



## Bostadsrättsfrågor

---

### Sammanfattning

I detta betänkande behandlar bostadsutskottet regeringens förslag i proposition 2002/03:12 Olika bostadsrättsfrågor jämte följdmotioner och anknyttande motioner från den allmänna motionstiden 2002.

Propositionen avser främst ändringar i bostadsrättslagen. Efter en utvärdering av reglerna som syftar till att förhindra förekomsten av ekonomiskt osunda bostadsföretag föreslås att ingen av de två intygsgivare som enligt lagen skall granska bl.a. den ekonomiska planen skall få ha någon koppling till det projekt som intyget avser. Vidare föreslås en precisering i lagen av de uppgifter som intygsgivningen skall avse. Dessutom lämnas förslag till en särskild bestämmelse om intygsgivarnas skadeståndsansvar gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. När det gäller bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter görs en jämförelse med de motsvarande bestämmelserna i hyreslagen. Genom regeringsförslaget preciseras vad som är att se som en andrahandsupplåtelse och vidgas något möjligheterna till en sådan upplåtelse. Vidare föreslås ett förtydligande av bestämmelsen om vilka förändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd. Det föreslås att det i lagen skall anges att styrelsens tillstånd skall krävas för åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktioner, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Vidare föreslås att styrelsen inte skall få vägra tillstånd till nu nämnda åtgärder om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. En ny regel som innebär att en bostadsrättsförening i vissa fall skall ha rätt att avhjälpa allvarigare brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad föreslås också, liksom nya regler vid störningar i boendet motsvarande dem som finns i hyreslagen. Regeringsförslaget omfattar också vissa ändringar av reglerna om förverkande. Bland annat skall en bostadsrättshavare kunna skiljas från lägenheten efter upprepade betalningsförseeningar. Även bestämmelser om särskilda villkor för vissa beslut tas upp i propositionen. Det föreslås bl.a. särskilda regler för beslut om ökning av samtliga insatser.

Propositionens förslag omfattar även vissa ändringar i syfte att säkerställa de boendes intressen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Därigenom skall klargöras att fusion mellan en bostadsrättsförening och ett aktiebolag inte är möjlig. Vidare föreslås en skärpning av majoritetsregeln vid ombildning. En bostadshyresgäst skall vara folkbokförd på fastigheten för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning. Ett motsvarande krav på folkbokföring föreslås gälla för en s.k. intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2003.

Utskottet föreslår att riksdagen bifaller regeringens lagförslag. Utskottet föreslår vidare att riksdagen med anslutning till två motionsförslag tillkänner för regeringen som sin mening vad utskottet anför i fråga om en bostadsrättsförenings underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden med anledning av att en bostadsrättshavare sägs upp på grund av störningar eller betalningsförsening. I övrigt föreslår utskottet att riksdagen avslår motionsförslagen.

Till betänkandet har 14 reservationer fogats.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Innehållsförteckning.....	3
Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	5
Redogörelse för ärendet .....	8
Ärendet och dess beredning .....	8
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	8
Utskottets överväganden .....	10
Ekonomisk plan, intygsgivare m.m. ....	10
Konsumentskyddet vid bostadsrättsförvärv.....	10
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.....	11
Inflytandet över förändringar i lägenheten m.m. (propositionens avsnitt 5.2.2) .....	11
Störningar i boendet (propositionens avsnitt 5.4.2).....	13
Andrahandsupplåtelse (propositionens avsnitt 5.5.3).....	14
Kontroll över andrahandsupplåtelser och hyressättning .....	15
Upprepade betalningsförseningar (propositionens avsnitt 5.7.2).....	16
Underrättelse om och återvinning vid betalningsdröjsmål (propositionens avsnitt 5.7.4, 5.7.5 och 5.8.2).....	17
Särskilda villkor för vissa beslut .....	19
Ökning av insatserna (propositionens avsnitt 8.1).....	19
Ombildningsfrågor .....	20
Krav på folkbokföring (propositionens avsnitt 9.2).....	20
Kravet på kvalificerad majoritet .....	21
Information och kontroll .....	22
Förbudet mot dubbelupplåtelse .....	23
Rätten till upplåtelse vid ombildning.....	24
Lagförslagen i övrigt .....	26
Reservationer .....	27
1. Konsumentskyddet vid bostadsrättsförvärv (punkt 1) (c).....	27
2. Störningar i boendet (punkt 3) (m, fp, kd).....	27
3. Andrahandsupplåtelse – rättighetens omfattning (punkt 4) (fp).....	28
4. Andrahandsupplåtelse – lagrummets lydelse (punkt 5) (m) .....	28
5. Kontroll över andrahandsupplåtelser och hyressättning (punkt 6) (c).....	29
6. Upprepade betalningsförseningar (punkt 7) (v).....	30
7. Underrättelse om och återvinning vid betalningsdröjsmål (punkt 8) (m, fp, kd) .....	31
8. Krav på folkbokföring (punkt 10) (m, fp) .....	32
9. Krav på folkbokföring (punkt 10) (kd).....	34
10. Kravet på kvalificerad majoritet (punkt 11) (m, fp, kd, c).....	36
11. Kravet på kvalificerad majoritet (punkt 11) (v).....	37
12. Information och kontroll (punkt 12, motiveringen) (m, fp, kd).....	38

13. Information och kontroll (punkt 12) (c).....	38
14. Förbudet mot dubbelupplåtelse (punkt 13) (m, kd) .....	39
Bilaga 1 Förteckning över behandlade förslag .....	41
Propositionen.....	41
Följdmotioner .....	41
Motioner från allmänna motionstiden.....	43
Bilaga 2 Regeringens lagförslag.....	45

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Konsumentskyddet vid bostadsrättsförvärv

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo1 yrkandena 5 och 6.

*Reservation 1 (c)*

## 2. Inflytandet över förändringar i lägenheten m.m.

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo3 yrkande 1.

## 3. Störningar i boendet

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad utskottet anför. Därmed bifaller riksdagen delvis motion 2002/03:Bo3 yrkande 2.

*Reservation 2 (m, fp, kd)*

## 4. Andrahandsupplåtelse – rättighetens omfattning

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo5 yrkande 1.

*Reservation 3 (fp)*

## 5. Andrahandsupplåtelse – lagrummets lydelse

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo2 yrkande 1.

*Reservation 4 (m)*

## 6. Kontroll över andrahandsupplåtelser och hyressättning

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:Bo1 yrkande 4 och 2002/03:Bo206.

*Reservation 5 (c)*

## 7. Upprepade betalningsförseningar

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2002/03:12 i denna del och avslår motion 2002/03:Bo3 yrkande 3 i denna del.

*Reservation 6 (v)*

## 8. Underrättelse om och återvinning vid betalningsdröjsmål

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad utskottet anför. Därmed bifaller riksdagen delvis motion 2002/03:Bo3 yrkande 3 i denna del.

*Reservation 7 (m, fp, kd)*

## 9. Ökning av insatserna

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo3 yrkande 4.

### 10. Krav på folkbokföring

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) i denna del och lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2002/03:12 i dessa delar och avslår motionerna 2002/03:Bo2 yrkandena 2 och 3 i dessa delar, 2002/03:Bo4 yrkandena 1 och 2 i dessa delar samt 2002/03:Bo5 yrkande 2.

*Reservation 8 (m, fp)*

*Reservation 9 (kd)*

### 11. Kravet på kvalificerad majoritet

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:Bo1 yrkandena 1 och 2, 2002/03:Bo2 yrkandena 2 och 3 i dessa delar, 2002/03:Bo3 yrkande 6, 2002/03:Bo4 yrkandena 1 och 2 i dessa delar, 2002/03:Bo238 yrkande 8, 2002/03:Bo267 yrkandena 32 och 33, 2002/03:Bo290 yrkande 7 samt 2002/03:Bo291 yrkande 17.

*Reservation 10 (m, fp, kd, c)*

*Reservation 11 (v)*

### 12. Information och kontroll

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:Bo1 yrkande 3 och 2002/03:Bo3 yrkande 5.

*Reservation 12 (m, fp, kd) - motiv.*

*Reservation 13 (c)*

### 13. Förbudet mot dubbelupplåtelse

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo238 yrkande 17.

*Reservation 14 (m, kd)*

### 14. Rätten till upplåtelse vid ombildning

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo317 yrkandena 1 och 2.

### 15. Lagförslagen i övrigt

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, enligt bilaga 2, i den mån lagförslagen inte omfattas av vad utskottet föreslagit ovan. Därmed bifaller riksdagen proposition 2002/03:12 i denna del.

Stockholm den 18 december 2002

På bostadsutskottets vägnar

*Göran Hägglund*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Göran Hägglund (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Hans Unander (s), Maria Öberg (s), Margareta Pålsson (m), Ingela Thalén (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Gunnar Sandberg (s), Peter Danielsson (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp) och Leif Jakobsson (s).

# Redogörelse för ärendet

## Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade den 19 december 1996 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter samt lämna förslag till ett offentligt register över bostadsrätter (dir. 1996:108). Utredningen antog namnet Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10). I juni 1998 överlämnade utredningen delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Förslagen i detta betänkande har för närvarande inte blivit föremål för regeringens ställningstagande. Regeringen beslutade den 25 september 1997 om tilläggsdirektiv genom vilka Bostadsrättsutredningen fick i uppdrag att se över vissa delar av bostadsrättslagen (dir. 1997:116). I uppdraget ingick att göra en utvärdering av reglerna som syftar till att förhindra ekonomiskt osunda bostadsföretag samt en översyn av bestämmelserna om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Utredningen lämnade i december 1999 slutbetänkandet Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2). Slutbetänkandet har remissbehandlats.

Genom beslut den 17 oktober 2002 överlämnade regeringen den i detta betänkande behandlade propositionen. Regeringen tar i denna upp de frågor som behandlades i Bostadsrättsutredningens slutbetänkande. I propositionen behandlas dessutom de förslag som lämnats i promemorian Ombildning till bostadsrätt – fusion m.m. som utarbetats inom Justitiedepartementet (Ju 2002/2497/L1). Dessa förslag avser att skydda de boendes intressen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Remissynpunkter på promemorian har inhämtats vid ett remissmöte som hölls den 16 april 2002. Några remissinstanser har också inkommit med skriftliga remissvar. Härutöver behandlas i propositionen ett par till regeringen gjorda framställningar avseende bostadsrättsfrågor. Regeringen har inhämtat Lagrådets yttrande, vilket bifogats propositionen.

## Propositionens huvudsakliga innehåll

Propositionen avser främst ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) men även ändringar i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Förslagen omfattar att

- ingen av de två intygsgivare som enligt lag skall granska bl.a. den ekonomiska planen skall få ha någon koppling till det projekt som intyget avser,
- en precisering görs i lagen av de uppgifter som intygsgivningen skall avse,
- en särskild bestämmelse införs om intygsgivarnas skadeståndsansvar gentemot bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna,



- en precisering görs av vad som är att se som en andrahandsupplåtelse och vidgas något möjligheterna till en sådan upplåtelse,
- ett förtydligande görs av bestämmelsen om vilka förändringar i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd och att tillstånd skall krävas för åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktioner, ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten samt att styrelsen inte skall få vägra tillstånd till nu nämnda åtgärder om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen,
- en ny regel införs som innebär att en bostadsrättsförening i vissa fall skall ha rätt att avhjälpa allvarigare brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad,
- nya regler införs om störningar i boendet motsvarande dem som finns i hyreslagen,
- en bostadsrättshavare skall kunna skiljas från lägenheten efter upprepade betalningsförseningar,
- särskilda regler införs för beslut om ökning av samtliga insatser,
- genom regelförändringar klargörs att fusion mellan en bostadsrättsförening och ett aktiebolag inte är möjlig,
- en skärpning av majoritetsregeln vid ombildning görs varigenom det skall krävas att en bostadshyresgäst skall vara folkbokförd på fastigheten för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning samt att ett motsvarande krav på folkbokföring skall gälla för en s.k. intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2003.

