjuda till upplåtelse med hyresrätt.

Samtliga upplåtelseformer fyller viktiga behov för att samhället ska fungera. Nu minskar emellertid antalet hyresrätter kraftigt genom ombildning till bostadsrätt, och balansen på bostadsmarknaden rubbas. En allt större andel av bostäderna kommer att bli omöjlig att efterfråga för de stora grupperna i samhället. På så sätt begränsas rörligheten på bostadsmarknaden och därmed försämras också rörligheten på arbetsmarknaden, vilket negativt påverkar näringslivet och samhället i stort. Hyresrätten är viktig också för att den främjar integrationen.

Mot denna bakgrund är det bekymmersamt att utbudet av hyresrätter minskar genom ombildning till bostadsrätter och att vissa kommuner driver en utförsäljningspolitik när det gäller allmännyttan.

Genom det av riksdagen bifallna regeringsförslaget om att slopa tillståndsplikten vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter har hyresrättens ställning försvagats. De hyresgäster som medvetet valt att bo hos en hyresvärd som är allmännyttig riskerar numera att tvingas in i valet mellan att medverka i en bostadsrättsombildning eller att bli hyresgäst hos sina grannar.

Ombildningsförespråkarna talar ofta om behovet av att blanda upplåtelseformer och att ombildningar främst ska ske i städernas ytterområden. Verkligheten visar en annan bild. Ombildningar sker framför allt i attraktiva lägen i innerstäderna. Det handlar många gånger inte om att man ska förbättra sitt boende utan om ren spekulation eftersom många ombildade lägenheter snabbt säljs. Inte sällan leder ombildningar till osämja bland grannarna.

Enligt lag krävs att två tredjedelar av hyresgästerna vid en omröstning stöder beslutet om att bostadsrättsföreningen ska förvärva fastigheten. I de fall det inte finns en sådan majoritet kan det tyckas rimligt att fastigheten ska förbli en hyresfastighet, men så är inte fallet. I stället kan det gång efter annan ordnas nya föreningsstämmor där nya omröstningar hålls med mellanliggande övertalningskampanjer.

När hyresgästerna väl har röstat emot en ombildning bör de ges rätten att tryggt kunna fortsätta att bo i hyresrätt, den upplåtelseform de en gång valt. Det bör därför införas en begränsning av det antal omröstningar som det är möjligt att hålla under en tidsperiod. Ett negativt ställningstagande bland hyresgästerna till en ombildning bör således ha avgjort frågan för ett längre tag. Mot den bakgrund vi skisserar anser vi att det ska göras en översyn av vilka förutsättningar som ska gälla för att en ombildning från hyresrätt ska kunna genomföras med syfte att stärka minoritetsskyddet för dem som vill fortsätta att bo med hyresrätt.

Det går inte att förneka att med enbart hyresrätter, bostadsrätter eller egna hem i ett geografiskt område ökar riskerna för segregation – eller omvänt försvåras möjligheterna till en god integration.

Det finns dock inga skäl att göra våld på vare sig kommunernas planmopol eller hyresgästernas möjlighet att själva ta över sina lägenheter. Ett sätt att underlätta ett blandat boende kan vara att låta kommunerna i en detaljplan styra upplåtelseformerna i sina bostadsområden. Den av oss förordade översynen bör omfatta även denna fråga. Vi anser inte att detaljplanelösa föreskrifter rörande upplåtelseform ska innebära att ett område för all framtid måste upplåtas på visst sätt. Översynen bör ge svar på frågan om de boende genom planprocessen erhåller ett tillräckligt inflytande över eventuella förändringar eller om en särskild reglering behövs för detta. Översynen bör behandla frågan om detaljplanerreglering såväl vad gäller nybyggda bostäder som bostäder i beståndet.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna C286 (s), C324 (c) och C439 (s) yrkande 6.

14. Ombildning till kooperativ hyresrätt, punkt 14 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 14 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C279 yrkandena 8 och 9.

Ställningstagande

Jag vill underlätta för en kooperativ hyresrättsförening att kunna förvärva det hus i vilket föreningen är verksam för att omvandla lägenheterna i huset till kooperativa hyresrätter. Regeringen bör se över hur det kan bli möjligt för hyresgästerna att vid en aktualiserad försäljning ta till vara sina intressen genom en kooperativ hyresrättsförening vad gäller det hus de bebor. Övervägandena ska omfatta hur den tid det tar för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas. En kooperativ hyresrättsförening ska kunna bildas av hyresgästerna hos ett allmännyttigt bostadsföretag, och ligga vilande, på samma villkor som i dag är möjligt för en bostadsrättsförening – detta för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell utförsäljning av det allmännyttiga företaget.

