

Motion till riksdagen

1986/87:Bo102

Erling Bager m. fl. (fp)

Ändringar i hyres- och bostadsrättslagstiftningen
(prop. 1986/87:37)

I proposition 1986/87:37 föreslås bl. a. vissa ändringar i hyreslagen som rör tjänste- och personalbostäder, en förlängning av den tidsbegränsade bestämmelsen om hyresgästinflytande över reparationer, en förändrad terminologi i vissa lagar som innebär att uttrycket "folkrörelsekooperativ" försvinner, en viss lättnad för bostadsrättsföreningar i lagen om förvärv av hyresfastighet samt en försöksverksamhet med s. k. kooperativ hyresrätt.

Tjänste- och personalbostäder

Departementschefen behandlar först frågan om besittningsskydd i tjänstebostäder med bostadstvång vid anställning inom stat och kommun samt inom lantbruket.

Till skillnad från den arbetsgrupp inom bostadsdepartementet som sett över bestämmelserna föreslår regeringen att nuvarande regler behålls. Det faktum att en anställning i stat och kommun är förenad med bostadstvång skall alltså även i fortsättningen innebära att besittningsskyddet kan brytas. I likhet med arbetsgruppen anser regeringen att samma regler skall bestå även inom lantbruket.

Vi är inte lika övertygade som regeringen om att enbart det faktum att staten eller en kommun är arbetsgivare är en tillräcklig garanti för att bostadstvång alltid är sakligt grundat. Så länge den nuvarande ordningen inte visat sig medföra några större problem i praktiken kan vi dock instämma i regeringens förslag.

Till skillnad från regeringen anser vi emellertid att det finns goda skäl att behålla nuvarande regler även för fastighetsskötarebostäder.

Regeringens förslag innebär att en hyresgäst skall ha rätt till förlängning av hyresavtalet efter tre år även om anställningen har upphört. För att trots denna regel få bryta hyresförhållandet måste hyresvärden ha synnerliga skäl. Denne skall kunna styrka att han på grund av det begränsade bostadsutbudet måste erbjuda en egen lägenhet för att kunna rekrytera en fastighetsskötare.

Det är enligt vår uppfattning en alltför långtgående bestämmelse, som bortser från värdet av att ha en fastighetsskötare bosatt i den fastighet han ansvarar för. Det är visserligen tekniskt fullt möjligt att bedriva fastighetsskötsel i andra former. Men det finns ofta andra fördelar med att ha fastighetsskötaren bosatt i huset. Det kan kännas tryggare för vissa hyresgäster, det kan göra det lättare att hålla ordning och undvika skadegörelse. Stats-

makterna bör därför inte försvåra för fastighetsägare som vill organisera fastighetsskötseln på detta sätt. Vi vill särskilt framhålla att redan dagens lagtext innehåller en skälighetsregel till visst skydd för hyresgästen.

Regeringen föreslår vidare att överenskomelser om hyresvillkor i kollektivavtal skall kunna tillämpas även på hyresgäst som inte är medlem i den avtalsslutande organisationen men sysselsätts i arbete som avtalet avser. Syftet är bl. a. att enligt mönster från vissa lagar på arbetsmarknaden skapa likartade förhållanden för alla arbetstagare inom ett avtalsområde.

Det finns rättviseskäl som talar för detta förslag. Arbetsgivaren/hyresvärden har inte ens möjlighet att träffa avtal med en enskild arbetstagare/hyresgäst om villkor som överensstämmer med kollektivavtalets om dessa avviker från hyreslagen till hyresgästens nackdel. I praktiken torde sådana enskilda avtal bara vara aktuella vid anställningen. En sådan möjlighet bör enligt vår uppfattning öppnas.

Annorlunda ställer det sig med ändringar i kollektivavtalens villkor för de redan boende. I detta fall ges den enskilde inget val. Det framgår av propositionen att det som regel skall anses skäligt att följa kollektivavtalets regler. För den enskilde, som ju inte kan påverka beslut i en organisation han/hon inte är med i, kommer det alltså heller inte att löna sig att överklaga.

Det kan från principiella utgångspunkter diskuteras i vilken utsträckning den enskilde skall behöva underkasta sig regler som han eller hon inte haft någon som helst möjlighet att påverka. I den mån det på detta sätt skall finnas möjligheter att låta kollektivavtal gälla även för den som inte är medlem i den avtalsslutande organisationen bör de begränsas till det som gäller arbetsförhållandena i strikt mening. I ett remissyttrande när de nuvarande reglerna tillkom, påpekade arbetsdomstolens ordförande det diskutabla i att låta organisationer disponera över utanförståendes rätt till bostad. Departementschefen — även då en socialdemokrat — uttalade för sin del att en sådan ordning inte vore lämplig.