## Utskottets överväganden

Utskottet behandlar i detta avsnitt propositionens förslag och bedömningar i allt väsentligt endast i de delar de mött invändningar i motionerna.

### Ekonomisk plan, intygsgivare m.m.

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör avslå en motion om bostadsrättsmäklares informationsansvar, utbildning, försäkringstvång m.m. *Jämför reservation 1 (c).*

#### **Konsumentskyddet vid bostadsrättsförvärv**

I propositionen görs överväganden om det befintliga skyddssystemet mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Det gäller bl.a. frågor om tillförlitlig information till den enskilde. Inte någon av motionerna berör utformningen av de förslag regeringen lämnat.

I motion 2002/03:Bo1 (c), yrkandena 5 och 6, tas upp frågor om information m.m. till den enskilde bostadssökande som genom mäklare förvärvar en bostadsrätt. Enligt förslagen bör oregistrerade bostadsrättsmäklare ha en informationsskyldighet mot både köpare och säljare samt ett ekonomiskt ansvar för att försäljningen sker på ett för alla godtagbart sätt. Ansvaret bör garanteras genom ett försäkringstvång. Det bör också enligt motionen ställas krav på utbildning av bostadsrättsmäklare som enbart förmedlar bostadsrätter och hyresrätter i syfte att förmedlingen skall ske på ett tryggt sätt och fullt ansvar skall kunna utkrävas (förslag om tillkännagivande).

Fastighetsmäklarlagen (1995:400) syftar i första hand till att förstärka skyddet för enskilda som anlitar fastighetsmäklare och är tvingande till förmån för konsumenter. Fastighetsmäklarlagen innehåller flera civilrättsliga regler som tar sikte på hur en mäklare skall utföra sina förmedlingsuppdrag. Lagen innehåller också en näringsrättslig reglering i syfte att effektivisera registrerings- och tillsynsfunktionerna. Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Kravet gäller inte den som enbart förmedlar hyresrätter. För registrering ställs vissa krav bl.a. på utbildning och försäkring. I detta sammanhang kan nämnas att inom Regeringskansliet nu bereds ett förslag om att det med några särskilt angivna undantag skall bli obligatoriskt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att registrera sig (Ds 2002:37).

Utskottet har erfarit att regeringen avser att ge en utredning direktiv om en utvärdering av fastighetsmäklarlagen (jfr även bet. 1997/98:LU15). Eftersom den förväntade översynen är allmänt syftande och det således kan förutsättas att den kommer att omfatta frågor även om konsumentskydd finns det inte anledning för riksdagen att nu närmare överväga de frågeställningar som tas upp i motionen. Utskottet avstyrker således de i c-motionen upptagna förslagen.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör bifalla propositionens lagförslag och avslå motionsförslagen i fråga om upprepade betalningsförseningar. *Jämför reservation 6 (v).*

Riksdagen bör tillkänna som sin mening för regeringen vad utskottet anför i fråga om en bostadsrättsförenings underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden med anledning av en uppsägning av en bostadsrättshavare på grund av störningar eller betalningsförsening, *jämför reservation 2 (m, fp, kd) och 7 (m, fp, kd).*

Riksdagen bör avslå motionsförslagen i fråga om

- bostadsrättshavarens inflytande över förändringar i lägenheten m.m.,
- andrahandsupplåtelser i vad avser rättighetens omfattning och lagrummets lydelse, *jämför reservation 3 (fp) respektive 4 (m),*
- kontroll över andrahandsupplåtelser och hyressättning, *jämför reservation 5 (c).*

### Inflytandet över förändringar i lägenheten m.m. (propositionens avsnitt 5.2.2)

Regeringens förslag till lagändring avser bl.a. fördelningen av ansvaret för lägenhetens skick. Begreppet ”stamledningar” i bostadsrättslagen, som används för att definiera vissa ledningar för vilka föreningen svarar i stället för bostadsrättshavaren, föreslås ersatt med ”ledningar som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet”. Föreningens ansvar föreslås bli utvidgat till att gälla, förutom de nämnda ledningarna, även ventilationskanaler. I propositionen berörs också en del andra frågor som gäller underhåll av en bostadsrättslägenhet och sådana förändringar av en bostadsrätt som bostadsrättsföreningen önskar se genomförda.

I motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 1 tas frågor upp som gäller en förstärkning av bostadsrättshavarens inflytande över av föreningen beslutade

ändringsåtgärder som berör själva lägenheten, t.ex. köksluckor, spis eller wc i samband med stambyten (förslag om tillkännagivande).

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick (inre underhåll). Lagen undantar ansvaret för vissa ledningar. Regeringen har som framgått ovan föreslagit vissa ändringar av denna regel. Ytterligare än de i lagen angivna undantagen kan göras genom stadgarna (7 kap. 12 § bostadsrättslagen).

Bostadsrättslagen föreskriver att beslut som innebär att en bostadsrättslägenhet kommer att förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad skall fattas på föreningsstämma och att bostadsrättshavaren skall ha gått med på beslutet. Saknas sådant samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden (9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen). Godkännande skall lämnas om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt (9 kap. 17 § bostadsrättslagen).

På senare tid har genom ett par hovrättsavgöranden fastställts att 9 kap. 16 § första stycket 2 har ett vidare tillämpningsområde än vad som ibland antagits. I båda fallen hade hyresnämnden inte ansett lagrummet tillämpligt.

Byggandet av en balkong till lägenheten i våningsplanet ovanför har av hovrätten ansett utgöra en sådan förändring som avses i lagrummet (Svea hovrätts beslut 2001-03-26, SÖH 118). Likaså utbyte av ytskikt i badrumväggar och -tak, inklusive fuktspärr, samt utbyte av toalettstol till sådan som skall fästas i vägg (samma hovrätts beslut 2002-11-06, SÖH 409). De sistnämnda åtgärderna skulle utföras i samband med stamledningsbyte som inte är tillståndspliktigt.

Hovrätten har i det ovan nämnda balkongmålet uttalat att bostadsrättshavaren åtnjuter skydd vid en om- eller tillbyggnad som direkt berör hans lägenhet, även i de fall förändringen endast obetydligt eller inte alls påverkar lägenhetens marknadsvärde. I framför allt städer och stadskärnor som kännetecknas av jämförelsevis höga priser på bostadsrätter kan varje förändring som minskar en lägenhets trivselvärde och attraktivitet och därmed dess marknadsvärde få förhållandevis stor genomslagskraft och medföra ekonomiska förluster för bostadsrättshavaren. Hovrätten ansåg bl.a. därför att även beslut som inte medför förändringar av själva lägenheten eller berör gemensamma utrymmen eller förmåner som bostadsrättshavaren har tillgång till men som ändå menligt inverkar på bostadsrättshavarens rätt genom att lägenheten blir mindre attraktiv och förlorar i värde skall anses omfattade av de aktuella skyddsreglerna.

Regeringen har i propositionen som sin mening redovisat att balkongmålet inte ger anledning att överväga några ändringar av bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen.

Enligt utskottets mening finns det inte nu anledning att överväga förändringar av lagstiftningen i delar som berörs i motionen. Snarare bör riksdagen avvakta hur praxis utvecklar sig. Utskottet förutsätter att regeringen vid lämplig tidpunkt genomför en utvärdering och att om denna ger anledning till en översyn av lagstiftningen genomför en sådan. Utvärderingen och en därpå följande översyn bör särskilt vara inriktad på bostadsrättshavarens rättsliga ställning gentemot föreningen dels när föreningen behöver genomföra förändringar i lägenheten i samband med stambyte o. d., dels när det inre underhållsansvaret enligt stadgarna ligger på föreningen och denna fullgör detta ansvar. Utskottet förutsätter att regeringen återkommer till riksdagen med de slutsatser som kan dras av den förordade utvärderingen eller de lagförslag den därpå eventuellt följande översynen ger som resultat. Med hänvisning till vad som nu sagts avstyrker utskottet motionsförslaget.

### **Störningar i boendet (propositionens avsnitt 5.4.2)**

Enligt regeringens förslag bör en motsvarighet till hyreslagens regler om störningar i boendet införas i bostadsrättslagen. Bostadsrättsföreningen skall vara skyldig att uppmana den störande att se till att störningarna omedelbart upphör. Om störningarna då inte upphör, får föreningen säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Är störningarna särskilt allvarliga, skall uppsägning kunna ske genast. En tillsägelse att upphöra med störningarna skall kunna lämnas genom ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Tvister som rör störningar i boendet skall handläggas med samma skyndsamtet som när det gäller hyresrätt. Någon motsvarighet till hyreslagens regler om underrättelse till socialnämnden föreslås inte.

Enligt hyreslagens förverkandebestämmelser gäller ett krav på att hyresvärden skall skicka en underrättelse till socialnämnden innan en uppsägning får ske av en bostadshyresgäst. Undantag gäller när det är fråga om särskilt allvarliga störningar (42 § fjärde stycket hyreslagen). En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Förslaget i motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 2 innebär att en obligatorisk underrättelse skall lämnas till socialnämnden innan en uppsägning på grund av störningar skall få ske. En sådan underrättelse skall ange de närmare omständigheter för förverkandet som görs gällande. Den senare typen av underrättelse skall även lämnas bostadsrättshavaren (förslag om tillkännagivande).

Samhällsutvecklingen har lett till att allt fler aktörer inom olika sektorer i allt större utsträckning måste ta ett samhälleligt ansvar. Det kan ibland gälla att självständigt ta ansvar eller att på något sätt bidra till de insatser ett offentligt organ gör. Inom hyresrättens område gäller vad som närmast kan beskrivas som en skyldighet för hyresvärden att reagera i främsta rummet för hyresgästens räkning i förhållande till de sociala myndigheterna. Därigenom tillgodoses hyresgästens behov att erhålla adekvat hjälp för de problem han mött.

Därutöver ges socialnämnden möjlighet till insatser som hindrar eller förebygger att hyresgästens sociala situation försämrans genom de sanktioner hyresvärden kan komma att vidta. Särskilt gör sig härvid hänsynen till barnen väl gällande. I sammanhanget bör uppmärksammas att en del bostadsbolag bedriver ett närmast socialt inriktat arbete med kontakter med de hyresgäster mot vilka det inkommit klagomål om störningar eller som resterar med hyran utan att det blivit aktuellt att tillgripa ett uppsägningsförfarande. Ett sådant arbete har visat sig vara till gagn inte bara för hyresgästen utan även för hyresvärden och samhället i stort. Enligt utskottets mening har i likhet med många andra samhällsaktörer även en bostadsrättsförening ett socialt, samhällsleligt ansvar för sina medlemmar. Är det lämpligt att detta ansvar kommer till uttryck i form av kontakter eller annat samarbete med sociala myndigheter, andra kommunala organ eller t.ex. sjukvården bör det kunna förväntas att en bostadsrättsförening tar sitt ansvar. Naturligtvis måste de krav som ställs på en förening genom lagstiftning utformas med tanke på att de inte blir oskäligt betungande. Frågan kan i en del fall komma att ställa sig olika t.ex. för små och stora föreningar.

Utskottet anser att det finns skäl att genom lagstiftning söka garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavares problem. Således bör en underrättelseskyldighet för bostadsrättsföreningen gentemot socialnämnden, på motsvarande sätt som gäller vid förverkande av en hyresrätt, införas i bostadsrättslagen.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 2 tillkännager som sin mening för regeringen vad utskottet anför.