Regeringen bör till riksdagen återkomma med de förslag till lagändringar som jag anser ska genomföras.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C279 (v) yrkandena 8 och 9.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2008

2008/09:C279 av Egon Frid m.fl. (v):

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över hur tiden för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att göra det möjligt att låta den kooperativa hyresrätten bildas och vara vilande inför en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag.
11. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag till ändring i lagstiftningen i enlighet med vad som anförs i motionen om att reglera nivån för medlemsinsatsen och indexreglera upplåtelseinsatsen för en kooperativ hyresrätt.

2008/09:C281 av Kerstin Engle (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behov av översyn av utskökningsbalken.

2008/09:C285 av Claes-Göran Brandin (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostadsrättsregister.

2008/09:C286 av Claes-Göran Brandin (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att se över och stärka minoritetsskyddet för boende vid ombildning av bostäder.

2008/09:C300 av Lars Ohly m.fl. (v):

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att andrahandshyresgästen ska få sin rätt att överta hyreskontraktet prövad, enligt fastställda kriterier, när första handshyresgästens hyresrätt upphör.
6. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag som innebär att en granskning av andrahandshyran ingår som en del vid själva beslutet om tillstånd för att hyra ut.

7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att hyreslagen bör utformas så att om en förstahandshyresgäst tar ut överhyra rubriceras detta som ocker och bör vara skäl till förlust av hyreskontraktet.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att fastighetsägares medverkan till etnisk diskriminering inom boendet ska utgöra grund för tvångsförvaltning.
17. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen ska göra en översyn av 46 § hyreslagen för att stärka hyresgästernas besittningsskydd.
18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om överklagningsrätt för prövning av hyresvärdens skäl att vägra en bostadssökande hyreskontrakt.

2008/09:C315 av Siw Wittgren-Ahl och Birgitta Eriksson (båda s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av en översyn av lagar och regler som gäller vid tvister om rimlig hänsyn mellan grannar.

2008/09:C324 av Lennart Pettersson (c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om upplåtelseformer i detaljplaner.

2008/09:C339 av Marietta de Pourbaix-Lundin och Marianne Watz (båda m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om lagstiftning för omvandling av befintliga bostadsrätts- och hyreslägenheter till enskilda ägarlägenheter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en sådan ändring av fastighetsbildningslagen (1970:988) som innebär ett avskaffande av 3 kap. 1 a § första stycket 4 om att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är ägnad åt bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

2008/09:C374 av Christina Oskarsson och Eva Sonidsson (båda s):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att objektiv och allsidig information ska ges om den kooperativa hyresrätten vid ombildning av hyresrätter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att Boverket bör få i uppdrag att samla kunskap och sprida information om den kooperativa hyresrätten.

2008/09:C383 av Yilmaz Kerimo (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av påföljder vid otillåten andrahandsuthyrning.

2008/09:C391 av Jan Lindholm (mp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att mekanismer måste utvecklas för hyresmarknaden som gör att del av bovärdet även kan komma samhället och de boende till del.

2008/09:C406 av Börje Vestlund m.fl. (s):

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av regelverket för att garantera bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrning.

2008/09:C426 av Birgitta Eriksson m.fl. (s):

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bruksvärdessystemet.

2008/09:C430 av Birgitta Eriksson m.fl. (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

2008/09:C439 av Carina Moberg m.fl. (s):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om hyressättningen.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om regler vid ombildning av allmännyttig hyresrätt till bostadsrätt.

2008/09:C460 av Lennart Sacrédeus (kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om inrättande av ett rikstäckande offentligt bostadsrättsregister för att stärka bostadsrätten som kreditobjekt.

2008/09:C461 av Annie Johansson och Fredrick Federley (båda c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ett införande av marknadshyror.

2008/09:C471 av Hans Rothenberg och Ulrika Karlsson i Uppsala (båda m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att reformera bruksvärdessystemet.

2008/09:N350 av Rosita Runegrund (kd):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över lagen när det gäller tredimensionell fastighetsindelning.