Vi delar den uppfattningen. Beslut om villkorsändring i kollektivavtal bör alltså bli gällande för den som inte är medlem i den avtalsslutande organisationen endast om hyresvärden och hyresgästen är överens.

Bostadsrättsfrågor

Regeringens förslag i denna del syftar bl. a. till att utmönstra termen "folk-rörelsekooperativ" ur ett antal bostadspolitiska lagar. Det är ett senkommet erkännande av att bl. a. lagrådets kritik — där termen utdömdes som otjänlig i lagtext — var berättigad.

Någon omprövning i sak är det dock inte fråga om. Avsikten är fortfarande att HSB och Riksbyggen skall särbehandlas. Men hellre än att använda en lagtekniskt undermålig term som kodord för HSB och Riksbyggen väljer regeringen nu att beskriva deras organisationsstruktur i lagtexten: "sådan riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar". Syftet är detsamma: att diskriminera SBC, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation.

Folkpartiet motsätter sig fortfarande denna diskriminering. SBC är inte mindre folkrörelse än de bägge andra organisationerna.

Regeringen har heller inte kunnat visa varför den organisationsstruktur som HSB och Riksbyggen valt skulle göra dem så mycket bättre rustade än SBC att motsvara regeringens förtroende. Det finns ingen anledning för regeringen att på detta sätt lägga sig i organisationernas inre uppbyggnad. Vi föreslår därför att undantaget för kravet på förvärvstillstånd skall gälla för riksorganisation, regional organisation av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsförening som är ansluten till riksorganisation.

Dessutom vill vi i linje med våra tidigare förslag undanta bostadsrättsföreningar som med stöd av en majoritet av hyresgästerna förvärvar en hyresfastighet. På denna punkt går regeringen oss nu till mötes.

I förslaget till ändring i tillståndslagen hänvisas på denna punkt till bostadsrättslagen 60 a §, där det ställs krav på att beslutet om förvärv skall stödjas av minst två tredjedelar av hyresgästerna. Vi föreslår att detta krav mildras till hälften för att underlätta bildandet av bostadsrättsföreningar. Vi föreslår vidare att detta krav skall gälla samtliga föreningar. Det nuvarande undantaget för HSB och Riksbyggen bör slopas.

Regeringen behandlar även den möjlighet att införa hembudsskyldighet som genom en lagändring 1985 tillförsäkrades HSB och Riksbyggen. Departementschefen framhåller att han inte är helt främmande för tanken att utvidga denna möjlighet till alla bostadsrättsföreningar. Tills vidare nöjer han sig dock med att göra samma terminologiska justering som i tillståndslagen.

Det är utomordentligt oroande att bostadsministern tycks umgås med planer på att utvidga möjligheterna till hembudsskyldighet. Nuvarande lagtext innebär förvisso att olika bostadsrättsföreningar behandlas olika. Det kan knappast vara denna asymmetri i sig som bekymrar regeringen som ju godtar diskriminering i andra, närliggande sammanhang. Det är snarare möjligheten att åstadkomma ytterligare regleringar som tilltalar bostadsministern.

Förhållandena bör inte utjämnas genom att hembudsmöjligheterna utvidgas. Utvecklingen bort från den fria överlåtelseätten mot två sorters bostadsrätt, en reglerad och en oreglerad, måste vändas. Många av de skäl som anförts mot bostadsrättskommitténs långtgående hembudsförslag talar för att även den nu gällande hembudsskyldigheten avskaffas.

Vi motsätter oss givetvis diskrimineringen av SBC även i fastighetsmäklarlagen och föreslår därför en konsekvensändring av regeringens förslag.

Kooperativ hyresrätt

Regeringen föreslår vidare en särskild lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Det framgår av propositionen att regeringen framför allt har hämtat inspiration från den s. k. SKB-modellen i Stockholm.

Denna modell innebär att en ekonomisk förening äger fastigheter vars lägenheter upplåts åt föreningens medlemmar med hyresrätt. Medlemmarna måste bl. a. betala en viss insats till föreningen, pengar som återbetalas när medlemmen utträder.