### **Andrahandsupplåtelse (propositionens avsnitt 5.5.3)**

Det nuvarande kravet för tillstånd till andrahandsupplåtelse, att bostadsrättshavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten, bör enligt regeringens mening slopas. Tillstånd till andrahandsupplåtelse skall således fortsättningsvis lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. När tillstånd lämnas, skall det alltid begränsas till viss tid. Förslagen innebär inte några förändringar av bestämmelsen om tillstånd till andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet som innehas av en juridisk person.

Förslaget i motion 2002/03:Bo5 (fp) yrkande 1 innebär att bostadsrättshavaren skall ges en mer omfattande rätt att upplåta lägenheten i andra hand. Utgångspunkten bör enligt motionen vara bostadsrättshavarens rätt att få upplåta sin lägenhet i andra hand under förutsättning att detta inte är till men för föreningen eller de boende. Bostadsrättshavaren skall enligt förslaget alltid anmäla en förestående uthyrning till föreningens styrelse. Om styrelsen anser att det saknas befogad anledning att tillåta uthyrningen skall den kunna få uthyrningsfrågan prövad vid hyresnämnden (förslag om tillkännagivande).

Regeringen har vid beredningen av sitt förslag om att ge bostadsrättshavaren ökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand gjort en avvägning mot föreningens intresse av att kunna bedriva sin verksamhet, bl.a. att få till

stånd en fungerande styrelse, och intresset att motverka spekulationsköp av bostadsrättslägenheter. Enligt utskottets mening är det fullt rimligt att bestämmelsen kommer att präglas av en viss restriktivitet till att tillstånd till andrahandsupplåtelser meddelas. En grundläggande tanke i bostadsrättslagen är nämligen att det skall finnas ett samband mellan boendet och innehavet av en bostadsrätt, något som regeringen också givit uttryck för. Utskottet anser således att det inte kan komma i fråga att ge bostadsrättshavaren en större rätt till andrahandsupplåtelse än vad regeringen föreslår. Fp-motionen om rättighetens omfattning avstyrks därför.

Ett motionsförslag gäller utformningen av den nya bestämmelse i bostadsrättslagen som skall reglera rätten till andrahandsupplåtelse (7 kap. 11 § första stycket). I motionen, 2002/03:Bo2 (m) yrkande 1, förespråkas att ett annat begrepp än ”beaktansvärda skäl” bör användas eftersom avsikten är att ge bostadsrättshavaren en mer omfattande rätt till andrahandsupplåtelse än hyreslagen tillägger hyresgästen och samma begrepp används i den senare lagens bestämmelse (förslag om tillkännagivande).

Visserligen används i de båda bestämmelserna samma begrepp (jfr 40 § hyreslagen), men i hyreslagen finns dock en exemplifiering som visar att det skall vara fråga om särskilda situationer då hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla den. Denna uppräkningslista får anses vara begränsande. Det kan anmärkas att Lagrådet inte har kommenterat saken. Enligt utskottets mening finns det mot den givna bakgrunden inte skäl att gå motionärerna till mötes. M-motionen avstyrks således.

### **Kontroll över andrahandsupplåtelser och hyressättning**

I motionerna 2002/03:Bo1 (c) yrkande 4 och 2002/03:Bo206 (c) tas upp frågor om föreningens skyldigheter och möjligheter att ingripa mot en otillåten andrahandsupplåtelse. Det föreslås att en översyn av bostadsrättslagen görs med inriktning på att föreningarna skall ges ett utökat ansvar. Det lämnas också förslag om att bostadsrättsföreningen skall ha ett ansvar för att oskäligen hyror inte tas ut och att bostadsrättslagen bör utgöra ett instrument i detta avseende (förslag om tillkännagivande).

Om bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd kan nyttjanderätten förverkas. Uppsägning får dock ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägning får inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Är nyttjanderätten förverkad men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten. Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren inom två månader från den dag föreningen fick reda på den otillåtna upplåtelsen. Nyttjanderätten kan inte heller förverkas om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse (7 kap. 18–21 §§ bostadsrättslagen).

I 55 d § hyreslagen finns en särskild bestämmelse som bl.a. innebär en rätt till återbetalning av överhyra vid en andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet. Ansökan måste ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnat lägenheten.

Motionärerna vill uppenbarligen slå vakt om tillämpningen av den av utskottet tidigare berörda principen om boende och ägande. Lika vällovligt är syftet att stävja det uttag av överhyror som förekommer vid upplåtelse i andra hand av såväl bostadsrättslägenheter som hyreslägenheter.

När det gäller bostadsrätter finns bestämmelser som avser att komma till rätta med de problem motionärerna pekar på. Utskottet känner tveksamhet beträffande förslaget i de delar som gäller att föreningen skulle ges någon form av utökat ansvar att agera och kontrollera. Utskottet är inte nu berett att föreslå riksdagen att ta initiativ till en översyn med den inriktning motionsförslagen ger uttryck för. C-motionerna avstyrks därför.

### **Upprepade betalningsförseningar (propositionens avsnitt 5.7.2)**

Regeringen föreslår att upprepade betalningsförseningar skall kunna medföra att en bostadsrättshavare förlorar sin rätt till återvinning. Tvister om förverkande på grund av upprepade betalningsförseningar skall prövas av allmän domstol. Om en uppsägning beror på upprepade betalningsförseningar skall bostadsrättshavaren ha rätt att bo kvar i lägenheten till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte domstolen ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare.

I motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 3 i denna del förespråkas att propositionens förslag i denna del skall avslås. Enligt motionen bör föreningen i stället kunna ta ut en straffavgift för de merkostnader som uppstår på grund av betalningsdröjsmål (förslag om tillkännagivande).

Utskottet har när det gäller frågan om straffavgifter vid dröjsmål med hyra intagit den ståndpunkten att det i vart fall inte bör komma i fråga att ersätta dagens sanktionssystem med straffavgifter eftersom det ofta rör sig om hyresgäster med dålig ekonomi och dessa avgifter skulle brista i effektivitet och dessutom försvåra många hyresgästers möjligheter att få rätsida på sin ekonomi (se bet. 2000/01:BoU3). I detta sammanhang bör uppmärksammas en viktig skillnad mellan en hyresgäst och en bostadsrättshavare. Den senares tillgång i form av bostadsrättslägenheten kan under vissa förutsättningar tas i anspråk för i princip alla skulder han har. Se om utmätning i bl.a. 5 kap. 1 § 6 UB. Förverkas bostadsrätten på grund av ett betalningsdröjsmål med årsavgiften kan tvångsförsäljning ske vid vilken bostadsrättsföreningen har rätt att få betalt för i princip alla de fordringar som uppkommit mot bostadsrättshavaren i denna sin egenskap.

Inte heller beträffande bostadsrätter anser utskottet att det framstår som om straffavgifter kan utgöra ett verksamt alternativ till de regler som innebär att en försumlig bostadsrättshavare till slut måste lämna sin lägenhet. En ordning som innebär att de övriga i föreningen under en längre tid skall bära kostna-



den för en eller kanske flera medlemmars oförmåga att betala i rätt tid framstår inte som rimlig. Utskottet avstyrker därför motionsförslaget.

### **Underrättelse om och återvinning vid betalningsdröjsmål (propositionens avsnitt 5.7.4, 5.7.5 och 5.8.2)**

Enligt regeringens förslag och bedömning skall återvinningsfristen börja löpa först när föreningen har underrättat bostadsrättshavaren om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom återvinningsfristen. Någon skyldighet att underrätta socialnämnden om betalningsdröjsmålet bör enligt regeringens bedömning inte införas. Någon allmänt verkande regel om att en bostadsrättsförening bör ange orsaken till en uppsägning skall enligt regeringens bedömning inte införas.

På hyresrättens område finns särskilda bestämmelser om hur en underrättelse till hyresgästen (återvinningsmeddelande) skall se ut. Underrättelsen skall i fråga om en bostadslägenhet innehålla upplysning bl.a. om att hyresgästen har möjligheter att få tillbaka hyresrätten fastän han blivit uppsagd och att återvinning sker genom att hyran betalas inom tre veckor från det att hyresgästen fick del av meddelandet, se förordning (1978:314) om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken. Regeringen avser att i ett senare sammanhang återkomma med motsvarande förordningsbestämmelser för bostadsrätter.

På hyresrättens område finns också bestämmelser om hur ett meddelande till socialnämnden skall se ut (se ovan nämnda förordning). I detta skall anges bl.a. hyresvärdens namn, postadress och telefonnummer, den förhyrda lägenhetens storlek (antalet rum), det belopp som hyresgästen skall betala för att återvinna hyresrätten med angivande av förfallodagen och den ränta som fordras. I återvinningsmeddelandet till hyresgästen skall anges att hyresvärdens måste lämna meddelande om uppsägningen till socialnämnden.

Regeringens förslag och bedömning innebär vidare att en bostadsrättshavare inte skall förlora nyttjanderätten till en bostadslägenhet även om han betalar årsavgiften efter återvinningsfristens utgång, om bostadsrättshavaren på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet har varit förhindrad att betala och betalning sedan har skett så snart det varit möjligt, dock senast när frågan om avhysning avgörs i första instans. Någon motsvarighet till den möjlighet som enligt hyreslagen finns för socialnämnden att ta över betalningsansvaret bör enligt regeringens mening inte införas.

I motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 3 i denna del föreslås en obligatorisk skyldighet för föreningen att meddela socialnämnden innan bostadsrättshavaren kan sägas upp på grund av att bostadsrätten förverkats med anledning av betalningsdröjsmål. Socialnämnden skall därvid underrättas om de närmare omständigheter som utgör grunden för uppsägningen. I motionen föreslås att också den enskilde bostadsrättshavaren skall erhålla en sådan underrättelse (förslag om tillkännagivande). Förslagen avses att gälla både enstaka och upprepade betalningsförsummelse. I det senare fallet kommer, med den

utförning regeringens lagförslag har, frågan om återvinning inte att bli aktualiserad (se föregående avsnitt).

Förslaget i v-motionen omfattar också att socialnämnden skall ges möjlighet att ta över betalningsansvaret för den uppkomna skulden. Motionärerna synes närmast avse att bostadsrättshavaren inte skall kunna skiljas från lägenheten om socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen har meddelat föreningen att nämnden åtagit sig betalningsansvaret, jfr 44 § hyreslagen (förslag om tillkännagivande). Förslaget avses att gälla både enstaka och upprepade betalningsförsummelser.

Utskottet har i ett tidigare avsnitt behandlat frågan om bostadsrättsföreningarnas sociala, samhälleliga ansvar. Enligt utskottets mening framstår det följdriktigt att en underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden införs för det fall att en bostadsrättshavare kommit i dröjsmål med sin årsavgift och föreningen därför i enlighet med bostadsrättslagens förverkandebestämmelser avser att säga upp honom.

De lokala förhållandena är skiftande och frågorna om den hjälp som kan ges en bostadsrättshavare med skulder ställer sig olika bl.a. beroende på det förmögenhetsvärde en bostadsrätt har. De överväganden som måste göras är självklart olika om det är fråga om en lägenhet som är värd miljonbelopp eller en som praktiskt taget saknar något ekonomiskt värde. Det kan under vissa förutsättningar finnas goda skäl att ge en bostadsrättshavare ekonomiskt stöd så att han kan bo kvar. I andra fall kan det enda rimliga vara att bostadsrätten överläts. Det är både sociala och ekonomiska perspektiv som gör sig gällande. Det är utskottets mening att lagstiftaren skall utgå från att socialnämnden kan förväntas vidta verkningfulla åtgärder och att det är av betydelse om nämnden görs uppmärksam på att någon ställs inför ett hot om vräkning. Hänsynen till barn gör sig gällande med avsevärd styrka.

I likhet med vad utskottet tidigare uttalat i fråga om störningar anser utskottet att det finns skäl att genom lagstiftning söka garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavares problem. Således bör en underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden, på motsvarande sätt som gäller vid förverkande av en hyresrätt, införas i bostadsrättslagen.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 2002/03:Bo3 yrkande 3 i denna del tillkännager för regeringen som sin mening vad utskottet anför.

Enligt utskottets mening bör frågan om socialnämnden skall ges möjlighet att ta över betalningsansvaret för den skuld som uppkommit, närmast efter förebild från hyreslagens bestämmelser, på nytt prövas när effekterna av de nya lagbestämmelserna kan utvärderas. Utskottet anser sig kunna förutsätta att regeringen efter en utvärdering återkommer till riksdagen med de lagförslag eller annars de slutsatser utvärderingen har gett upphov till.

## Särskilda villkor för vissa beslut

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om strängare regler för ökning av insatserna.

### Ökning av insatserna (propositionens avsnitt 8.1)

Regeringens förslag omfattar att särskilda förutsättningar skall gälla för ett beslut som innebär att samtliga insatser ökas utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas. För att beslutet skall vara giltigt skall krävas att alla röstberättigade i föreningen har gått med på det. Beslutet skall också vara giltigt om två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

I motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 4 lämnas förslag om att alla röstberättigade måste godkänna ett beslut om att öka insatserna (förslag om tillkännagivande).

Ett beslut på föreningsstämma om ökning av insatserna utan att det inbördes förhållandet rubbas kan enligt gällande rätt fattas med enkel majoritet. Särskild bestämmelse om kvalificerad beslutsordning finns endast vad gäller beslut om att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas (se 9 kap. 16 § första stycket 1 bostadsrättslagen).

Ett krav på att alla röstberättigade måste ha gått med på beslutet bedöms av regeringen som alltför långtgående och bör ses mot bakgrund av att föreningen kan ha goda skäl att vilja minska sin belåning. Det kan bl.a. vara fördelaktigt ur skattemässig synvinkel. Föreningsmedlemmarna kan också uppleva det som en fördel att satsa sina sparade medel mot att årsavgiften sänks. En lägre belåningsgrad torde därutöver minska föreningens utsatthet, om det t.ex. skulle bli svårt att avyttra bostadsrätterna.

Utskottet, som delar regeringens bedömning, finner skäl att också framhålla att hyresnämndens prövning bör utgöra ett tillräckligt starkt skydd för den enskilde bostadsrättshavaren. På anförda skäl avstyrker utskottet v-motionen.

## Ombildningsfrågor

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör bifalla propositionens lagförslag och avslå motionsförslagen i fråga om ett krav på folkbokföring för ombildning till bostadsrätt. *Jämför reservation 8 (m, fp) och 9 (kd).*

Riksdagen bör avslå motionsförslagen i fråga om

- kravet på kvalificerad majoritet vid ombildning till bostadsrätt, *jämför reservation 10 (m, fp, kd, c) och 11 (v),*
- information och kontroll, *jämför reservation 12 (m, fp, kd) - motiv, och 13 (c),*
- förbudet mot dubbelupplåtelse, *jämför reservation 14 (m, kd).*

### Krav på folkbokföring (propositionens avsnitt 9.2)

Enligt regeringens förslag skall bostadshyresgäster vara folkbokförda på fastigheten för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Motsvarande skall gälla vid en s.k. intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt.

Förslagen i motionerna 2002/03:Bo2 (m) yrkandena 2 och 3 i dessa delar och 2002/03:Bo5 (fp) yrkande 2 avser att regeringens lagförslag i denna del skall avslås.

Enligt förslaget i motion 2002/03:Bo4 (kd) yrkandena 1 och 2 i dessa delar bör ett krav på folkbokföring införas, men en bostadslägenhet som saknar på fastigheten folkbokförd hyresgäst skall inte räknas med när det för ombildningen nödvändiga antalet röster skall bestämmas. Förslaget innebär att om en lägenhet saknar folkbokförd bostadshyresgäst får lägenheten samma status som om den är outhyrd. Förslaget omfattar att om fler än en hyr en lägenhet gemensamt det skall räcka med att någon av dem är folkbokförd på fastigheten (förslag till riksdagsbeslut om lagändring). Enligt regeringens förslag omfattas samtliga medhyresgäster av folkbokföringskravet.

Utskottet instämmer i regeringens mening att det är mycket angeläget att så långt möjligt säkerställa att ombildningar till bostadsrätt faktiskt sker på de boendes villkor och att de i huset boende hyresgästerna inte förbigås vid ombildningen. Det finns vissa risker att försök kommer att göras för att kringgå ett krav på folkbokföring. Regeringen har i detta sammanhang pekat på folkbokföringens betydelse i andra sammanhang och brottsbalkens bestämelse om osant intygande, vilka faktorer kommer att motverka ett kringgående. Ett krav på folkbokföring kommer i vissa situationer att försvåra möjligheterna till ombildning. I likhet med regeringen anser utskottet att det är försvarbart eftersom en ombildning torde ha större förutsättningar att bli framgångsrik ju fler medlemmar som faktiskt bor i huset. Utskottet anser sammanfattningsvis att det finns anledning att ställa upp ett krav på att bostadshyresgästerna skall vara folkbokförda på fastigheten för att få biträda ett

beslut om ombildning till bostadsrätt. Detsamma bör gälla för att bostadshyresgästerna skall få räknas med i majoriteten för att en intresseanmälan skall få göras.

Enligt utskottet bör således m- och fp-motionerna i nu behandlade delar inte vinna bifall.

Enligt utskottets mening skulle bostadsrättslagens och ombildningslagens skyddsbestämmelser mot ombildningar som står på alltför bräcklig grund i vissa fall försvagas på ett sätt som inte är acceptabelt, om underlaget för majoritetsberäkningen sker på det sätt som föreslås i kd-motionen. Särskilt i vissa mindre hus där ett stort antal hyresgäster på grund av tjänstgöring, studier, provsamboende eller liknande omständigheter är folkbokförda på annan fastighet skulle läget kunna bli sådant att en på fastigheten folkbokförd minoritet av hyresgäster skulle kunna genomföra en ombildning trots majoritetens motstånd. Den föreslagna ordningen är alltså inte önskvärd.

I det fallet att två eller flera personer hyr en lägenhet gemensamt gäller i dag att de måste vara ense om att rösta ja till en ombildning för att deras röst skall räknas som en ja-röst (se prop. 1981/82:169 s. 90). Det förefaller därför konsekvensenligt att folkbokföringskravet kommer att gälla samtliga innehavare av ett hyreskontrakt.

Utskottet avstyrker således kd-motionen i båda de nu behandlade delarna.

Enligt utskottets mening bör riksdagen anta regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen och lag om ändring i lagen om ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt i denna del. Därmed bifaller riksdagen propositionen och avslår m-, kd- och fp -motionerna, de två först nämnda motionerna i dessa delar.

### **Kravet på kvalificerad majoritet**

I ett flertal motioner föreslås ett återinförande av kravet på enkel majoritet för ombildning till bostadsrätt. Det gäller motionerna 2002/03:Bo2 (m) yrkandena 2 och 3 i dessa delar, 2002/03:Bo238 (m) yrkande 8, 2002/03:Bo290 (fp) yrkande 7 (partimotion), 2002/03:Bo4 (kd) yrkandena 1 och 2 i dessa delar, 2002/03:Bo291 (kd) yrkande 17, 2002/03:Bo1 (c) yrkandena 1 och 2 samt 2002/03:Bo267 (c) yrkandena 32 och 33 (partimotion). Alla förslag utom ett avser att riksdagen nu skall besluta om de förordade lagändringarna. Tre av förslagen är utformade så att de kommer att få verkningar även vad gäller kravet för en intresseanmälan som gäller ombildning till kooperativ hyresrätt.

I motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 6 föreslås däremot att alla hyresgäster i ett hus måste godkänna en ombildning för att denna skall kunna genomföras (förslag om tillkännagivande).

För ombildning till bostadsrätt har tidigare gällt ett krav på enkel majoritet som innebar att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna måste vara för ombildningen (se bet. 1998/99:BoU10). Det nuvarande kravet på kvalificerad majoritet – liksom tidigare kravet på enkel majoritet – avser förutsättningarna för både att en intresseanmälan skall få göras, vilket grund-

lägger föreningens rätt till förköp, och att föreningen skall kunna besluta att förvärva en fastighet i syfte att en ombildning skall ske. Samtliga motioner berör förutsättningarna i båda dessa avseenden.

De regler som nu gäller för ombildning till bostadsrätt motiveras av att ju fler som deltar i en ombildning, desto större är möjligheten att övergången till bostadsrätt blir lyckad. Vidare gäller bl.a. att boendet är av en så stor betydelse att det därför inte är rimligt att en ombildning skall få genomföras om ett större antal hyresgäster, kanske uppemot hälften, motsätter sig denna.

V-motionens förslag innebär å andra sidan att en enda hyresgäst skulle kunna förhindra en ombildning. Utskottet kan inte ställa sig bakom en sådan ordning.

Utskottets ställningstagande innebär att kravet på en kvalificerad majoritet bör gälla även fortsättningsvis. Motionsförslagen om ändrade majoritetsregler avstyrks.

### **Information och kontroll**

I motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 5 lämnas förslag om att inskrivningsmyndigheten bör få ett större ansvar för att undersöka att allt gått rätt till i fråga om ombildningsförfarandet. Myndigheten bör även få till uppgift att informera berörda hyresgäster om möjligheten att kunna yttra sig innan myndigheten fattar sitt beslut om att meddela anteckningsbeslut eller lagfart (förslag om tillkännagivande).

Också i motion 2002/03:Bo1 (c) yrkande 3 lämnas förslag i fråga om den information som hyresgästerna bör få. Enligt motionärerna bör det genom en lagbestämmelse införas en skyldighet för föreningen eller hyresvärden att ge de boende information och upplysa dem om sin rättighet att avge sin röst vid ombildning. Bestämmelsen skall enligt förslaget vara sanktionerad (förslag om tillkännagivande).

Inskrivningsmyndighetens granskning är normalt formell och tar sikte på att utifrån ingivna handlingar kontrollera att lagens krav är uppfyllda. Myndigheten kan begära in kompletterande uppgifter och, om särskilda omständigheter föreligger, låta den vars rätt berörs yttra sig. Om det behövs har myndigheten möjlighet att hålla sammanträde. Finner myndigheten att sökandens rätt är tvistig kan denne föreläggas att väcka talan vid domstol.

Det har under lagstiftningsärendets beredning inom Regeringskansliet diskuterats om inskrivningsmyndigheten (som prövar om intresseanmälan skall antecknas och om lagfart skall beviljas) skulle ha en större utredningsskyldighet (PM Ju2002/2497/L1). Några ändringar har inte föreslagits. Den inskrivningsmyndighet som varit remissinstans har framhållit att myndighetens prövning även fortsättningsvis bör vara formell. Utskottet delar denna ståndpunkt.

Det finns en särskild lagbestämmelse som innebär att protokollet från föreningsstämman där beslutet om förvärv tagits skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett. Protokollet skall hållas tillgängligt för hyresgästerna, dvs. inte bara medlemmarna, och fastighetsägaren (9 kap. 19 §

andra stycket bostadsrättslagen). Innan beslut om förvärv fattas skall en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Planen skall vara försedd med intyg från intygsgivarna (9 kap. 20 § bostadsrättslagen). Har inte någon ekonomisk plan varit tillgänglig är förvärvsbeslutet ogiltigt (9 kap. 21 § bostadsrättslagen). Ansökan om lagfart skall då avslås. Inskrivningsmyndigheten kräver bevis, enligt vad utskottet under hand inhämtat, i form av intyg från styrelsen om att planen varit tillgänglig. Mot bakgrund av de nu redovisade bestämmelserna anser utskottet att det inte finns skäl att införa ytterligare bestämmelser som syftar till att hyresgästerna skall få information om en i huset aktiv förenings planer och verksamhet som avser en bostadsrättsomvandling. Det kan erinras att kravet på kvalificerad majoritet liksom folkbokföringskravet, vilka utskottet behandlat ovan, har verkningar som innebär att information sprids i huset eftersom det gäller för föreningen att få en stor andel av hyresgästerna att gå med på omvandlingen.