Regeringens förslag antyder en ambivalent hållning till bostadsrätterna, en hållning som är främmande för folkpartiet. Vi vill i stället uppmuntra bostadsrättsboende och göra det lättare för de boende att i bostadsrätternas form överta sina lägenheter.

För dem som i stället föredrar hyresrätt bör olika former av boendeinflytande utvecklas. Underhållsreglerna är ett viktigt steg i rätt riktning.

Men SK B-modellen påminner starkt om ett system med priskontroll och hembudsskyldighet för bostadsrätter. Det är ett system som folkpartiet avvisar och därför inte vill införa bakvägen. SK B-modellen riskerar dessutom att skapa oklara ansvarsförhållanden och förutsätter ett kommunalt inflytande i berörda ekonomiska föreningar som bör avvisas på principiella grunder. Skälen för detta utvecklas i folkpartiets motion med anledning av regeringens proposition om lag om ekonomiska föreningar.

I likhet med HSB:s riksförbund anser vi att nuvarande upplåtelseformer är fullt tillräckliga. Försök att korsa hyresrätt och bostadsrätt riskerar bara att skapa osäkerhet bland allmänheten om vilka villkor som egentligen gäller. Det finns starka skäl att renodla upplåtelseformerna och nöja sig med dem som redan är väl kända och där villkoren är väl genomarbetade.

Hyresgästinflytande över reparationer och underhåll

Genom ett riksdagsbeslut 1983 fick parterna på hyresmarknaden möjlighet att träffa avtal om s. k. hyresgäststyrkt underhåll. På förslag av bostadsutskottet — som i denna del ändrade regeringens proposition — tidsbegränsades lagändringen till utgången av 1986. Avsikten var att systemet skulle utvärderas innan det permanentades. Regeringen föreslår en ny förlängd tidsbegränsning t. o. m. 1987.

Utvärderingen har genomförts av en arbetsgrupp inom bostadsdepartementet. I sin PM konstaterar arbetsgruppen bl. a. följande: "Erfarenheter-na av ett hyresgäststyrkt underhåll är positiva. Det har inte framkommit några negativa synpunkter beträffande 1983 års lagändring."

Regeringen hänvisar till att arbetsgruppen inte ansett sig ha underlag för några bestämda bedömningar av långsiktiga effekter i fråga om bostadsföretagens ekonomi eller underhållsnivån i stort. På denna punkt lär dock inte ytterligare ett års försöksverksamhet ge ökad klarhet. Arbetsgruppen hänvisar själv till att systemet är frivilligt och att bostadsföretagen själva kan göra dessa bedömningar.

Enligt arbetsgruppen finns det inget som tyder på att reformen minskat målarnas sysselsättning, även om någon konkret bedömning inte kunnat göras.

Mot denna bakgrund finns det enligt vår mening anledning att — som bl. a. Hyresgästernas riksförbund föreslagit — nu permanenta underhållsreformen. Tidsbegränsningen bör därför avskaffas.

Det torde ankomma på bostadsutskottet att i tillämpliga delar utforma erforderlig lagtext i enlighet med vad som anförts i denna motion.

Härmed hemställs

1. att riksdagen beslutar att avslå regeringens förslag beträffande 12 kap. 46 § första stycket 8 jordabalken,
2. att riksdagen beslutar att med ändring av regeringens förslag utforma 12 kap. 67 § jordabalken enligt följande:

Tillägg till 12 kap. 67 § jordabalken:

Regeringens förslag

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem i den avtalslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren *tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.*

3. att riksdagen beslutar om ändring i 2 § 2 lagen om förvärv av hyresfastighet i enlighet med vad som anförs i motionen,

4. att riksdagen beslutar om ändring i 2 § andra stycket lagen om fastighetsmäklare i enlighet med vad som anförs i motionen,

5. att riksdagen beslutar om ändringar i 60 a § bostadsrättslagen i enlighet med vad som anförs i motionen,

6. att riksdagen beslutar stryka 14 § andra stycket bostadsrättslagen.

7. att riksdagen beslutar att avslå regeringens förslag till lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt,

8. att riksdagen beslutar att stryka 12 kap. 15 § tredje stycket jordabalken.

Motionärernas förslag

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem i den avtalslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren *skall tillämpas.*

Stockholm den 18 november 1986

Erling Bager (fp)

Karl-Göran Biörsmark (fp)

Ingrid Hasselström-Nyvall (fp)

Siw Persson (fp)