Utskottet anser mot den givna bakgrunden att riksdagen inte bör bifalla någon av motionerna. Dessa avstyrks. Däremot förutsätter utskottet att regeringen sedan de nya reglerna varit i kraft en tid utvärderar dem. Därvid bör de i motionerna upptagna frågeställningarna ges en särskild belysning. Enligt utskottets mening är av särskild vikt att uppmärksamma frågan om inskrivningsmyndighetens prövningsförfarande även fortsättningsvis bör vara endast formellt. Regeringen bör återkomma till riksdagen med sina slutsatser av utvärderingen även om dessa inte ger anledning till ny lagstiftning.

### **Förbudet mot dubbelupplåtelse**

Enligt förslaget i motion 2002/03:Bo238 (m), yrkande 17, bör förbudet mot dubbelupplåtelse slopas för de fall ett kommunalt bolag äger ett hus som ombildas till bostadsrätt så att bolaget kan träda in som bostadsrättshavare och hyresgästen ha kvar bolaget som sin hyresvärd (riksdagsbeslut om lagändring). Frågan berörs inte i regeringens proposition.

Förbudet mot dubbelupplåtelse innebär att bostadsrätt inte får upplåtas till en lägenhet som är upplåten med hyresrätt (4 kap. 3 § bostadsrättslagen). Bostadsrätt kan dock upplåtas till en hyresgäst som vill att lägenheten skall omvandlas till bostadsrätt. Förbudet kan i vissa fall försvåra ombildningen till bostadsrätt.

Det totala förbudet mot dubbelupplåtelser motiveras bl.a. med att hyresgästerna i dubbelupplåtna lägenheter där bostadsrättsupplåtelsen är den senare upplåtelsen skulle behöva tilläggas fullt besittningsskydd och oinskränkt bytesrätt. Sådana rättigheter har inte tillförsäkrats hyresgäster i andra bostadsrättslägenheter. Särskiljandet av två typer av bostadsrättslägenheter i de nämnda avseendena har befarats leda till osäkerhet med åtföljande risk för rättsförluster. Detta är grundat på tidigare erfarenheter.

Bostadsrättslagens förbud mot dubbelupplåtelse har behandlats vid många olika tillfällen. Bland annat skedde detta i en departementspromemoria om s.k. bostadsrättsoptioner m.m. (Ds 1993:54). I promemorian bedömdes att förbudet inte skulle tas bort eftersom detta skulle kunna innebära oklarheter

och missförstånd som i sin tur skulle kunna leda till rättsförluster för hyresgäster i bostadsrättslägenheter. I stället föreslogs att vid ombildning fastighetsägaren skulle kunna förvärva en bostadsrättsoption till de lägenheter som inte ombildas till bostadsrätter. Optionen förutsatte kapitaltillskott och medförde inflytande i föreningen. När en hyresrätt upphörde skulle optionshavaren kunna hyra ut på nytt eller ombilda till en bostadsrätt och därefter sälja den. Optionerna i sig skulle kunna pantsättas och överlätas. Gällde det flera optioner i en förening skulle det ske gemensamt. Förslaget har inte förts fram till riksdagen.

Utskottet har flera gånger tidigare avstyrkt motsvarande motionsyrkande (se bl.a. bet. 2000/01:BoU3). Utskottet har då ansett – i likhet med de slutsatser som redovisats i promemorian – att negativa effekter skulle uppstå om förbudet togs bort helt eller delvis. Ett partiellt förbud skulle dessutom, för att skydda hyresgästerna, behöva medföra ett förbud för kommunen eller dess bolag att överlåta bostadsrätten.

Utskottet finner inte anledning att ändra uppfattning i frågan. Utskottet avstyrker m-motionen.

### **Rätten till upplåtelse vid ombildning**

I motion 2002/03:Bo317 (s) yrkande 1 föreslås att en hyresgäst skall ha rätt att på vissa villkor i efterhand förvärva sin lägenhet till en insats som bestäms enligt en trappskala där fullt marknadsvärde behöver betalas först efter 20 år (förslag om tillkännagivande). I samma motion – yrkande 2 – föreslås att ett dödsbo efter en hyresgäst skall ha samma rätt som hyresgästen själv skulle ha haft att få delta i ombildningen (förslag om tillkännagivande). Frågorna berörs inte i regeringens proposition.

En bostadsrättsförening är skyldig att upplåta bostadsrätt till en bostadshyresgäst som är medlem i föreningen. En hyresgäst som var hyresgäst vid föreningens förvärv av huset har en principiell rätt att bli medlem intill ett år efter föreningens förvärv av huset (2 kap. 8 § bostadsrättslagen).

Vid en tillkommande ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt kan föreningen vid upplåtelsen förutom insats ta ut en upplåtelseavgift. En hög avgift kan innebära att hyresgästen får betala lika mycket som bostadsrätten skulle betinga vid en vanlig försäljning. Möjligheterna att ta ut upplåtelseavgift är dock begränsad av bostadsrättslagens bestämmelser. Sådan avgift får inte tas ut förrän efter en månad från den dag föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader gått får avgiften högst motsvara ränta på insatsen (7 kap. 14 § bostadsrättslagen). Ett erbjudande torde föreningen kunna göra först sedan hyresgästen blivit medlem. Antar en medlem inom viss tid inte ett givet erbjudande anses denne ha utträtt ur föreningen (2 kap. 12 § bostadsrättslagen). Därefter har hyresgästen inte någon rätt till ombildning.

Det ligger i en ombildande bostadsrättsförenings intresse att de hyresgäster som av olika anledningar inte har gått med i bostadsrättsföreningen redan före fastighetsförvärvet bestämmer sig så snart som möjligt om de vill bli med-



lemmar och att det därefter inom viss tid avgörs om hyresgästens lägenhet skall ombildas med bostadsrätt. Dessa frågor avgörs genom bostadsrättslagens regler om rätt till medlemskap och om föreningens skyldighet att upplåta bostadsrätt till sina medlemmar. Enligt utskottets mening kan det inte anses rimligt att en hyresgäst under någon längre tid skall kunna avvakta för att se om ombildningen ekonomiskt slår väl ut och så att säga med facit i hand ha rätt att delta på i allt väsentligt samma eller liknande villkor som gällt för de ursprungliga bostadsrättshavarna. Dessa har ju bestämt sig i ett läge när osäkerheten varit större och utgjort grunden för att en ombildning över huvud taget kommit till stånd. Utskottet avstyrker därför motionens yrkande 1.

Ett undantag till huvudregeln om att föreningen är skyldig att upplåta bostadsrätt till sina medlemmar som är hyresgäster gäller när det är bestämt att hyresförhållandet skall upphöra (4 kap. 6 § bostadsrättslagen). Om hyresgästen avlider är detta ett sakligt skäl för uppsägning av sådan tyngd att dödsboet normalt inte har rätt till förlängning av hyresavtalet. Dödsboet kan således vanligen inte utöva hyresrätten någon längre tid efter dödsfallet. Är frågan om hyresförhållandets bestånd inte avgjord när frågan om ett upplåtelseföreläggande skall avgöras avvaktar nämnden att den förstnämnda frågan avgörs. Det finns särskilda regler som skyddar makar, sambor, andra samboende m.fl. som alltså har rätt att överta hyresrätten och få lägenheten upplåten med bostadsrätt.

Frågan om vilka rättigheter ett dödsbo skall ha är vanligen intressant i de fall bostadsrätten representerar ett värde som överstiger de avgifter som är förknippade med upplåtelsen. Ytterst blir det fråga om vem reglerna skall gynna – dödsbodelägarna eller bostadsrättsföreningen som kan tillgodogöra sig lägenhetens marknadsvärde efter det att dödsboet lämnat lägenheten. Enligt utskottets mening framstår det som mest lämpligt att föreningen och ytterst de medlemmar den består av får dra nytta av den uppkomna situationen.

En annan ordning skulle dessutom föra med sig problem när det gäller avgränsningen av ett dödsbos rätt att hyra en lägenhet. Det kan nämligen inte komma i fråga att låta ett dödsbo få en ovillkorlig rätt eftersom detta i praktiken skulle innebära att hyresrätter skulle gå i arv. En i tiden begränsad rätt skulle skapa svåra avgränsningsproblem. Dessutom skulle det inte gå att hindra att någon, t.ex. en dödsbodelägare, bebor lägenheten under den tid en rätt till förhyrning föreligger. För det fall att det först efter en längre tid blir klart att en ombildning inte kommer till stånd skulle dödsboets (dödsbodeläggarens) skyldighet att flytta lätt komma att bli ifrågasatt. Utskottet befarar att den föreslagna ordningen i förlängningen skulle medföra alltmer långtgående krav på en utvidgning av det besittningsskydd som i dag i princip upphör vid en hyresgästs död och att dessa krav till slut skulle gälla även hus där någon ombildning inte är aktuell.

Ett dödsbos rätt till förhyrning skulle dessutom behöva göras beroende av att dödsboet kan skaffa fram erforderligt kapital. Det anses att ett dödsbo i allmänhet bör avvecklas så snart som möjligt. Mot denna grundtanke strider

delvis den i motionen föreslagna ordningen som bygger på att dödsboet anskaffar ett kapital i syfte att ytterst öka sina tillgångar. Detta resonemang gäller även om någon dödsbodelägare avser att få lägenheten sig tillskiftad för att bebo den.

Sammantaget finns enligt utskottets mening sådana tveksamheter att motionsförslaget inte heller i denna del bör genomföras.

Utskottet avstyrker således båda motionens yrkanden.

### Lagförslagen i övrigt

Utskottet, som inte finner skäl att närmare redovisa sina överväganden beträffande regeringsförslaget i de delar det saknas motstående motionsförslag, tillstyrker lagförslagen i dessa delar.

# Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges inom parentes vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

## 1. Konsumentskyddet vid bostadsrättsförvärv (punkt 1) (c)

av Rigmor Stenmark (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att utskottets förslag under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo1 yrkandena 5 och 6.

### *Ställningstagande*

Det är viktigt att konsumentskyddet stärks vid förvärv av bostadsrätt och då menar jag både vid upplåtelser och överlåtelser genom köp. Jag anser att en översyn bör göras i fråga om vilka utbildningskrav som bör ställas på bostadsrättsmäklare för att förmedling av bostadsrätter skall kunna ske på ett tryggt sätt. Enligt min mening bör en mäklare ha ett informationsansvar gentemot bostadsrättsspekulanterna. Regelsystemet bör ses över även i denna del. Också frågorna om vilket ekonomiskt ansvar en förmedlare av upplåtelser och överlåtelser av bostadsrätter skall ha och hur detta ansvar skall kunna utkrävas bör göras till föremål för en översyn. En särskild aspekt som bör uppmärksammas är också vilka krav på försäkring eller annan form av garanti-förpliktelse som bör gälla för det fall att mäklarens ansvar görs gällande. Regeringen bör genomföra den av mig förordade översynen.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo1 (c) yrkandena 5 och 6.

## 2. Störningar i boendet (punkt 3) (m, fp, kd)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp) och Peter Danielsson (m).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo3 yrkande 2.

*Ställningstagande*

Utredningens och regeringens bedömningar omfattar bl.a. att systemet med meddelande på hyresrättens område i praktiken inte fungerar särskilt bra, att den störande kan känna sig kränkt av socialnämndens inblandning och att det kan uppfattas som känsligt för styrelsen att denna skall vara skyldig att anmäla en granne till nämnden. Mot denna bakgrund är det rimligt att utforma förverkanderegler så att det ligger på den enskilde bostadsrättshavaren att ta kontakt med de sociala myndigheterna om han behöver hjälp och stöd i den situation som uppkommit. Det finns inte heller skäl att i övrigt bifalla motionsförslaget.

Vi föreslår att riksdagen avslår motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 2.

### **3. Andrahandsupplåtelse – rättighetens omfattning (punkt 4) (fp)**

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo5 yrkande 1.

*Ställningstagande*

Vi vill förstärka bostadsrättshavarens rätt att få upplåta sin lägenhet i andra hand. Utgångspunkten i lagstiftningen bör vara att bostadsrättshavaren skall få hyra ut sin lägenhet. Som en allmän förutsättning bör gälla att uthyrningen inte är till men varken för föreningen eller de boende. Enligt gällande rätt kan den enskilde bostadsrättshavaren efter ett nej från styrelsen få saken prövad vid hyresnämnden som kan ge honom tillstånd. Vi vill vända på steken. Bostadsrättshavaren skall alltid till föreningen anmäla sin avsikt att hyra ut sin lägenhet. Föreningen skall i det fall den anser att det finns skäl att förhindra uthyrningen kunna begära att frågan prövas vid hyresnämnden. Nämnden skall kunna förbjuda uthyrningen, om den finner att föreningen har befogad anledning att motsätta sig den.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med de lagförslag vi förordar.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo5 (fp) yrkande 1.

### **4. Andrahandsupplåtelse – lagrummets lydelse (punkt 5) (m)**

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Peter Danielsson (m).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo2 yrkande 1.

### *Ställningstagande*

Bostadsrätten har många likheter med vanlig äganderätt av en bostad. Bostadsrättshavaren har betalat för sitt bostadsförvärv, i form av en insats, och bär normalt det fulla ansvaret för lägenhetens inre underhåll. Vår grunduppfattning är därför också bostadsrättshavaren skall ha en vidsträckt förfoganderätt. Denna kan emellertid aldrig bli så vidsträckt som när det gäller ägarlägenheter, eftersom bostadsrätten är en kooperativ upplåtelseform och det därför också finns ett föreningsintresse att beakta. En bostadsrättsförening bör exempelvis kunna förhindra att föreningens fastighet genom andrahandsupplåtelse i praktiken ombildas till ett hyreshus.

Mot den här bakgrunden tillstyrker vi propositionens förslag att vidga bostadsrättshavares rätt till andrahandsuthyrning. Förslaget utgör en bra avvägning mellan bostadsrättshavarens enskilda intresse och föreningsintresset. Bostadsrätten tillgodoser många människors önskemål om upplåtelseform och har därför en plats vid sidan av hyresrätter och en form som möjliggör direkt ägande av lägenheter.

Även om de i propositionen angivna förutsättningarna för rätten till andrahandsupplåtelse är godtagbara är regeringens lagförslag i fråga om ordval olämpligt. Trots att regeringen vill ge en något mer vidsträckt rätt till andrahandsupplåtelse för bostadsrättshavaren än hyresgästen har användningen samma uttryck som i hyreslagen, nämligen ”beaktansvärda skäl”. Om propositionens förslag på denna punkt godtas innebär det att två lagar med parallella bestämmelser givits likartad utformning med delvis olika innebörd. Det är olämpligt. Ett annat uttryck än just ”beaktansvärda skäl” bör därför väljas.

Regeringen bör återkomma med ett nytt förslag i denna del.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo2 (m) yrkande 1.

## **5. Kontroll över andrahandsupplåtelse och hyressättning (punkt 6) (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att utskottets förslag under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2002/03:Bo1 yrkande 4 och 2002/03:Bo206.

*Ställningstagande*

Något som inte tas upp i propositionen är de problem som är förknippade med att bostadsrätter köps för att sedan hyras ut till ockerpriser. Ofta sker uthyrningen utan erforderligt medgivande från bostadsrättsföreningen eller tillstånd från hyresnämnden. De båda problemen, som delvis hänger samman, har blivit allt vanligare på grund av den akuta bostadsbrist som råder på bostadsmarknaden i många delar av vårt land.

De uttag av oskäligen hyror som görs måste stävjas. Det gäller inte bara att skydda enskilda bostadssökande mot att betala överhyror. En ofta förbisedd effekt är att överhyrorna driver upp priserna för alla bostadsrätter men även för småhus. Hyreslagens bestämmelse om att den hyresgäst som betalat en överhyra har rätt att få tillbaka vad han betalat för mycket är inte särskilt effektiv. Hyresgästerna drar sig för att med tvång framkalla att en sådan betalning görs. Särskilt obehagligt framstår det att använda lagens möjlighet under ett pågående hyresförhållande.

Bostadsrättsföreningens styrelse bör mot den givna bakgrunden ges både möjlighet och skyldighet till ökad insyn i hyressättningen vid uthyrning av en bostadsrättslägenhet så att inte kostnaden för ett pågående boende blir oskäligen. Föreningens medgivande till uthyrningen bör inte kunna meddelas med mindre än att hyran är känd och ligger på en nivå som motsvarar bruksvärdeshyra. Den otillåtna uthyrningen av bostadsrättslägenheter måste förhindras och föreningen bör ges ett ansvar för detta.

Avslutningsvis vill jag nämna att i Göteborg har både privata och allmännyttiga bostadsbolag gjort en systematisk genomgång av varje trappuppgång i sina hus. Varje hyresgäst som inte är skriven på fastigheten får ett brev för att förklara varför. Att få bort de svarta andrahandshyreskontrakten har givits hög prioritet. Jag tycker att det borde mana till efterföljd också i bostadsrättsföreningarna. I Stockholm har undersökningar visat att andrahandshyran ligger i snitt 70 % över bruksvärdesnivå, ibland 200 % över; undersökningen gäller visserligen hyresrätter men det finns skäl att tro att motsvarande även gäller bostadsrätter.

Regeringen bör återkomma med lagförslag i enlighet med vad jag ovan anför om ökad insyn i hyressättningen vid andrahandsupplåtelse och ett utökat ansvar för bostadsrättsföreningarna att motverka otillåtna andrahandsupplåtelse.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2002/03:Bo1 (c) yrkande 4 och 2002/03:Bo206 (c).

**6. Upprepade betalningsförseningar (punkt 7) (v)**

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar inte regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) i denna del. Därmed avslår riksdagen proposition 2002/03:12 i denna del och bifaller motion 2002/03:Bo3 yrkande 3 i denna del.

### *Ställningstagande*

Hyreslagen och bostadsrättslagen tillämpar olika system för förverkande och återvinning av en hyresrätt respektive en bostadsrätt. Regeringens förslag innebär att de båda boendeformerna jämföras med utgångspunkt i de regler som gäller för hyresrätten. Detta är i och för sig ett steg i rätt riktning. Tyvärr innebär regeringens förslag att det i bostadsrättslagen införs för bostadsrättshavaren hårdare regler när det gäller upprepade betalningsförseningar, vilka regler medför att återvinningsrätten går förlorad. Vi vill inte beträffande någon boendeform göra det lättare att vräka folk från sina bostäder och anser att denna del av lagförslaget inte skall genomföras. En bostadsrättshavare som betalt sina skulder till föreningen innan tiden för återvinningsfristen är passerad skall inte kunna bli av med sin bostad. Detta oavsett om det är fråga om en eller flera förseningar. Ett annat sätt att lösa problemen är att föreningen ges möjlighet att ta ut en ”straffavgift” för de merkostnader som uppstår till följd av förseningen.

Vi föreslår att riksdagen inte antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) i denna del och tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed avslår riksdagen proposition 2002/03:12 i denna del och bifaller motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 3 i denna del.

## **7. Underrättelse om och återvinning vid betalningsdröjsmål (punkt 8) (m, fp, kd)**

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp) och Peter Danielsson (m).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo3 yrkande 3 i denna del.

### *Ställningstagande*

En bostadsrättshavares betalningsdröjsmål gäller vanligen också räntor och amorteringar. Därmed kan lägenheten komma att avyttras genom långgivarens agerande. Någon underrättelse krävs inte av privata långgivare. Det är därför föga meningsfullt att föreskriva en underrättelseskyldighet för bostadsrättsföreningen i förhållande till socialnämnden. Till detta kommer att de åtgärder som nämnden skulle kunna vidta torde vara avsevärt färre än vad gäller hyresrätter. Systemet med underrättelse verkar i praktiken inte fungera tillfredsställande när det gäller hyresrätter. Vi anser mot denna bakgrund att det inte bör införas någon underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden. Vad gäller

frågan om socialnämnden skall ges möjlighet att ta över betalningsansvaret bör uppmärksammas att ekonomisk hjälp att behålla en bostadsrätt knappast kan bli aktuellt annat än om det rör sig om helt temporära problem eller om bostadsrätten helt saknar värde. I normalfallet innebär regelsystemet att bostadsrätten skall avyttras. Det är därför inte heller meningsfullt att i bostadsrättslagen inför en sådan möjlighet för socialnämnden. En lagreglering som innebär att de närmare omständigheterna till en uppsägning på grund av förverkande till följd av en eller flera betalningsförsummelser anser vi vara onödig. En försumlig bostadsrättshavare kommer, om inte förr, genom återvinningsmeddelandet att få reda på att uppsägningen gällt betalningsdröjsmål. Det vanliga är att både betalningspåminnelse sänds ut och att det i uppsägningen anges på vilken grund denna sker. V-motionens förslag framstår därför sakna egentligt ändamål.

Vi ställer oss således inte bakom något av förslagen i motion 2002/03:Bo3 yrkande 3 i denna del.

### **8. Krav på folkbokföring (punkt 10) (m, fp)**

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp) och Peter Danielsson (m).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar inte regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) och lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt i dessa delar. Därmed avslår riksdagen proposition 2002/03:12 i dessa delar och bifaller motionerna 2002/03:Bo2 yrkandena 2 och 3 i dessa delar och 2002/03:Bo5 yrkande 2 samt bifaller delvis motion 2002/03:Bo4 yrkandena 1 och 2 i dessa delar.

#### *Ställningstagande*

Regeringen föreslår att bostadshyresgäster skall vara folkbokförda på fastigheten för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning till bostadsrätt. Regeringen motiverar detta med att boendes intressen skall tillvaratas. Såsom påpekats under remissbehandlingen finns det i många fall legitima skäl för exempelvis dubbel bosättning. En hyresgäst kan av olika skäl även tvingas bo och folkbokföra sig på annan ort. Det kan bl.a. gälla tingsstjänstgöring, studier utomlands, vikariat eller en långvarig vistelse på ett sjukhem. Därför är regeringens förslag att kräva folkbokföring för att få delta i ett beslut om ombildning en alltför långtgående inskränkning i de boendes rätt att vara med och besluta. Förslaget innebär att även sådana hyresgäster som enligt hyreslagens regler har ett fullständigt besittningsskydd inte har möjlighet att på föreningsstämman lägga en verklig röst för ombildning. Det bör erinras om att besittningsskydd föreligger



endast i de fall man kan bedöma att lägenheten utgör hyresgästens egentliga hem, låt vara att hyresgästen tillfälligt bor på annan ort, eller utgör ett nödvändigt bostadskomplement.

Regeringen anger i propositionen att förslagets konsekvenser med tanke på syftet för ombildningsreglerna är acceptabla. Det är emellertid lätt att göra kopplingen till den rigida politik regeringen driver med syfte att försvåra ombildningar.

Kravet på folkbokföring kommer i en del fall att totalt omöjliggöra ombildning. Det gäller främst i hus med få lägenheter där så pass många hyresgäster inte är folkbokförda på fastigheten att det inte går att uppnå den kvalificerade majoritet lagen i dag föreskriver. Även om samtliga hyresgäster i huset är för en ombildning blir den alltså i vissa fall omöjlig att genomföra på grund av de regeländringar regeringen vill genomföra. Det är oacceptabelt ur de boendes perspektiv.

Konsekvenser, som de ovan beskrivna, är enligt vår mening inte acceptabla. Redan i dag är reglerna för ombildning alltför långtgående. Vi finner det naturligt att den som vill skall ges möjlighet att äga sin bostad. Intill dess att ägarlägenheter har blivit verklighet är bostadsrätten i praktiken den enda upplåtelseform som möjliggör bostadsägande – om än indirekt – i flerbostadshus.

Det är därför viktigt att möjliggöra ombildning till bostadsrätt för dem som vill ta ett ökat ansvar för sitt boende. Det gäller inte minst i förorter där det är angeläget att öka inslaget av bostadsrätter för att på sikt minska segregationen. Genom blandning av olika upplåtelseformer ökar de boendes valfrihet samtidigt som segregationstendenser till följd av bristande mångfald i upplåtelseformer motverkas. Socialdemokraterna har, med stöd av Miljöpartiet och Vänsterpartiet, höjt kraven för en bostadsrättsförenings förvärv av fastighet för ombildning till bostadsrätt och för att göra en intresseanmälan för sådant förvärv, till att gälla minst två tredjedelar av hyresgästerna. Nu vill regeringen ytterligare inskränka möjligheterna att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt.

Förslaget med krav på folkbokföring bör inte genomföras därför att det motverkar möjligheterna till ombildning. Det torde dessutom sakna den effektivitet som bör krävas när det gäller en lags måluppfyllelse. Regeringen är inte ens säker på att lämnandet av oriktiga uppgifter i ett folkbokföringsärende är straffbart. Vi tror inte att de individer som medverkar vid oriktiga ombildningar kommer att avhålla sig från medverkan på grund av regeringens svaga ord.

Vi föreslår att riksdagen inte antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) och lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt i dessa delar. Därmed avslår riksdagen proposition 2002/03:12 i dessa delar och bifaller motionerna 2002/03:Bo2 (m) yrkandena 2 och 3 i dessa delar, 2002/03:Bo5 (fp) yrkande 2 samt bifaller delvis motion 2002/03:Bo4 (kd) yrkandena 1 och 2 i dessa delar.

## 9. Krav på folkbokföring (punkt 10) (kd)

av Göran Hägglund (kd).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att utskottets förslag under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar inte regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) och lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt i dessa delar. Därmed avslår riksdagen proposition 2002/03:12 i dessa delar och bifaller delvis motionerna 2002/03:Bo2 yrkandena 2 och 3 i dessa delar, 2002/03:Bo4 yrkandena 1 och 2 i dessa delar och 2002/03:Bo5 yrkande 2.

### *Ställningstagande*

Jag anser att det bör införas ett krav på folkbokföring med de syften som regeringen anger. Däremot anser jag att detta krav inte bör utformas på det sätt som föreslagits i propositionen. Dess förslag försvårar inte bara möjligheterna till ombildning ytterligare utan medger på ett synnerligen principvidrigt sätt att vissa medlemmar i en bostadsrättsförening vid föreningsstämma tillåts rösta nej men inte ja till en ombildning.

Att regeringen genom regeländringar återigen angriper bostadskrisens symtom, snarare än dess orsaker, är signifikativt för den rådande bostadspolitikens avsaknad av framåtblickande och handlingskraft. Det är bristen på bostäder som skapar förutsättningar och incitament för falska bostadsrättsomvandlingar.

I propositionen föreslås att en bostadshyresgäst, för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs vid en ombildning, skall vara folkbokförd på fastigheten.

Regeringsförslaget kommer att få en del mycket negativa konsekvenser. Det gäller exempelvis en fastighet med åtta lägenheter, där tre lägenheter bebos av hyresgäster som inte är folkbokförda på fastigheten. Propositionens förslag innebär en omöjlighet för hyresgästerna att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt, även om de är totalt eniga. Det är inte rimligt att göra det svårare för de faktiskt boende att förvärva ett hus för ombildning bara därför att det där förekommer helt legitima andrahandsuthyrningar och övernattningsslägenheter.

Regeringen försvarar de mot en ombildning verkande konsekvenserna av sitt förslag med att en ombildning "torde" ha större förutsättningar att bli framgångsrik ju fler medlemmar som faktiskt bor i huset. Det måste dock vara upp till medlemmarna i bostadsrättsföreningen att bedöma förutsättningarna för att en ombildning skall bli framgångsrik. Regeringen använder således en mycket grov ammunition för att komma åt det identifierade problemet. Denna innebär dock inte att folkbokföringskravet på något sätt eliminerar möjligheterna att ombilda fastigheter genom bulvaner. Kravet försvårar, men personer kommer, lika väl som de kan underteckna ett "falskt" hyreskontrakt,

att vara beredda att ändra sin folkbokföring om tillräckligt mycket finns att tjäna på detta. Från propositionen kan i denna del citeras att det tidigare – vid antagande av folkbokföringslagen – inte kommit att föreslås någon särskild kriminalisering av oriktigt uppgiftslämnande i ett folkbokföringsärende men att ”det inte är uteslutet att straffansvar ändå kan komma i fråga”. Som regeringen konstaterar kan kravet på folkbokföring på sin höjd ”minska risken för kringgående”. Mot bakgrund av den relativa trubbigheten i folkbokföringskravet, är det angeläget att utforma reglerna på ett sådant sätt att förutsättningarna inte ytterligare försämras för de faktiskt boende att förvärva ett hus för ombildning till bostadsrätt.

Också jag ser ett behov av att försvåra för oseriösa fastighetsägare att genom bulvaner driva igenom ombildningar mot de boendes vilja, men det måste i första hand vara de boendes intressen som skall tas till vara. Men varken propositionens förslag till förändringar eller senare års riksdagsbeslut gällande ombildningar stärker de boendes inflytande. Alltmer har regeringens politik inriktats på att försvåra ombildningar. Därigenom sker ombildningar allt mindre på de boendes villkor. Kravet på kvalificerad majoritet har följts av införandet av en plikt att söka tillstånd av länsstyrelsen vid ombildningar i allmännyttans fastighetsbestånd. Propositionen genomsyras av en attityd till bostadsrättsombildningar som om dessa mest av allt är ett problem.

Jag anser att endast de som faktiskt bor på en fastighet är de som skall ha möjlighet att driva igenom en ombildning. Som konstateras i propositionen är det svårt att på ett annat mer precist sätt avgöra vilka som faktiskt bor på en fastighet än genom en avstämning mot folkbokföringen. Ett folkbokföringskriterium är därför rimligt, men detta bör också påverka beräkningsunderlaget.

Ett beslut om ombildning skall enligt propositionen fortsättningsvis vara giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna har gått med på beslutet. Det nya är att en bostadshyresgäst, för att få räknas med i den kvalificerade majoriteten, skall vara folkbokförd på fastigheten. Däremot behöver bostadshyresgäster, enligt propositionen, inte vara folkbokförda på fastigheten för att räknas in i beräkningsunderlaget. I stället kommer dessa automatiskt att räknas till dem som röstar nej till ombildning. Det strider mot grundläggande principer att en hyresgäst räknas in i beräkningsunderlaget utan att ha möjlighet att påverka beslutet. Bostadslägenheter som saknar på fastigheten folkbokförd hyresgäst borde i detta sammanhang jämföras med icke uthyrda lägenheter, och därmed inte tillåtas påverka majoritetsförhållandena.

Bestämmelsen i 9 kap. 19 § bostadsrättslagen om erforderlig majoritet vid ombildningsbeslut bör således förändras på ett annat sätt än regeringen föreslagit. Majoritetskravet bör gälla hyresgästerna i de lägenheter som omfattas av förvärvet, är uthyrda och, vad gäller bostadslägenheter, har på fastigheten folkbokförd hyresgäst. Motsvarande ändring bör göras i 3 § andra stycket 2 lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

eller kooperativ hyresrätt, där bestämmelserna rörande intresseanmälan för ombildning finns.

De av mig föreslagna lagändringarna innebär också att, om fler hyresgäster hyr en lägenhet gemensamt, det skall vara tillräckligt att någon av dem är folkbokförd på fastigheten för att deras röst skall få räknas med, för eller emot. Propositionens folkbokföringskrav som omfattar samtliga hyresgäster i en lägenhet får oönskade konsekvenser bl.a. för en familj där mannen och hustrun hyr en lägenhet gemensamt men bor på skilda adresser.

Jag föreslår att riksdagen inte antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) och lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt i dessa delar och att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed avslår riksdagen proposition 2002/03:12 i dessa delar och bifaller delvis motionerna 2002/03:Bo4 (kd) yrkandena 1 och 2 i dessa delar, 2002/03:Bo2 (m) yrkandena 2 och 3 i dessa delar och 2002/03:Bo5 (fp) yrkande 2.

#### **10. Kravet på kvalificerad majoritet (punkt 11) (m, fp, kd, c)**

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Peter Danielsson (m).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen helt eller delvis motionerna 2002/03:Bo1 yrkandena 1 och 2, 2002/03:Bo2 yrkandena 2 och 3 i dessa delar, 2002/03:Bo4 yrkandena 1 och 2 i dessa delar, 2002/03:Bo238 yrkande 8, 2002/03:Bo267 yrkandena 32 och 33, 2002/03:Bo290 yrkande 7 och 2002/03:Bo291 yrkande 17 samt avslår motion 2002/03:Bo3 yrkande 6.

#### *Ställningstagande*

Utgångspunkten för den bostadspolitik vi vill skall föras är att människor själva skall kunna välja den bostad de önskar. Bostadsmarknaden skall styras av människors efterfrågan och fria val, inte av regleringar och politiska eller administrativa beslut. Bostadspolitiken skall ge förutsättningar för bevarande och utveckling av olika upplåtelseformer som kan tillgodose olika individers önskemål i olika skeden av livet. En viktig målsättning är att boende i flerfamiljshus skall ges möjlighet att äga och förvalta de hus de bebor. Starka bostadssociala skäl talar särskilt för att ombildningar bör komma till stånd i ensidigt sammansatta förortsområden som ofta utgjorde en del av det s.k. miljonprogrammet och domineras av allmännyttiga hyresrätter. På sikt kan en sådan förändring motverka segregation och utanförskap.

Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet har valt att försvåra alla hyresgästers möjligheter att ta över sina hus. I stället för anslutning från mer än hälften av hyresgästerna, krävs det numera två tredjedels majoritet för att en förening skall kunna göra intresseanmälan och för att den skall få förvärva en fastighet för att bilda antingen bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Syftet med denna skärpning är att försvåra för människor som vill äga och förvalta sin bostad. Vi har konsekvent hävdat att det utökade majoritetskravet är omotiverat och att det skall vara tillräckligt om mer än hälften av hyresgästerna är för ombildningen. Kraven på kvalificerad majoritet måste snarast ersättas av krav på enkel majoritet. Det är värt att notera att Vänsterpartiet nu tar ytterligare ett steg i motsatt riktning genom sitt krav på enhällighet bland hyresgästerna för att dessa gemensamt skall kunna förvärva den fastighet de bebor.

Vi föreslår med hänvisning till detta endast att riksdagen för regeringen tillkännager som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen helt eller delvis motionerna 2002/03:Bo2 (m) yrkandena 2 och 3 i dessa delar, 2002/03:Bo238 (m) yrkande 8, 2002/03:Bo290 (fp) yrkande 7 (partimotion), 2002/03:Bo4 (kd) yrkandena 1 och 2 i dessa delar, 2002/03:Bo291 (kd) yrkande 17, 2002/03:Bo267 (c) yrkandena 32 och 33 (partimotion) och 2002/03:Bo1 (c) yrkandena 1 och 2 samt avslår motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 6.

### **11. Kravet på kvalificerad majoritet (punkt 11) (v)**

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo3 yrkande 6 och avslår motionerna 2002/03:Bo1 yrkandena 1 och 2, 2002/03:Bo2 yrkandena 2 och 3 i dessa delar, 2002/03:Bo4 yrkandena 1 och 2 i dessa delar, 2002/03:Bo238 yrkande 8, 2002/03:Bo267 yrkandena 32 och 33, 2002/03:Bo290 yrkande 7 samt 2002/03:Bo291 yrkande 17.

#### *Ställningstagande*

Regeringen föreslår en skärpning av förutsättningarna för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt genom det av utskottet redan behandlade kravet på folkbokföring. Lagändringen avser att komma till rätta med nu förekommande falska ombildningar med mygel och förfälskningar av namnteckningar och ge dem som i verkligheten bor på fastigheten den avgörande roll som de vederbörligen skall ha. Det bör observeras att alla boende inte har ett fritt val när det gäller frågan om de vill bo kvar som hyresgäster eller bostadsrättshavare. Avgörande för många blir de ekonomiska villkor under vilka de lever. För dem som kommer att bo kvar som hyresgäster till den bostadsrättsför-

ening som bildas kan livet försvåras. Dels blir de hyresgäster hos sina tidigare grannar. Dels verkar ett ekonomiskt intresse från föreningens sida att ”göra sig av med” de kvarvarande hyresgästerna. Hyresgästen har en gång i tiden hyrt en lägenhet hos en hyresvärd som var inriktad på att bedriva uthyrningsverksamhet men inte av en hyresvärd som har som mål att förvalta sina ägares egna bostäder där uthyrningsverksamheten endast är något sekundärt, ofta med en inriktning att hyresförhållandena skall upphöra. En försäljning av en tidigare hyresrättslägenhet i form av en bostadsrätt kan ge föreningen betydande inkomster. Enligt vad vi har erfarit utsätts en del hyresgäster för trakasserier, övertalning med löften om andra lägenheter osv. Detta är ingen bra situation, och vi vill därför skärpa kraven när det gäller ombildningsvillkoren. Vi vill att alla hyresgäster skall ge sitt godkännande för att en bostadsrättsförening skall kunna besluta att göra ett fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. För att göra en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten, vilken anmälan grundlägger en förköpsrätt, bör motsvarande krav gälla.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 6 samt avslår motionerna 2002/03:Bo1 (c) yrkandena 1 och 2, 2002/03:Bo2 (m) yrkandena 2 och 3 i dessa delar, 2002/03:Bo4 (kd) yrkandena 1 och 2 i dessa delar, 2002/03:Bo238 (m) yrkande 8, 2002/03:Bo267 (c) yrkandena 32 och 33, 2002/03:Bo290 (fp) yrkande 7 och 2002/03:Bo291 (kd) yrkande 17.

## **12. Information och kontroll (punkt 12, motiveringen) (m, fp, kd)**

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp) och Peter Danielsson (m).

### *Ställningstagande*

Mot bakgrund av de i utskottets betänkande redovisade bestämmelserna om de handlingar som skall hållas tillgängliga anser vi att det inte finns tillräckliga skäl att införa ytterligare bestämmelser som syftar till att hyresgästerna skall få information om en i huset aktiv förenings planer och verksamhet som avser en bostadsrättsomvandling. I övrigt är vi ense med majoriteten.

Vi avstyrker med hänvisning till detta v- och c-motionerna.

## **13. Information och kontroll (punkt 12) (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att utskottets förslag under punkt 12 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo1 yrkande 3 och bifaller delvis motion 2002/03:Bo3 yrkande 5.

*Ställningstagande*

Alla boende måste få ta del av information och upplysas om sin rättighet att avge sin röst vid ombildning. Jag anser att hyresvärden eller bostadsrättsföreningen genom lag skall åläggas en skyldighet att se till att adekvat information lämnas de boende. Den hyresvärd eller bostadsrättsförening som inte uppfyller sin skyldighet bör bli föremål för någon form av sanktion. En översyn bör göras med den av mig givna inriktningen. Jag ställer mig inte heller främmande till att inskrivningsmyndigheten kan behöva ges utökade uppgifter när det gäller information och kontroll av lagens efterlevnad. Det gäller bl.a. i fråga om den ekonomiska planen och andra handlingar varit tillgängliga för de boende.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo1 (c) yrkande 3 och bifaller delvis motion 2002/03:Bo3 (v) yrkande 5.

**14. Förbudet mot dubbelupplåtelse (punkt 13) (m, kd)**

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Peter Danielsson (m).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen delvis motion 2002/03:Bo238 yrkande 17.

*Ställningstagande*

Enligt vår mening behövs flera åtgärder som underlättar ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Sådan ombildning är av särskild betydelse i områden med en ensidig social sammansättning, vilka områden ofta är dominerade av kommunalt ägda hyreshus. Fler bostadsrätter i dessa områden kan öka intresset för inflyttning liksom det kan öka intresset bland dem som redan bor där både för området och för de hus de bebor.

Priset för en ombildning är starkt beroende av andelen hyresgäster som vill medverka. Förbudet mot dubbelupplåtelse bör upphävas så att det blir möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till ett kommunalt bostadsbolag oavsett ett pågående hyresförhållande. Detta skulle innebära att det kommunala bolaget kan ligga kvar med kapital när fastigheten ombildas. Ombildning skulle på detta sätt kunna bli möjlig också i de fall där det i dagsläget inte finns ett tillräckligt antal hushåll med en ekonomi som tillåter dem att delta i ombildningen. De hushåll som förblir hyresgäster kan tillförsäkras rätten att senare förvärva bostadsrätten. I de fall ett hyresförhållande upphör kan bostadsrätten försälgas på marknaden med inkomster för det kommunala bostadsbolaget. Naturligtvis kan bolaget i stället välja att på nytt hyra ut lägenheten. Hur bolaget skall handskas med de lägenheter som efter hand blir

lediga är en fråga vilken, i enlighet med den grundlagsfästa principen om den kommunala självstyrelsen, får avgöras av respektive kommun med hänsyn till de lokala förhållandena. Kommunen kan t.ex. använda dessa lägenheter för integrationsändamål eller för att tillgodose akuta bostadsbehov.

Hyresgästerna i de lägenheter som efter en ombildning innehas av det kommunala bostadsbolaget skulle fortsättningsvis ha samma hyresvärd som tidigare. Detta ger kontinuitet åt hyresförhållandet, vilket av många hyresgäster upplevs som tryggt. Hyresgästerna bör dessutom i lag tillförsäkras samma rättigheter som andra hyresgäster, t.ex. vad gäller byte av lägenhet.

Vid riksmötet 1993/94 behandlade riksdagen ett med m-motionen i allt väsentligt likalydande motionsförslag. På förslag av ett enhälligt bostadsutskott gav riksdagen regeringen till känna (bet. 1993/94:BoU21, rskr. 1993/94:373) att det förslag som förts fram i motionen borde ingå i regeringens fortsatta överväganden beträffande de närbesläktade förslag som förts fram i en departementspromemoria om bostadsrättsoptioner m.m. (Ds 1993:54). Regeringen valde att inte efterkomma tillkännagivandet.

Enligt vår mening bör regeringen nu åter ges i uppdrag att se över bestämmelserna i bostadsrättslagen och hyreslagen i syfte att ändra förbudet mot dubbelupplåtelse så att det i en ombildningssituation blir möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till ett kommunalt bostadsbolag, eller eventuellt också kommunen direkt, oaktat att lägenheten är uthyrd. Vi anser alltså att riksdagen bör ställa sig bakom vårt och Kommitténs för hemlösa förslag till förändring av bostadsrättslagens bestämmelser.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen delvis motion 2002/03:Bo238 (m) yrkande 17.



BILAGA 1

## Förteckning över behandlade förslag

## Propositionen

I proposition 2002/03:12 föreslås att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

## Följdmotioner

*2002/03:Bo1 av Rigmor Stenmark m.fl. (c):*

1. Riksdagen beslutar att 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) skall ges följande lydelse: En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostads- hyresgäster, folkbokförda på fastigheten. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket. Protokollet från förenings- stämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.
2. Riksdagen beslutar att 3 § andra stycket 2 lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt skall ges följande lydelse: att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, samt och att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen och – om de är bostadshyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten, och
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyresvärdars och bostadsrättsföreningars obligatoriska informationsansvar.
4. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om ökad insyn för bostadsrättsföreningens styrelse i hyressättningen vid andrahandsuthyrning.
5. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om bostads- rättsmäklares informationsansvar samt ekonomiska ansvar.

6. Riksdagen begär att regeringen gör en översyn rörande utbildning av särskilda hyres- eller bostadsrättsmäklare.

*2002/03:Bo2 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om begreppet beaktansvärda skäl i 7 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614).
2. Riksdagen beslutar om ändring i 3 § andra stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt enligt följande. ”Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om 1. hur många lägenheter som finns i den fasta egendom som anmälan omfattar, 2. att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen och att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen, och 3. att samtliga lägenheter i en småhusenhet som omfattas av anmälan hyrs för något annat ändamål än fritidsändamål.”
3. Riksdagen beslutar om ändring av 9 kap. 19 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) enligt följande. ”En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkningen av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket.”

*2002/03:Bo3 av Owe Hellberg och Sten Lundström (v):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ansvaret för det inre lägenhetsunderhållet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om störningar i boendet.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om betalningsförseningar.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om de enskilda bostadsrättsinnehavarnas enskilda insatser.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ett utökat ansvar för inskrivningsmyndigheten.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om villkoren för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

*2002/03:Bo4 av Göran Hägglund m.fl. (kd):*

1. Riksdagen beslutar om ändring av 9 kap. 19 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) i enlighet med vad som anförs i motionen.

2. Riksdagen beslutar om ändring av 3 § andra stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt i enlighet med vad som anförs i motionen.

*2002/03:Bo5 av Nina Lundström m.fl. (fp):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om andrahandsupplåtelse.
2. Riksdagen avslår förslaget om att bostadshyresgäster skall vara folkbokförda i fastigheten för att räknas med i den kvalificerade majoriteten för ombildning till bostadsrätt.

## Motioner från allmänna motionstiden

*2002/03:Bo206 av Rigmor Stenmark (c):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en översyn av bostadsrättslagen i den del som handlar om uthyrning av lägenhet i andra hand.

*2002/03:Bo238 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):*

8. Riksdagen beslutar att återinföra kravet på enkel majoritet för ombildning till bostadsrätt i enlighet med vad som anförs i motionen.
17. Riksdagen beslutar att partiellt upphäva förbudet mot dubbelupplåtelse i enlighet med vad som anförs i motionen.

*2002/03:Bo267 av Maud Olofsson m.fl. (c):*

32. Riksdagen beslutar att 9 kap. 19 § bostadsrättslagen (1991:614) skall ges följande lydelse: En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkning av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket. Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset.
33. Riksdagen beslutar att 3 § andra stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ges följande lydelse: att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen.

*2002/03:Bo290 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):*

7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om regelverket för ombildande av hyresrätt till bostadsrätt.

*2002/03:Bo291 av Göran Hägglund m.fl. (kd):*

17. Riksdagen beslutar att ombildning till bostadsrätt skall kunna ske om minst hälften av de boende anger att de önskar det.

*2002/03:Bo317 av Nikos Papadopoulos m.fl. (s):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att eftersläntrare vid ombildning till bostadsrätt skall beredas tillfälle att på vissa villkor förvärva sina lägenheter enligt en trappskala, innebärande att fullt marknadsvärde skall betalas först efter 20 år.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att dödsbo efter hyresgäst skall ha samma rätt som hyresgästen själv att delta i ombildning till bostadsrätt.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag