



Hyresrätt m.m.

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet under den allmänna motionstiden år 2006 väckta motioner gällande hyresrätt, kooperativ hyresrätt, ombildning och ägarlägenheter m.m.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

I betänkandet finns 18 reservationer och 2 särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Utskottets överväganden	7
Inledning	7
Hyresrätt	7
Överprövning av en hyresvärd's skäl att neka kontrakt	7
Hyressättning m.m.	10
Hyresgästens skadeståndsskyldighet	14
Seniorbostäder	15
Andrahandsuthyrning – förutsättningarna	17
Andrahandsuthyrning – skälig hyra	19
Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (den sekundära bostadsmarknaden)	20
Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (blockuthyrning)	25
Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal	26
Hyresavtalets upphörande	27
Utsökningsbalkens regler om avhysning	31
Totalförstörelse av lägenheten	33
Svarthandel	36
Kooperativ hyresrätt	39
Information, råd och stöd	39
Insatsen	41
Ombildning	42
Turordning till förvärv av allmännyttiga bostäder m.m.	42
Ombildning till kooperativ hyresrätt – intresseanmälningar och samtycke	46
Ägarlägenheter	46
Övrigt	48
Boendeinflytande	49
Giftormar och liknande djur i bostäder	50
Reservationer	54
1. Överprövning av en hyresvärd's skäl att neka kontrakt, punkt 1 (v, mp)	54
2. Hyressättning m.m., punkt 2 (s)	55
3. Hyressättning m.m., punkt 2 (v)	55
4. Hyresgästens skadeståndsskyldighet, punkt 3 (v)	57
5. Andrahandsuthyrning – skälig hyra, punkt 6 (v)	58
6. Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (den sekundära bostadsmarknaden), punkt 7 (v)	59
7. Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (blockuthyrning), punkt 8 (v)	61
8. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal, punkt 9 (v)	61
9. Hyresavtalets upphörande, punkt 10 (v)	62
10. Utsökningsbalkens regler om avhysning, punkt 11 (s, v, mp)	64
11. Totalförstörelse av lägenheten, punkt 12 (v)	65
12. Svarthandel, punkt 13 (mp)	66

13. Kooperativ hyresrätt – insatsen, punkt 15 (v)	66
14. Ombildning – turordning vid förvärv av allmännyttiga bostäder m.m., punkt 16 (v)	67
15. Ombildning – turordning vid förvärv av allmännyttiga bostäder m.m., punkt 16 (mp)	69
16. Ombildning till kooperativ hyresrätt – intresseanmälningar och samtycke, punkt 17 (s, v, mp)	70
17. Ägarlägenheter, punkt 18 – motiveringen (s, v)	70
18. Boendeflytande, punkt 19 (mp)	72
Särskilda yttranden	73
1. Hyresrätt, punkterna 1 – 13 (s, mp)	73
2. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd, punkt 14 (s, v, mp)	73
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	75
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2006	75

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

- 1. Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt**
Riksdagen avslår motionerna 2006/07:C276 yrkande 10 och 2006/07:C320 yrkande 2.
Reservation 1 (v, mp)
- 2. Hyressättning m.m.**
Riksdagen avslår motionerna 2006/07:C286 yrkandena 8 och 9, 2006/07:C314 och 2006/07:C365 yrkande 6.
Reservation 2 (s)
Reservation 3 (v)
- 3. Hyresgästens skadeståndsskyldighet**
Riksdagen avslår motion 2006/07:C204 yrkande 1.
Reservation 4 (v)
- 4. Seniorbostäder**
Riksdagen avslår motion 2006/07:C322.
- 5. Andrahandsuthyrning – förutsättningarna**
Riksdagen avslår motion 2006/07:C308.
- 6. Andrahandsuthyrning – skälig hyra**
Riksdagen avslår motion 2006/07:C207 yrkandena 3–5.
Reservation 5 (v)
- 7. Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (den sekundära bostadsmarknaden)**
Riksdagen avslår motion 2006/07:C276 yrkande 11.
Reservation 6 (v)
- 8. Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (blockuthyrning)**
Riksdagen avslår motion 2006/07:C207 yrkande 7.
Reservation 7 (v)
- 9. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal**
Riksdagen avslår motion 2006/07:C207 yrkande 2.
Reservation 8 (v)
- 10. Hyresavtalets upphörande**
Riksdagen avslår motion 2006/07:C276 yrkandena 8 och 9.
Reservation 9 (v)

11. Utsökningsbalkens regler om avhysning

Riksdagen avslår motion 2006/07:C236.

Reservation 10 (s, v, mp)

12. Totalförstörelse av lägenheten

Riksdagen avslår motion 2006/07:C287.

Reservation 11 (v)

13. Svarthandel

Riksdagen avslår motion 2006/07:C360 yrkande 12.

Reservation 12 (mp)

14. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd

Riksdagen avslår motionerna 2006/07:C301 och 2006/07:C360 yrkande 1 i denna del.

15. Kooperativ hyresrätt – insatsen

Riksdagen avslår motion 2006/07:C318 yrkande 1.

Reservation 13 (v)

16. Ombildning – turordning vid förvärv av allmännyttiga bostäder m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2006/07:C286 yrkandena 5 och 7, 2006/07:C318 yrkandena 2 och 5 samt 2006/07:C360 yrkande 1 i denna del.

Reservation 14 (v)

Reservation 15 (mp)

17. Ombildning till kooperativ hyresrätt – intresseanmälningar och samtycke

Riksdagen avslår motion 2006/07:C318 yrkandena 3 och 4.

Reservation 16 (s, v, mp)

18. Ägarlägenheter

Riksdagen avslår motionerna 2006/07:C258, 2006/07:C263 yrkande 1 och 2006/07:C292 yrkandena 1 och 2.

Reservation 17 (s, v) – motiveringen

19. Boendeinflytande

Riksdagen avslår motion 2006/07:C360 yrkande 2.

Reservation 18 (mp)

20. Giftormar och liknande djur i bostäder

Riksdagen avslår motionerna 2006/07:C234 och 2006/07:C374.

Stockholm den 1 mars 2007

På civilutskottets vägnar

Carina Moberg

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

Utskottets överväganden

Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2006 och som gäller hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). I betänkandet behandlas också motionsförslag som gäller kooperativ hyresrätt, ägarlägenheter och ombildning från hyresrätt.

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

Hyresrätt

Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt

Utskottets förslag i korthet

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

Jämför reservation 1 (v, mp) och särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionerna

I motion C276 av Lars Ohly m.fl. (v) föreslås att det skall införas en rätt till överprövning av en hyresvärds skäl att vägra en bostadssökande hyreskontrakt (yrkande 10). Även i motion C320 av Kalle Larsson (v) lämnas förslag om införande av en sådan överprövningsrätt (yrkande 2). Förslaget omfattar att alla som anvisats och tackat ja till en bostad men inte fått denna bör få veta på vilka grunder de avvisats liksom vilka urvalskriterier och prioriteringsregler som hyresvärden använder.

Utskottets ställningstagande m.m.

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

Överprövningsrätten kan ifrågasättas även av andra skäl. Ett skäl gäller tidsaspekten. Det kan antas att den omtvistade lägenheten i de allra flesta fall inte skulle vara ledig när ett avgörande av tvisten föreligger. Om hyresvärden då i stället skulle bli tvungen att tillhandahålla en annan lägenhet

kan det visa sig vara omöjligt. I andra fall torde det kunna bli en vanskelig uppgift att avgöra om hyresvärden som alternativ erbjuder en tillräckligt bra lägenhet. Om avsikten i stället är att hyresvärden inte skall få hyra ut lägenheten innan tvisten är avgjord föreligger en risk för att lägenheten under lång tid skulle komma att stå tom. Om beslutet skulle vara överklagningsbart, vilket synes ofrånkomligt då det handlar om enskildas rättigheter, skulle tidsutdräkten bli än längre. Det skulle vara kostsamt om lägenheter på detta sätt stod tomma och också ur andra perspektiv mindre lämpligt. I varje fall uppkommer frågan om vem som skall stå för denna kostnad, särskilt om hyresgästen förlorar sin talan.

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

Utskottet kan på de anförda skälen inte ställa sig bakom motionernas förslag som avser en bostadssökandes möjligheter att få hyra en lägenhet. Motionerna C276 yrkande 10 och C320 yrkande 2 avstyrks.

I den grundläggande frågan om en enskild individs möjlighet att få en bostad önskar utskottet anförda följande, bl.a. om en del av de berednings- och utredningsinsatser som görs. Utskottet vill i sammanhanget också erinra om de särskilda överväganden som utskottet gjort i samband med behandlingen av de förslag som gäller statens budget (bet. 2006/07:CU1) och vissa bostadsförsörjningsfrågor (bet. 2006/07:CU9).

Utskottet anser givetvis att åtgärder skall vidtas mot diskriminerande villkor som ställs upp i samband med förmedling och uthyrning av bostäder. Det kan gälla en särbehandling av vissa grupper eller att enskilda hyresgäster utpekas som klandervärda utan saklig grund. Den typ av diskriminering som har samband med etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder är förbjuden vid yrkesmässigt tillhandhållande av bostäder (9 § lagen [2003:307] om förbud mot diskriminering). Här skall också erinras om Diskrimineringskommitténs förslag till en sammanhållen diskrimineringslagstiftning som också omfattar tillhandahållande av bostäder (SOU 2006:22).

Det är välbekant att olika grupper i samhället har svårare än andra att godkännas som hyresgäster. Riksdagen har på förslag av bostadsutskottet som sin mening för regeringen tillkännagivit att det är väsentligt att riksdag och regering får en klar bild av de krav och villkor som ställs av hyresvärdar på bostadssökande för att acceptera dem som hyresgäster och att det därför bör utföras en genomlysning av fastighetsägarnas förmedlingsprinciper, omfattande formella krav respektive grunder för vilka som

erbjuds bostad och hur dessa principer tillämpas (bet. 2005/06:BoU6, rskr. 176). Ett i allt väsentligt motsvarande förslag har lagts fram i promemorian *Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden* (Ds 2006:9). Riksdagens tillkännagivande liksom arbetsgruppens förslag i nu aktuell del bereds inom Regeringskansliet.

Det kan i sammanhanget erinras om att såväl Fastighetsägarna Sverige som de allmännyttiga bostadsföretagens organisation, SABO, arbetar med etiska riktlinjer, och det har förekommit att Fastighetsägarna Sverige har uteslutit privata hyresvärdar som inte uppfyller de krav som organisationen ställer på en seriös medlem.

Den bostadsrelaterade verksamhet som sker inom ramarna för socialtjänsten tillhör inte utskottets beredningsområde. Verksamheten bör naturligtvis uppmärksammas i detta sammanhang, men några överväganden om dess innehåll skall inte göras här.

Regeringen har nyligen beslutat om en strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Dess innehåll och inriktning framgår av promemorian *Hemlöshet – många ansikten mångas ansvar* (regeringsbeslut den 1 februari 2007; dnr S2007/1118/ST). Strategin löper under åren 2007–2009. Syftet är att skapa en struktur som tydliggör att många aktörer på såväl nationell, regional som lokal nivå har ett ansvar och en roll att spela i arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Strategin är målinriktad på detta område men i den lyfts även fram insatser som görs inom andra politikområden för att underlätta för enskilda att etablera sig på bostadsmarknaden. Socialstyrelsen har av regeringen fått i uppdrag att leda, samordna och koordinera genomförandet av regeringens strategi i samråd med andra myndigheter (dnr S2006/1119/ST, delvis).

Det allmänna kan på olika sätt stödja ekonomiskt utsatta hushåll utanför socialtjänstens ramar så att de får en rimlig betalningsförmåga och att det inte upplevs som en ekonomisk risk för en hyresvärd att ha dem som hyresgäster. En form av individavvägt stöd är bostadsbidrag. En ytterligare form av stöd berördes i budgetpropositionen. Regeringen uttalade att den delar uppfattningen att det finns hushåll som kan behöva ytterligare stöd av det allmänna för att ordna en egen bostad men att frågan om i vilken form ett sådant stöd skall ske behöver beredas ytterligare. Regeringen avser att återkomma till riksdagen med ett mer precist förslag till hur ett sådant stöd skall utformas. Ett nytt anslag med benämningen *Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad* har redan inrättats (bet. 2006/07:CU1, rskr. 72–74).

I en promemoria från Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet *Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden*, daterad den 7 juni 2006, (dnr M2006/2447/Bo) föreslås att lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet ändras så att kommunen får befogenhet att ställa säkerhet för att avtal om hyra av bostadslägenheter fullgörs. Det föreslås vidare att kommunen skall få lämna sådant

stöd i syfte att enskilda hushåll skall få en permanentbostad med hyresrätt och besittningsskydd. Vidare föreslås att det skall införas ett statligt bidrag till kommuner som gått i borgen för enskilda hushålls skyldighet att betala hyra för sin bostad (kommunala hyresgarantier). Syftet med bidraget är att stimulera kommuner att hjälpa ungdomar och andra grupper att få en hyresrätt. Regeringen avser att återkomma med förslag om hur ett sådant stöd skall utformas.

Statens bostadskreditnämnd har till regeringen överlämnat en rapport daterad den 20 december 2006 som skall utgöra ett underlag för regeringens överväganden. Rapporten berör bl.a. garantier för förstagångsköpare av bostad.

I sammanhanget skall nämnas att regeringen har beslutat att den nationella bostadssamordnarens – Ungdomsbostadssamordnaren – uppdrag (dir. 2005:37, 2006:102 och 2006:118) som främst gällt åtgärder för att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden skall avslutas men att hittills vunna erfarenheter skall sammanställas. Utredaren har nyligen avlämnat sin slutredovisning i betänkandet *Renovering av bostadsmarknad efterlyses!* (SOU 2007:14). Utredarens överväganden och förslag till åtgärder berör också andra frågeställningar som behandlas i detta betänkande.

Utskottet vill slutligen fästa uppmärksamheten på att en mycket väsentlig och grundläggande faktor vad gäller en enskilds förutsättningar att hyra en lägenhet eller på annat sätt skaffa sig en bostad är tillgången på bostäder. En god tillgång på bostäder ger även de svaga grupperna på bostadsmarknaden större möjligheter till en egen bostad. Det är således fråga om att utforma de grundläggande förutsättningarna för bostadsproduktionen och bostadsförvaltning liksom möjligheterna att effektivt utnyttja det befintliga beståndet av bostäder på ett sådant sätt att en balans uppnås mellan tillgång och efterfrågan. Det gäller bl.a. att skapa goda, långsiktiga lösningar för produktion och förvaltning samt att förbättra konkurrensen på marknaden. Därutöver vill utskottet peka på nödvändigheten av att det förs en politik för att fler människor skall få ett arbete. En sådan politik ökar också möjligheterna för fler att få en starkare ställning på bostadsmarknaden.

Hyressättning m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om hyressätningssystemet m.m. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservationerna 2 (s) och 3 (v) samt särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionerna

Förslaget i motion C365 av Magdalena Streijffert m.fl. (s) avser att bruksvärde-systemet i dess nuvarande form skall behållas (yrkande 6). I motionen påpekas särskilt att hyrorna i de kommunägda bostäderna även i fortsättningen skall utgöra tak för hyrorna i privatägda fastigheter. I motionen nämns särskilt trygghetsfaktorn för de boende och görs gällande bl.a. att det saknas belägg för att det skulle byggas fler hyresrätter med fri hyres-sättning.

I motion C314 av Fredrick Federley och Annie Johansson (c) lämnas förslag om en utredning i syfte att belysa konsekvenserna av ett införande av marknadshyror. I motionen uppmärksammas bl.a. hur ett sådant system kan skapa ökad nybyggnation, större valfrihet samt hur det motverkar svarta lägenhetsaffärer.

I motion C286 av Egon Frid m.fl. (v) föreslås ett avskaffande av påtag-lighetsrekvisitet vilket innebär att privata fastighetsägare har rätt att ta ut en högre hyra än de kommunala bostadsföretagen (yrkande 8).

I samma motion föreslås att en utredning om självkostnadsprincipen skall genomföras med syfte att fastställa hur denna princip förhåller sig till hyreslagen och hyresförhandlingslagen (yrkande 9).

Bakgrund

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

De tillättna hyresskillnaderna mellan privata och kommunala fastighets-ägare kan inte uttryckas som en fast procentregel. Tidigare har gällt ett väsentlighetsrekvisit som tillät en större avvikelse.

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

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

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

Efter det att detta utredningsförslag lagts fram har Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO i en skrivelse till regeringen förordat vissa lagändringar om hyran i det befintliga beståndet. Utredningsförslaget om hyressättningen i beståndet bereddes mot den bakgrunden vidare av den förra regeringen.

Beträffande frågorna om de kommunala bostadsföretagen och självkostnadsprincipen samt principerna för sådana bolags avkastning kan konstateras att de är präglade av osäkerhet.

En särskilt tillkallad utredare har givits i uppdrag att se över de villkor och förutsättningar som gäller för allmännyttiga och kommunala bostadsföretag (*Utredningen om allmännyttans villkor*; dir. 2005:116 och 2007:18). Utredaren skall undersöka vilka förändringar som kan vara nödvändiga i de lagar och förordningar som direkt styr villkoren för hyresmarknaden i allmänhet och för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen i synnerhet. En viktig fråga är om olika delar av regelverken behöver förstärkas för att syftet med lagstiftningen lättare skall kunna uppnås. Vidare skall översynen omfatta utrymmet för att inom EU-medlemskapets ramar bedriva en nationell bostadspolitik; särskilt skall villkoren och förutsättningarna för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagens analyseras. En central fråga är enligt utredningsdirektiven hur man för dessa företag kan formulera någon form av långsiktig självkostnadsprincip som kan tillämpas på ett konsekvent sätt. En annan viktig utgångspunkt är att hyressättnings-systemet även fortsättningsvis innehåller en spärr mot oskäliga hyror och garantier för ett reellt besittningsskydd.

Utredaren skall särskilt belysa förhållandet mellan nationella regelverk inom bostadspolitiken, särskilt inom hyresmarknadens område, och EG-rätten. Om det finns konflikter mellan EG:s regelverk och nationella mål och lagar eller regler skall utredaren beskriva dessa samt analysera om olika åtgärder från offentliga aktörer (kommunerna och staten) står i strid med eller kan anses förenliga med EG:s regelverk – särskilt statsstöds- och konkurrensreglerna. Utredaren skall även analysera utvecklingen inom EU och den inre marknaden – inklusive utvecklingen kring tjänster i allmänhetens ekonomiska intresse – samt redovisa vilka konsekvenser detta kan få för den svenska bostadspolitiska modellen. Även annan EG-lagstiftning än statsstöds- och konkurrensreglerna kan ha betydelse för utrymmet att föra

en nationell bostadspolitik. Det har därför ansetts angeläget att också utreda vilken handlingsfrihet EU-medlemskapet ger när det gäller att föra en nationell bostadspolitik.

Utredaren skall beskriva vilka intresse- och målkonflikter som kan finnas, t.ex. frågan om allmännyttan skall ha tydligare bostadssociala mål kontra det faktum att kommunala bostadsföretag i dag både konkurrerar på samma marknad som privata företag och är hyresnormerande för den privata hyressektorn. Om det är nödvändigt skall utredaren analysera och lämna förslag till hur det nationella regelverket kan förändras för att den svenska modellen för en social bostadspolitik skall vara förenlig med EG-rätten utan att väsentliga mål och uppgifter går förlorade när det gäller att främja bostadsförsörjningen, t.ex. en rimlig hyresnivå och hyresutveckling samt ett starkt och reellt besittningsskydd.

Enligt lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (allbolagen) krävs tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser av aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över samt om sådana bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad med permanentbostäder som upplåtits med hyresrätt.

I Finansdepartementet bereds nu promemorian *Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag* (Fi2007/764/BO). Den i allbolagen föreskrivna tillståndsplikten – 2 kap. – föreslås i promemorian upphöra att gälla vid utgången av juni 2007. Regeringen har till den 22 mars 2006 aviserat en proposition benämnd *Vissa bostadspolitiska frågor* i vilken promemorians förslag förväntas bli behandlat.

Genom tilläggsdirektiv har Utredningen om allmännyttans villkor fått den del av sitt uppdrag återkallat som avser en översyn av 2 kap. allbolagen (dir. 2007:18). Utredningens fortsatta arbete skall ha som utgångspunkt att bestämmelserna om tillståndsplikt kommer att upphävas under 2007.

Det uppdrag som lämnats Utredningen om allmännyttans villkor skall redovisas senast den 30 november 2007.

Europeiska kommissionen granskar nu huruvida bl.a. kommunala stöd till de kommunala bostadsföretagen strider mot EG:s regler för statsstöd. Det finns inte någon prognos för när kommissionen kommer att bli färdig. Europeiska Fastighetsägarfederation, European Property Federation (EPF), har i en anmälan från 2005 hävdad bl.a. att förekommande offentliga stöd inte är acceptabla av det skälet att de inverkar negativt på de privata fastighetsägarnas konkurrensförutsättningar genom det svenska hyressättningssystemets specifika utformning och den roll som de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen spelar vid tillämpningen av bruksvärdesprincipen. Anmälan omfattar att kommunerna har för låga avkastningskrav på bolagen och att detta indirekt innebär ett otillåtet stöd. Den gäller också bl.a. direkta stöd till bolagen och kommunala borgensåtaganden. Kärnan i en tidigare

anmälan som EPF gjort till kommissionen är det stöd som genom Statens bostadsnämnd gavs till kommuner med behov av att genomföra en omstrukturering av egna bostadsföretag.

Frågor om hyressättningsystemets utformning bereds vidare inom Regeringskansliet. Bostadsminister Mats Odell har kallat till sig Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO för att bl.a. diskutera reglerna för hyressättning.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser att riksdagen bör avvakta resultatet av den beredning av frågor om hyressättningen som pågår inom Regeringskansliet och därför inte nu i sak bör ta ställning till de frågor som väckts genom motionerna. Utskottets ställningstagande omfattar också den i en av motionerna väckta frågan om utredningsinsatser avseende självkostnadsprincipen, vilken nära hänger samman med hur hyressättningsystemet skall utformas. Utskottet avstyrker alltså motionerna C286 yrkandena 8 och 9, C314 och C365 yrkande 6.

Hyresgästens skadeståndsskyldighet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om hyresgästens skadeståndsskyldighet.

Jämför reservation 4 (v) och särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionen

Förslaget i motion C204 av Egon Frid m.fl. (v) avser att 24 § hyreslagen skall ändras så att det blir möjligt att jämka skadestånd till följd av skada som hyresgästen vållat under påverkan av psykisk störning (yrkande 1). Enligt motionärerna är det rimligt att det finns samma möjligheter till jämkning enligt hyreslagsbestämmelsen som enligt 2 kap. 5 § skadeståndslagen. I motionen anförs att enligt tingsrätts- och hovrättspraxis skadeståndslagens bestämmelse inte tillämpas analogt.

Bakgrund

Hyreslagens bestämmelser om hyresgästens skyldighet att vårda lägenheten innebär bl.a. följande.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenhe-

ten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv inte vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga (24 § första stycket hyreslagen).

Bestämmelsen kompletteras av regler om att hyresgästen är skyldig att lämna hyresvärden meddelande om skador eller brister. Försummar hyresgästen sin skyldighet att underrätta hyresvärden är han ansvarig för skada som föranleds av hans försummelse (24 § andra stycket hyreslagen).

Har hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt någon annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren skulle ha ersatt, om lägenheten hade varit hyrd av honom (24 § fjärde stycket hyreslagen).

För lokalhyresgäster kan en vidare skadeståndsskyldighet gälla enligt avtal.

Skadeståndslagens (1972:207) bestämmelser tillämpas, om inte annat är särskilt föreskrivet i lag eller föranleds av avtal eller i övrigt följer av regler om skadestånd i avtalsförhållanden (1 kap. 1 §).

I 2 kap. skadeståndslagen finns bestämmelser om skadeståndsansvar på grund av eget vållande. Enligt 1 § skall den som uppsåtligen eller av vårdslöshet vållar personskada eller sakskada ersätta skadan. I 5 § stadgas att den som i fall som avses i bl.a. 1 § vållar skada under påverkan av en allvarlig psykisk störning eller av någon annan psykisk störning som inte är självförvållad och tillfällig skall ersätta skadan i den mån det är skäligt med hänsyn till hans sinnestillstånd, handlingens beskaffenhet, föreliggande ansvarsförsäkring och andra ekonomiska förhållanden samt övriga omständigheter.

Utskottets ställningstagande

Den frågeställning om jämkning av skadestånd som tas upp i motionen bör inte bedömas för sig inom hyresrättens område. I stället bör eventuella överväganden ges en mer generell utformning om vad som bör gälla i kontraktsförhållanden. Frågeställningen skulle fordra en mångsidig belysning, bl.a. vad gäller hur sådana jämningsmöjligheter skulle påverka förutsättningarna för personer med psykisk störning att ingå avtal av olika slag. Utskottet finner inte något skäl att aktualisera den i motionen väckta frågeställningen. Motion C204 yrkande 1 avstyrks således.

Seniorbostäder

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om seniorbostäder. Utskottet hänvisar till pågående utredningsarbete.

Jämför särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionen

I motion C322 av Désirée Pethrus Engström (kd) lämnas förslag om en översyn av hyreslagstiftningen i fråga om de regler som gäller för seniorers boende avseende bl.a. bytesrätt och rätt till överlåtelse i andra fall samt rätt till andrahandsuthyrning. Lagstiftningen bör enligt motionären tydliggöras med syfte att säkerställa tillgången på bostäder för äldre. Tanken är att bostäder inrättade för seniorer inte genom byte eller andrahandsuthyrning m.m. skall komma att bebos av andra kategorier av hyresgäster än för vilka de är inrättade.

Bakgrund

En lägenhets avsedda användning för en viss kategori hyresgäster med särskilda behov (t.ex. äldre, allergiker, studenter) är en omständighet som kan tillmätas betydelse när det gäller att närmare bestämma en hyresgästs rättigheter. Det innebär t.ex. att en hyresgästs rätt till överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet för att genom byte skaffa sig en annan lägenhet kan vara mer inskränkt än den som gäller för hyresgäster i allmänhet. Hyreslagen innehåller dock inte några uttryckliga regler avseende kategori-bostäder varken i allmänhet eller av visst slag.

Delegationen för utveckling av bostäder och boende för äldre personer (Äldreboendedelegationen) har fått i uppdrag att analysera behoven av och utvecklingen av boende för äldre (dir. 2006:63 och 2006:137). Delegationen skall lämna förslag till åtgärder som kan påverka och stimulera utvecklingen av bostäder och boende anpassade för äldres behov både inom den ordinarie bostadsmarknaden och inom särskilda boendeformer. Det ligger särskilt på delegationen att identifiera hinder i regelsystemet som gör det svårare att utveckla bostäder och boende anpassade för den åldrande befolkningens behov. I direktiven påpekas att goda möjligheter för äldre personer att kunna hitta ett tryggt boendevalternativ genom den reguljära bostadsmarknaden kan skjuta fram den enskildes behov av eller efterfrågan på kommunernas särskilda boendeformer.

I de tilläggsdirektiv som meddelats av den nuvarande regeringen konstateras att aktörerna på bostadsmarknaden visar ett ökat intresse för att bredda utbudet av bostäder och tjänster till äldre. I direktiven poängteras bl.a. att det ligger i den enskildes och därmed också i regeringens intresse att urvalet av alternativa boende- och vårdformer ökar. Regeringen gav delegationen i uppdrag bl.a. att redovisa alternativa bedömningar och förslag till hur fler äldre personer skall få möjlighet att flytta till bl.a. trygghetsboende. Vidare skall delegationen bl.a. överväga om det är lämpligt att genom åtgärder riktade till den vanliga bostadsmarknaden ge äldre personer ökade möjligheter att fortsätta ta eget ansvar för sitt boende.

Delegationen skall slutredovisa sitt arbete senast den 31 december 2008.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening är det av stor vikt att bostäder inom den ordinarie bostadsmarknaden utnyttjas även av personer som kommit upp i åren. Hyreslagens regler medverkar till att bostäder som är avsedda för personer med särskilda behov även fortsättningsvis kan användas som det är tänkt. Utskottet har inte en helt samlad bild av om det föreligger brister i rättstillämpningen eller vilka krav som bör ställas på den framtida regelutformningen med den utgångspunkt som anges i motionen.

Enligt utskottets mening bör riksdagen avvakta resultatet av Äldreboendedelegationens arbete avseende den närmare inriktning politiken för bostäder och boende för äldre skall få innan riksdagen i sak tar ställning till den i motionen väckta frågan. Av allt att döma kan dessutom delegationens arbete också komma att omfatta överväganden i fråga om både hyreslagens och bostadsrättslagens bestämmelser. Med hänvisning till detta föreslår utskottet att riksdagen avslår motion C322.

Andrahandsuthyrning – förutsättningarna

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om förbättrade förutsättningar för andrahandsuthyrning. Utskottet hänvisar till pågående utredningsarbete.

Jämför särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionen

I motion C308 av Anna Lilliehöök (m) efterlyses åtgärder för att öka intresset för att hyra ut rum och privatbostäder. Motionen syftar bl.a. till att bostadsbeståndet skall kunna utnyttjas på ett mer flexibelt sätt. I motionen påpekas särskilt att de kostnader som föranleds av uthyrningen måste kunna täckas och att det skall vara ekonomiskt intressant att hyra ut den egna bostaden.

Bakgrund

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

En hyresgäst får inte upplåta sin lägenhet i dess helhet utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Hyresnämnden skall lämna tillstånd till en upplåtelse i andra hand om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd till upplåtelse i andra hand skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor (39 § första stycket och 40 § hyreslagen; jfr dock 39 § andra stycket samma lag).

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) fordras det inte något godkännande eller tillstånd för upplåtelse av en del av en bostadsrättslägenhet till en inneboende. För upplåtelse av en bostadsrättslägenhet i dess helhet i andra hand krävs godkännande av bostadsrättsföreningen eller tillstånd av hyresnämnden (7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen). Bostadsrättslagens möjligheter till andrahandsupplåtelse är något större än hyreslagens. Hyreslagen innehåller nämligen en begränsande exemplifiering av vad som kan utgöra hyresgästens skäl.

Hyran för en bostadslägenhet skall enligt huvudregeln vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller alternativt i en förhandlingsöverenskommelse (19 § första stycket hyreslagen). I fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får avtalas att hyran skall anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar (19 § andra stycket hyreslagen). Bestämmelsen utgör dock inte ett undantag från bruksvärdesregeln.

Vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet – dock inte upplåtelser för fritidsändamål – gäller om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skäligen att hyresnämnden på ansökan av hyresgästen skall besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan. En ansökan om återbetalning måste ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten (55 e § hyreslagen).

En särskild utredare har tillkallats för att se över förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden (dir. 2006:94 och 2006:141).

Utredaren skall bl.a. se över förutsättningarna för upplåtelse av hyres- och bostadsrättslägenheter i andra hand och av del av sådana lägenheter till inneboende. I uppdraget ingår att undersöka hur reglerna tillämpas och belysa om reglerna kan antas förhindra eller försvåra förutsättningarna att utnyttja lägenheterna på ett effektivt sätt.

Utredaren skall även se över de regler som i övrigt gäller för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, däribland reglerna om uppsägning och återbetalning av hyra. Uppdraget omfattar i denna del såväl upplåtelse i första hand som i andra hand. Det omfattar inte upplåtelse av lägenheter som ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet.

En utgångspunkt för övervägandena skall vara att hyresgästernas intressen – t.ex. av godtagbara hyresvillkor – inte får åsidosättas. En annan utgångspunkt skall vara att de förslag som lämnas skall vara väl förenliga med de regler som gäller för övriga slag av upplåtelser och inte leda till nackdelar för det övriga hyreshusbeståndet.

Därutöver skall utredaren överväga om det bör skapas ytterligare ekonomiska incitament för bostadsupplåtelser av de slag som nu är i fråga. Utredaren skall också överväga om det skatterättsliga schablonavdraget vid uthyrning av privatbostadsfastighet bör höjas mot bakgrund av de kostnader som är förenade med uthyrning.

Syftet med den översyn som skall göras är att förbättra förutsättningarna för att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet för boende.

De tilläggsdirektiv som den nuvarande regeringen beslutat har i vissa avseenden förändrat utredningsuppdraget. Bland annat har uppdraget vidgats vad gäller ekonomiska incitament för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Förslagen skall även kunna innefatta skattelättnader vid sådana upplåtelser. Utredaren skall också särskilt överväga om det vid uthyrning av den egna bostaden skall vara möjligt att ta hänsyn till uthyrarens kostnader när hyrans storlek bestäms, t.ex. i de fall uthyraren innehar bostaden med bostadsrätt eller äger den själv (egnahem).

Uppdraget skall redovisas senast den 1 juni 2007.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening bör riksdagen inte nu i sak behandla de frågor som tas upp i motionen. I stället bör resultatet av det utredningsuppdrag som gäller att se över förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden avvaktas. Utskottet avstyrker alltså förslaget i motion C308.

Andrahandsuthyrning – skälig hyra

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som syftar till att säkerställa att andrahandshyresgäster betalar en skälig hyra. Utskottet hänvisar till pågående utredningsarbete.

Jämför reservation 5 (v) och särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionerna

Tre motionsförslag avser att säkerställa att andrahandshyresgästerna betalar en skälig hyra.

I motion C207 av Egon Frid m.fl. (v) lämnas förslag om att en granskning av andrahandshyran skall ingå som en del av beslutet i fråga om en andrahandsuthyrning skall få ske (yrkande 3). Enligt förslaget skall en hyresvärds medgivande respektive hyresnämndens tillstånd förutsätta att överhyra inte tas ut.

Enligt förslag i samma motion skall en förstahandshyresgästs uttag av överhyra rubriceras som ocker, vilket skall utgöra skäl till förlust av dennes hyreskontrakt (yrkande 4).

I motionen lämnas också förslag om att en andrahandshyresgäst skall ha rätt att överta hyreskontraktet om andrahandshyran varit en sådan ockerhyra att förstahandshyresgästen förlorar sitt hyreskontrakt (yrkande 5).

Utskottets ställningstagande

Utskottet hänvisar vad gäller bakgrund m.m. till vad som sagts ovan under rubriken Andrahandsuthyrning – förutsättningarna och vill peka på att i det till regeringen nyligen överlämnade utredningsbetänkandet *Renovering av bostadsmarknad efterlyses!* (SOU 2007:14) föreslås att lagstiftningen om andrahandsuthyrning skall skärpas, bl.a. genom en kriminalisering av uttag av överhyra.

Som framgått av det föregående avsnittet ger hyreslagen särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva en hyra som ligger över bruksvärdesnivå (55 e § hyreslagen). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden fastställa skälig hyra för framtiden.

Uttag av hyra utöver bruksvärdesnivå utgör enligt gällande rätt inte tillräckligt skäl för att en förstahandshyresgästs besittningsskydd skall brytas.

Som utskottet redan nämnt har ett utredningsuppdrag givits som gäller olika frågor om andrahandsuthyrning. Den nya regeringen har nyligen lämnat utredaren tilläggsdirektiv. Utskottet anser att riksdagen inte nu i sak bör ta ställning till de frågor som motionärerna väckt. I stället bör sådana ställningstaganden göras först sedan utredaren slutfört sitt arbete. Förslagen i motion C207 yrkandena 3–5 avstyrks således.

Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (den sekundära bostadsmarknaden)

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag som gäller förstärkning av en andrahandshyresgästs besittningsskydd främst på den sekundära bostadsmarknaden. Utskottet hänvisar till regeringens strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Jämför reservation 6 (v) och särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionen

Motion C276 av Lars Ohly m.fl. (v) avser att en andrahandshyresgästs besittningsskydd skall förstärkas i de fall en juridisk person innehar förstahandskontraktet (yrkande 11). Motionsförslaget avser i främsta rummet att andra regler skall gälla för den del av andrahandsmarknaden där s.k. sociala/kommunala kontrakt används (sekundära bostadsmarknaden). Syftet är att hyresgästen i varje fall inte skall ha orimliga hyresvillkor som rör vård

och tillsyn med hänsyn till bl.a. integritetsskydd, men frågan gäller också om särskilda villkor för förhyrning över huvud taget skall kunna ställas. Vidare omfattar förslaget att hyresgästen skall ges möjligheter att få ett förstahandsboende, antingen att andrahandskontraktet omformas till ett förstahandskontrakt eller, om hyresgästen själv vill, denna garanteras en annan bostad med förstahandskontrakt.

Bakgrund

Kommunen har rätt att utan hyresvärdens medgivande eller hyresnämndens tillstånd i andra hand upplåta en lägenhet den hyr (39 § andra stycket hyreslagen).

En andrahandshyresgäst har enligt grundregeln inte något besittningsskydd, om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än två år i följd (45 § första stycket 1 hyreslagen). Om hyresgästen blir uppsagd till dag dessförinnan är hyresgästen skyldig att flytta, oavsett hyresvärdens skäl för uppsägningen – då förutsatt att hyresvärden iakttagit gällande hyres- och uppsägningstider. Sedan ett hyresförhållande har varat längre än två år blir avtalet normalt förenat med ett besittningsskydd. Vid sådana längre hyresförhållanden kan hyresgästen dock ha avstått från sitt besittningsskydd. Då föreligger inte något besittningsskydd vad gäller en uppsägning som grund på den eller de omständigheter som föranlett avståendet.

Även om ett andrahandsavtal är förenat med besittningsskydd är det i allmänhet svagare än när det gäller ett förstahandskontrakt. Det anses så att säga ligga i sakens natur att andrahandsavtal inte skall gälla på samma sätt som avtal i första hand. Dessutom faller en andrahandshyresgästs rätt till lägenheten i och med att förstahandshyresgästens avtal upphör, t.ex. på grund av att denna säger upp sitt avtal.

Hyreslagen har för några år sedan ändrats så att en hyresgäst som hyr en bostad i andra hand av en hyresvärd som i sin tur har hyrt den tillsammans med minst två andra lägenheter för att hyra ut dem i andra hand (blockhyra) skall ha samma besittningsskydd som en förstahandshyresgäst (45 § andra stycket hyreslagen). Lagändringen berör en del av de hyresgäster som motionen avser men torde inte innebära en reell förändring av de förhållanden motionärerna avser. Skälet till detta är bl.a. att andrahandshyresgästens avstående från sitt besittningsskydd kan göras – och ofta görs – till förutsättning för förhyrningen.

Regeringens förslag i den av riksdagen relativt nyligen behandlade propositionen 2005/06:13 *Avstående från besittningsskydd* innebar att ett krav på att ett avtal om avstående från besittningsskydd skall godkännas av hyresnämnden för att vara gällande togs bort för vissa slag av upplåtelser (bl.a. för situationer när en förstahandshyresgäst eller bostadsrättshavare skall bosätta sig i lägenheten efter uthyrningen). Förslaget omfattade – sammanfattningsvis – inte den här behandlade typen av andrahandsupplåtelser.

Enligt regeringens bedömning i den nämnda propositionen bör det inte införas några särskilda regler om besittningsskydd för lägenheter för s.k. kategoriboenden, dvs. lägenheter som tillhandahålls personer med särskilda behov, t.ex. studerande. Regeringen ansåg inte heller att det bör införas något besittningsskydd för upplåtelser i andra hand som är avsedda att upphöra innan hyresförhållandet har varat längre än två år i följd.

I en följdmotion (v) föreslogs att den som hyr en lägenhet i andra hand skall erhålla besittningsskydd efter sex månader. Bostadsutskottet anförde bl.a. följande (bet. 2005/06:BoU3).

I den för propositionen grundläggande promemorian har föreslagits att en andrahandshyresgäst skall ha besittningsskydd även under de två första åren av hyresförhållandet.

Promemorieförslaget har kritiserats av flera remissinstanser. Bland annat har Göteborgs kommun framhållit att förslaget leder till att kommunens möjlighet att erbjuda olika slag av försöksboenden, t.ex. för psykiskt sjuka och missbrukare, försämrats, eftersom fastighetsägare kan antas bli mindre benägna att hyra ut lägenheter till kommunen om möjligheten att snabbt avhysa en störande andrahandshyresgäst försämrats. Liknande synpunkter har Malmö kommun och SABO framfört.

Rätten till förlängning av hyresavtal vid kortvariga andrahandsuthyrningar slopades år 1993. Det anfördes då att det normalt finns en påtaglig skillnad mellan förstahandsupplåtelser och kortvariga andrahandsupplåtelser. Vid en kortvarig upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet eller en bostadsrättslägenhet är parterna typiskt sett inställda på att uthyrningen är av tillfällig natur. Det anfördes också att hyresnämnderna regelmässigt godkänner avstående från besittningsskydd vid kortvariga andrahandsupplåtelser och att en prövning enligt förlängningsreglerna i de flesta fall utmynnar i att hyresförhållandet upplöses. En prövning av besittningsskyddet, oavsett om den sker på förhand eller i efterhand, utfaller sålunda normalt till hyresvärdens fördel. Det ansågs mot denna bakgrund att en prövning av hyresnämnden enligt förlängningsreglerna inte var särskilt meningsfull och att hyresgästernas förlängningsrätt vid kortvariga andrahandsupplåtelser därför kunde upphävas (prop. 1992/93:115 s. 27 f.).

Enligt regeringens mening har de skäl som åberopades i det nämnda lagstiftningsärendet allttjämt giltighet. Till detta kommer att den nuvarande ordningen ger kommunerna bättre möjligheter att erbjuda olika slag av försöksboenden. Utskottet delar regeringens uppfattning. Ett införande av besittningsskydd i enlighet med promemorieförslaget kan dessutom antas leda till att antalet förlängningstvister ökar. Detta är inte önskvärt. Utskottet delar regeringens uppfattning om att promemorians förslag inte bör genomföras. Mot denna bakgrund bör enligt utskottets mening inte heller motionsförslaget genomföras.

Utskottet föreslår således att riksdagen avslår motionen.

Regeringen har nyligen beslutat om en strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Utskottet har redan berört denna strategi, som finns redovisad i promemorian *Hemlöshet – många ansikten mångas ansvar* (dnr S2007/1118/ST). Syftet är att skapa en struktur som tydliggör att många aktörer på såväl nationell, regional som lokal nivå har ett ansvar och en roll att spela i arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. I strategin utgår regeringen från en bred definition av begreppet hemlöshet.

Strategin omfattar bl.a. följande.

Enligt ett av målen i strategin (mål 3) skall inträdet på den ordinarie bostadsmarknaden underlättas för den som befinner sig i boendetrappor, träningslägenheter eller andra former av boenden som tillhandahålls av socialtjänsten eller andra aktörer. I detta mål inkluderas boenden som innebär inskränkt besittningsrätt. Dock görs vissa undantag bl.a. vad gäller särskilda boenden enligt socialtjänstlagen för äldre personer och personer med funktionshinder.

Regeringen konstaterar att i många av landets kommuner har olika varianter av trappstegsmodellen (s.k. boendetrappa) utvecklats. Den innebär att kommuner har förhandlat med bostadsföretagen om tillgång till ett antal bostäder som socialtjänsten upplåter i andra hand till klienten, men utan att klienten har någon besittningsrätt. Dessa bostäder används som ett led för att uppnå vissa mål som formulerats i en behandlingsplan. Utmärkande för boendetrappan är att bostäder och boenden tillhandahålls vid sidan av den ordinarie bostadsmarknaden. Den bakomliggande tanken är att individen (hushållet) efter hand skall kunna flytta upp till nästa steg med målet att kunna få en egen bostad med förstahandskontrakt.

Utvärderingar av lokala projekt mot hemlöshet visar att boendetrappor är en vanlig strategi för att motverka hemlöshet. Erfarenheterna från denna typ av lösningar är blandade. Å ena sidan kan kraven för att komma vidare till nästa ”trappsteg” skärpas under hand, varför vägen till ett eget kontrakt kan bli längre än vad som ursprungligen förespeglats klienten. Å andra sidan finns exempel där klientens rättigheter som hyresgäst har kunnat förstärkas inom ramen för denna modell och där klienterna i många fall fått en bättre boendesituation jämfört med tidigare. Utvärderingarna visar dock att även där klienternas boendesituation har förbättrats så är det få som lämnar boendetrappan för ett eget kontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden.

En annan metod som tas upp i regeringens strategiska dokument är ”bostad först”-modellen. Den innebär att den hemlöse i första hand skall erbjudas en bostad på normala villkor och parallellt erbjudas den hjälp och det stöd som denne behöver för att komma till rätta med sina problem.

Det konstateras att kunskapen om i vad mån boendetrappor, ”bostad först”-modellen etc. är verksamma metoder för att slussa in personer på den ordinarie bostadsmarknaden behöver utvecklas.

En utvecklingstendens som Socialstyrelsen pekat på är att det finns hyresvärdar som inte accepterar försörjningsstöd som inkomstkälla för att få ett förstahandskontrakt. Enligt regeringen är detta något som bör uppmärksammas och motverkas.

Socialstyrelsen och Boverket skall enligt ett uppdrag från regeringen ta fram en plan för kartläggning av den sekundära bostadsmarknaden, dvs. de bostäder som upplåts genom socialtjänstens försorg exempelvis för uthyrning i andra hand eller olika former av försöksboenden. Inom ramen för detta uppdrag kommer en tydlig definition av vad som ingår i begreppet

den sekundära bostadsmarknaden att utarbetas. Planen skall innehålla ett förslag till hur myndigheterna fortlöpande kan studera den sekundära bostadsmarknadens utbredning och utveckling i Sverige. Uppdraget skall redovisas till regeringen senast den 1 september 2007.

Regeringen önskar stimulera kommuner att tillsammans med bostadsförretag och andra relevanta aktörer utveckla sitt arbete mot målet att fler hemlösa får egna kontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. I regeringens strategi påpekas att det är angeläget att utvecklingsarbetet tar till vara de goda erfarenheter som finns när det gäller framgångsrika boendelösningar och fungerande metoder för ”bostad först”. En angelägen fråga som bör uppmärksammas i det lokala arbetet och som kan ha betydelse för att denna grupp skall kunna erhålla ett förstahandskontrakt, är acceptansen för försörjningsstöd som inkomstkälla.

Regeringen anser att de erfarenheter som genererats inom de lokala utvecklingsprojekten behöver kompletteras med en fördjupad kunskap om olika metoder för att slussa in hemlösa på den ordinarie bostadsmarknaden. Socialstyrelsen skall därför i samråd med Boverket ta fram en kunskapsöversikt om olika boendelösningar för att lösa hemlöshet. Socialstyrelsen skall redovisa uppdraget senast den 31 december 2008.

Eftersom strategin bygger på en ökad samverkan och ett bredare ansvarstagande, förutskickar regeringen att detta kommer att påverka arbetet inom Regeringskansliet. Handläggare från berörda departement kommer därför att inbjudas till en interdepartemental arbetsgrupp. Gruppens uppgift är att följa och driva på arbetet hos myndigheter och andra inom deras respektive ansvarsområden. Varje departement ansvarar för sina delar av strategin, och Socialdepartementet skall hålla samman arbetet inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Som redan framgått skyddas vanligen andrahandshyresgäster enligt nu gällande regler under de två första åren av hyresförhållandet i sin besittning endast av de regler som gäller om hyres- och uppsägningstider. Är hyrestiden mycket kort betyder det att hyresgästen snabbt kan förlora sin lägenhet. Hans möjligheter att få sina hyresvillkor ändrade påverkas på ett praktiskt plan av att han kan sägas upp utan att han har några enligt lagen givna möjligheter att få sitt hyresavtal förlängt.

De hyreskontrakt som främst avses i motionen utgör vanligen tillsammans med andra åtgärder ett led i samhällets insatser för att den enskilde skall få det stöd, den vård eller annan hjälp han behöver. Hur samhällets insatser närmare skall utformas är och bör naturligtvis vara individuellt betingat. Enligt socialtjänstlagen skall den verksamhet som bedrivs som socialtjänst i samtliga fall bygga på respekt för människors självbestämmanderätt och integritet. Vanligen torde hyresrättsliga överväganden av gängse slag inte utan vidare kunna appliceras på de hyreskontrakt det är fråga om. Ibland reagerar en hyresgäst mot de villkor som gäller för hans fortsatta

boende eller mot tillämpningen av dessa. Det har framgått att det ofta saknas möjligheter för honom att enligt hyreslagen ta strid i frågan. I övrigt torde hyresgästen i allt väsentligt endast genom Riksdagens ombudsmäns verksamhet och annan tillsyn över socialtjänsten och annan myndighetsutövning kunna få till stånd ett ingripande mot sådana uppställda villkor för ett fortsatt boende som inte är godtagbara.

Den nya regeringen har tagit ett brett grepp på frågorna om hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Den viktiga strategi som regeringen presenterat på detta område har betydelse för flera av de frågor som utskottet behandlar i detta betänkande. Enligt utskottets uppfattning framstår det som att regeringens strategi har en omfattning och inriktning som verkningsfullt kan bidra till att begränsa problemen med hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Utskottet är mot den givna bakgrunden inte berett att föreslå utredningsinsatser beträffande de av motionärerna föreslagna förändringar som gäller andrahandshyresgästernas besittningsskydd m.m. Motion C276 yrkande 11 avstyrks därför.

Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (blockuthyrning)

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag som gäller en hyresgästs besittningsskydd till en lägenhet som hyresvärden själv förhyr genom ett blockhyresavtal.

Jämför reservation 7 (v) och särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionen

Enligt motion C207 av Egon Frid m.fl. (v) bör begreppet blockuthyrning ges en delvis ny innebörd (yrkande 7). Enligt motionsförslaget skall blockuthyrning föreligga så snart tre eller fler lägenheter hyrs av en och samma hyresvärd, dvs. oavsett om upplåtelseerna sker vid ett och samma tillfälle eller genom ett eller flera avtal. Förslaget avser att tillförsäkra andrahandshyresgäster hos bl.a. kommunerna besittningsskydd.

Bakgrund och utskottets ställningstagande

Hyreslagens bestämmelser om bostadshyresavtal är till stor del tvingande till hyresgästens förmån. Omfattar ett hyresavtal minst tre bostadslägenheter som hyresgästen skall hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i hyreslagen om bostadslägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det

godkänts av hyresnämnden. Något godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd (1 § sjätte stycket hyreslagen).

Hyreslagen har för några år sedan ändrats så att en hyresgäst som hyr en bostad i andra hand av en hyresvärd som i sin tur har hyrt den tillsammans med minst två andra lägenheter för att hyra ut dem i andra hand skall ha samma besittningsskydd som en förstahandshyresgäst (45 § andra stycket hyreslagen; prop. 2001/02:41, bet. BoU3, rskr. 143).

Enligt grundregeln skyddas andrahandshyresgäster under de två första åren av hyresförhållandet i sin besittning endast av de regler som gäller om hyres- och uppsägningstider. Det besittningsskydd som uppkommer efter två år är vanligen svagare än vad som gäller för en förstahandshyresgäst.

I samband med regeringsförslaget till den ovan senast nämnda lagändringen tog bostadsutskottet ställning till ett motsvarande motionsförslag (bet. 2001/02:BoU3). Utskottet, som avstyrkte motionsförslaget, anförde följande.

Den utvidgning av besittningsskyddet som regeringen föreslår gäller om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två andra lägenheter för att hyra ut dem i andra hand. Regeringen har i den nya bestämmelsen anknutit till vad som menas med ett blockhyresavtal i en annan hyreslagsbestämmelse som medger att det i blockhyresavtal tas in förbehåll som strider mot hyreslagens tvingande bestämmelser (1 § sjätte stycket). Enligt utskottets mening synes detta mest lämpligt.

Riksdagen biföll bostadsutskottets förslag till riksdagsbeslut.

Civilutskottet finner inte skäl att nu inta en annan ställning i frågan än den som redovisats ovan och avstyrker därför motion C207 yrkande 7.

Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en andrahandshyresgästs rätt till förstahandsavtal.

Jämför reservation 8 (v) och särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionen

Enligt förslaget i motion C207 av Egon Frid m.fl. (v) skall en andrahandshyresgäst kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt upphör. I motionen påpekas att med dagens lagregler kan ingen andrahandshyresgäst göra något för att få bo kvar, oavsett vad som ligger bakom att förstahandsavtalet upphör eller vilka andrahandshyresgästens omständigheter är, t.ex. vad gäller avtalets längd (yrkande 2).

Utskottets ställningstagande

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

Motionsförslaget avser att en andrahandshyresgäst åtminstone i vissa situationer på något sätt skulle tilläggas en rätt att mot hyresvärdens vilja ingå ett förstahandsavtal eller överta hyresrätten. En sådan ordning kan möjligen, i varje fall vid en första anblick, framstå som skälig. Det kan gälla om t.ex. andrahandsavtalet varat en mycket lång tid. Utskottet befarar emellertid att en möjlighet att bo till sig ett förstahandskontrakt skulle komma att utnyttjas också för planerade överlåtelser av en hyresrätt. Mot denna bakgrund är utskottet inte berett att föreslå riksdagen att den i motionen åsyftade ordningen skall bli föremål för utredningsinsatser. Motion C207 yrkande 2 avstyrks.

Hyresavtalets upphörande

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om verkningar av upprepade försenade hyresbetalningar m.m. Utskottet hänvisar till pågående utredningsarbete och regeringens strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Jämför reservation 9 (v) och särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionen

I motion C276 av Lars Ohly m.fl. (v) lämnas förslag om en översyn av 46 § hyreslagen för att stärka hyresgästernas besittningsskydd så att upprepade försenade hyresbetalningar inte längre utgör grund för att hyresavtalet skall upphöra (yrkande 8). En normal konsekvens av sena betalningar i andra sammanhang, som rimligen bör kunna tillämpas inom det hyresrättsliga området, är att en betalningspåminnelse skickas ut och att därefter någon form av straffavgift påföres hyresgästen. Enligt motionärerna borde ingen kunna avhysas enbart på grund av försenade betalningar.

I samma motion föreslås (yrkande 9) att det skall genomföras en kartläggning och analys av förekomsten av informella vräkningar med syfte att stärka hyresgästens ställning. Kartläggningen skall gälla förutom privata och allmännyttiga fastighetsägare även socialtjänsten när denna uppträder som hyresvärd.

Bakgrund

Med informella vräkningar avses att hyresvärderna förmår hyresgästen att säga upp sitt hyresavtal för att undgå ett formellt vräkningsförfarande.

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

Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden önskar skilja hyresgästen från lägenheten, måste hyresvärden i samband med uppsägningen sända en underrättelse till hyresgästen om att han eller hon får tillbaka lägenheten om hyran betalas inom tre veckor – den s.k. återvinningsfristen – och en underrättelse till socialnämnden om uppsägningen och anledningen till denna. Lagen ställer krav på att hyresgästen skall delges den underrättelse som skickas till honom eller henne. Hyresgästen har rätt att få tillbaka hyresrätten, om han eller hon betalar hyran inom återvinningsfristen (44 § första stycket 1 hyreslagen). Hyresgästen kan även återfå hyresrätten om socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran (44 § fjärde stycket 1 hyreslagen).

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

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

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

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

Kommittén för hemlösa har i sitt slutbetänkande *Att motverka hemlöshet* (SOU 2001:95) framfört att ett gemensamt uppsökande arbete från hyresvärdar och socialtjänst bör bedrivas gentemot hushåll med hyresskulder. Arbetet skall ske med beaktande av socialtjänstens uppgifter och ansvar. Kommittén anser att hyresvärdar och socialtjänst bör sträva efter att utveckla en gemensam strategi för att så långt det är möjligt förhindra vräkning. Vidare har kommittén föreslagit att vissa lagändringar skall genomföras. Kommittén ansåg att en uppsägning som sker till hyrestidens utgång

och som grundas på att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas alltid skall föregås av en skriftlig anmodan till hyresgästen om rättelse och att hyresgästen genom att vidta rättelse skall kunna undgå uppsägning. Vidare ansåg kommittén att socialnämnden skall underrättas om uppsägningen. Dessa förslag återfinns endast i beskrivande form i kommitténs slutbetänkande (avsnitt 12.3.3 och 12.3.4). Kommittén lämnade alltså inte något förslag till författningsreglering. Socialdepartementet, som beredde kommitténs betänkande, överlämnade dessa frågor för vidare beredning till Justitiedepartementet.

Den tidigare regeringen har som en följd av nämnda beredning tillkallat en särskild utredare med uppgift bl.a. att överväga om det för uppsägning som sker till hyrestidens utgång på grund av dröjsmål med betalning av hyran – på motsvarande sätt som gäller vid uppsägning av hyresavtal i förtid – bör införas ett system med underrättelse till hyresgästen om möjlighet att vidta rättelse inom viss tid och underrättelse till socialnämnden om uppsägningen (dir. 2006:85 om en modernisering av hyreslagen). Utredaren skall vid övervägandena särskilt beakta barnfamiljernas situation och intressen. Direktiven uppmärksammar därvid det betänkande Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer överlämnat (SOU 2005:88). Den nuvarande regeringen har givit utredaren tilläggsdirektiv (dir. 2007:9). Tilläggsdirektiven berör inte utredarens uppdrag i nu aktuellt avseende på annat sätt än att uppdraget skall redovisas senast den 1 november 2008. Det skall dock nämnas att utredaren numera skall överväga om systemet med underrättelse till socialnämnden i samband med vissa uppsägningar som rör bostadsrätt skall vara kvar.

Det nyss berörda betänkandet som lämnats av Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer (SOU 2005:88) har till stora delar beretts färdigt inom Regeringskansliet.

Den av utskottet redan omnämnda strategin för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden som regeringen nyligen beslutat om har som syfte att skapa en struktur som tydliggör att många aktörer på såväl nationell, regional som lokal nivå har ett ansvar och en roll att spela i arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

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

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

Regeringens strategi är ett ramverk för det fortsatta arbetet med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Målen anger inriktningen och gör det möjligt att följa upp och successivt utveckla insatser.

Regeringen har ställt upp fyra mål. Enligt mål 4 skall antalet vräkningar minska och inga barn skall vräkas.

I en lägesbeskrivning vad gäller mål 4 konstaterar regeringen att antalet avhysningar har minskat med ungefär hälften under de senaste tio åren. Av de ansökningar som görs leder ca 35 % till vräkning. Där det finns en väl utvecklad samverkan mellan Kronofogdemyndigheten, kommunen och fastighetsägarna har vräkningarna minskat ännu mer. Statistiken på området är dock bristfällig.

Regeringen anser att den övergripande målsättningen måste vara att inga barn skall behöva uppleva en vräkning. För att uppnå målet har föräldrarna ett avgörande ansvar. Det är föräldrarna som har ansvaret för att betala hyra och på andra sätt ta ansvar för de åtaganden som ett boende innebär. Samtidigt är regeringen medveten om att detta ibland brister och att det kan finnas många olika skäl till detta. Med ett systematiskt förebyggande arbete med ekonomisk rådgivning eller andra insatser kan en sådan situation många gånger undvikas.

I regeringens strategi konstateras att de flesta som vräks blir vräkta på grund av bristande hyresbetalning. Ofta finns en komplicerad ekonomisk problematik i bakgrunden. Hushållen kan därför ha behov av ekonomisk rådgivning snarare än andra sociala insatser. Äldre personer med en sammansatt problematik av både psykisk sjukdom och demens och som inte nås av hemtjänsten är en grupp som bör uppmärksammas. På lokal nivå har denna grupp fått allt större uppmärksamhet som en riskgrupp på grund av bristande förmåga att betala hyran med risk för vräkning som följd. När det gäller personer med psykiska funktionshinder är personliga ombud en viktig resurs för att ge hjälp och stöd.

En slutsats från Socialstyrelsens metodutvecklingsarbete som regeringen uppmärksammar är att åtgärder för att förebygga vräkning bedöms vara framgångsrika och att sådana strategier bör utarbetas och genomföras inom socialtjänsten. Regeringen vill uppmuntra kommuner att tillsammans med berörda aktörer utveckla ett systematiskt vräkningsförebyggande arbete. Regeringen anför att det är angeläget att ett sådant arbete bygger på den kunskap som finns om orsakerna bakom vräkningar och tar till vara de praktiska erfarenheter som genererats i de utvecklingsprojekt som fått stöd av Socialstyrelsen. Socialstyrelsen har av regeringen fått i uppdrag att ta fram en vägledning för kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet (S2006/1119/ST, delvis). Vägledningen skall bl.a. informera om den lagstiftning som gäller inom området, t.ex. möjligheten för socialtjänsten att utföra hyresinbetalningar och överta betalningsansvaret för hyran.

Regeringen avser att se över om nuvarande lagstiftning är tillräcklig i situationer då föräldrarnas ansvar brister för de åtaganden ett boende innebär och det kan vara motiverat att Försäkringskassan på framställning av socialnämnden betalar ut bostadsbidraget direkt till socialnämnden. Regeringen avser även att på motsvarande sätt se över möjligheten att betala ut ekonomiskt bistånd direkt till en hyresvärd.

Regeringens strategi omfattar det uppdrag Kronofogdemyndigheten fått i regleringsbrev för budgetåret 2007 avseende Skatteverket och Kronofogdemyndigheten att utveckla statistik om avhysningar och vräkningar. Av statistiken skall framgå hur många ansökningar som gjorts samt antalet faktiskt verkställda avhysningar och vräkningar per kommun. Hushållens sammansättning, inklusive antalet barn i hushållet, skall framgå av statistiken. I sammanhanget bör man överväga om denna statistik skall ingå i Sveriges officiella statistik. Uppdraget skall redovisas senast den 1 januari 2009.

Det kan erinras om att Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer (SOU 2005:88) konstaterat vikten av ett förebyggande arbete och tidiga insatser för att motverka vräkningar bland barnhushåll, både ur ett samhällsekonomiskt och individuellt perspektiv. Utredaren ansåg att hyreslagen och utsökningsbalkens regler är tillräckliga för att socialtjänsten skall kunna sköta sitt uppdrag, under förutsättning att socialtjänsten organiserar sitt arbete väl och har en tillräcklig bemanning. Utredaren menar att socialtjänsten i dag inte tycks ha tillräcklig kunskap om de regler och möjligheter som finns för att stödja och hjälpa familjen, t.ex. om möjligheten för socialnämnden att överta betalningsansvaret för hyran.

Utskottets ställningstagande

Flera frågeställningar som gäller dröjsmål med hyresbetalning och dess följder är uppmärksammade på olika sätt, bl.a. genom utredningsinsatser och den strategi mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden som regeringen nyligen lagt fram. Utskottet anser mot denna bakgrund att riksdagen inte nu bör ta saklig ställning till frågor om och i vad mån reglerna om betalningsförsening bör ändras även om utskottet inte anser att man skall gå så långt som motionärerna föreslagit vad gäller förändringar i hyreslagen. Mot den angivna bakgrunden finns det inte heller skäl att nu genomföra en sådan kartläggning och analys som motionärerna föreslagit. Motion C276 yrkandena 8 och 9 avstyrks med hänvisning till detta.

Utsökningsbalkens regler om avhysning

Utskottets förslag i korthet

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

Jämför reservation 10 (s, v, mp) och särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionen

I motion C236 av Kerstin Engle (s) lämnas förslag om en översyn av utsökningsbalkens regler om avhysning. Förslaget avser att den enskildes rättigheter skall preciseras liksom de inblandade myndigheternas olika ansvar för verkställigheten. I motionen påpekas särskilt att dagens regler ofta ger upphov till besvärliga tolknings- och gränsdragningsproblem. Motionären anser inte att förslagen i utredningsbetänkandet *Vräkning och hemlöshet drabbar också barn* (SOU 2005:88) är tillräckliga.

Bakgrund

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

Innan avhysning sker skall svaranden beredas tillfälle att yttra sig (16 kap. 2 § utsökningsbalken). Kronofogdemyndigheten skall underrätta socialnämnden om ansökan om avhysning samt tiden för avhysningsförrättningen (16 kap. 2 § utsökningsförordningen).

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

Kronofogdemyndigheten skall vid behov ombesörja transport av egendom som skall bortföras, hyra utrymme för förvaring av egendomen och vidtaga andra liknande åtgärder som föranleds av avhysningen. Innan sådan åtgärd vidtas, skall parterna underrättas, om det kan ha betydelse för dem. Den som har tagit emot egendom för förvaring har rätt till skälig ersättning av svaranden för förvaringen. Har egendomen inte hämtats tre månader efter avhysningen, får den som har tagit emot egendomen sälja den och ta ut sin fordran ur köpeskillingen eller, om egendomen uppenbarligen saknar försäljningsvärde, bortskaffa den. Innan egendomen säljs eller bortskaffas skall svaranden, om han kan nås, anmanas att hämta egendomen. I vissa avseenden skall bestämmelser i lagen (1985:982) om näringsidkares rätt att sälja saker som inte har hämtats tillämpas (16 kap. 6 § utsökningsbalken).

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

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

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

Inom Justitiedepartementet bereds frågan om en översyn av hela utsökningsbalken och således även reglerna om avhysning.

Utskottets ställningstagande

En översyn av hela utsökningsbalken förbereds nu inom Regeringskansliet. Med hänvisning till detta avstyrks motion C236.

Totalförstörelse av lägenheten

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om verkningarna av att en hyreslägenhet totalförstörs. Utskottet hänvisar till pågående utredningsarbete.

Jämför reservation 11 (v) och särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionen

Förslaget i motion C287 av Egon Frid m.fl. (v) avser att hyreslagen skall ändras så att en hyresgäst inte skall förlora sin besittningsrätt på grund av brand i bostaden.

Bakgrund och utskottets ställningstagande

Om en bostadslägenhet före dagen för tillträde eller under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet (10 § första stycket och 16 § första stycket hyreslagen). Att

avtalet förfaller innebär att rättsförhållandet mellan parterna upphör att gälla. Erlagd förskottshyra skall återbetalas. Hyresvärden är inte skyldig att tillhandahålla hyresgästen någon annan lägenhet.

Om det uppstår fel eller brist som inte är av så allvarligt slag att lägenheten skall anses förstörd, är hyresvärden skyldig att åtgärda felet eller bristen. Hyresavtalet upphör då inte att gälla (11 § och 16 § första stycket hyreslagen).

Det finns olika uppfattningar om vad som krävs för att en lägenhet skall anses så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Förutom att bedömningen bör utgå från rent fysiska faktorer har det gjorts gällande bl.a. att kostnaderna för att återställa lägenheten i fullgott skick och tiden som detta tar skall beaktas.

Den förra regeringen gjorde i proposition 2001/02:41 *Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor* en bedömning om en lagreglerad återflyttningsrätt.

Enligt vår mening skulle det föra för långt att i nu aktuella situationer ålägga hyresvärden att uppföra nya lägenheter i stället för de förstörda. Hyresvärden, som skulle bära det fulla ekonomiska ansvaret för en eventuell återupbyggnad, måste ha rätt att själv avgöra om huset skall byggas upp på nytt, hur detta skall ske och hur det nya huset skall användas.

Inte sällan väljer dock hyresvärden att uppföra likvärdiga lägenheter i stället för de lägenheter som förstördes. Starka skäl talar för att de tidigare hyresgästerna då bör ges förtur till de nya lägenheterna. Inte minst hyresgästernas berättigade intresse av att få bo kvar och verka i den för dem invanda miljön gör det i hög grad önskvärt att hyresvärden erbjuder dem att flytta tillbaka. Frågan är emellertid om hyresvärden bör ha en lagstadgad skyldighet att göra detta.

När man tar ställning till om en sådan lagstadgad skyldighet bör införas, kan man först konstatera att, enligt en av utredningen gjord kartläggning, hyresvärdarna regelmässigt erbjuder sina tidigare hyresgäster möjlighet att flytta tillbaka om nya lägenheter uppförs. Behovet av en lagreglering framstår mot den bakgrunden som begränsat. Likväl kan det naturligtvis inträffa situationer då hyresgästens intressen skulle tillgodas bättre genom en lagreglering. En lagstadgad återflyttningsrätt ligger också väl i linje med det besittningsskydd som hyresgästerna hade till sina gamla lägenheter; det besittningsskydd de hade, om hyresvärden hade velat genomföra en större ombyggnad, hade brutits endast om hyresgästen hade erbjudits en ersättningslägenhet eller en evakueringslägenhet och återflyttningsrätt (se Svea hovrätts beslut 1996-09-30 nr SÖH 352 och RH 1996 s. 360).

Utredningen har övervägt två alternativ för hur en lagstadgad återflyttningsrätt kan utformas. Det ena alternativet innebär att de gamla hyresavtalen skall löpa vidare och att det i en förlängningstvist skall kunna prövas om hyresgästerna har rätt att flytta tillbaka. Det andra alternativet innebär att hyresgästerna skall kunna ansöka hos hyresnämnden om att hyresvärden skall föreläggas att upplåta de nya lägenheterna.

Båda alternativen blir med nödvändighet komplicerade och till följd därav svåra att tillämpa. Exempelvis blir det, i båda alternativen, svårt att fastställa hur lägenheterna skall fördelas mellan hyresgästerna om de lägenheter som återuppförs är färre eller av annan storlek än de som förstördes. Ett annat problem sammanhänger med att det, innan de nya lägenheterna har färdigställts, är svårt att bedöma hyresvillkoren

och att på rättslig väg få dem fastställda. Hyresgästerna kan mot den bakgrunden ha svårt att i förväg ta ställning till om de vill utnyttja en återflyttningsrätt. Hyresvärden behöver å andra sidan redan på ett tidigt stadium få besked om huruvida återflyttningsrätten kommer att utnyttjas.

De angivna tillämpningsproblemen innebär en betydande risk för att nybyggda lägenheter under lång tid kommer att stå outhyrda i avvaktan på att hyresnämnden och hovrätten slutligt har avgjort vilka av de föregående hyresgästerna som har återflyttningsrätt och villkoren för denna rätt.

Mot bakgrund av de nu redovisade tillämpningsproblemen – och då behovet av en lagreglerad återflyttningsrätt får anses vara begränsat – bör enligt vår mening de principiella skäl som talar för en lagreglerad återflyttningsrätt vika.

Regeringen övervägde i detta sammanhang även om det fanns skäl att i lag ålägga hyresvärden att – i fall att en bostadslägenhet har förstörts – för en längre eller kortare tid tillhandahålla hyresgästen en ersättnings- eller evakueringslägenhet. Hyresgästernas Riksförbund hade – under hänvisning till att hyresvärden har lättare att ordna en ersättningslägenhet än hyresgästen själv har – förordat att det skulle införas en skyldighet för hyresvärden att erbjuda hyresgästen en godtagbar ersättningsbostad. Regeringen anförde i denna del följande.

Självfallet är det önskvärt att hyresgästerna så långt möjligt tillhandahålls sådana lägenheter. Hyresvärdar brukar också, i den mån de har möjlighet till det, erbjuda antingen evakueringslägenheter fram till dess att det förstörda huset har byggts upp eller permanenta ersättningslägenheter. Vi anser emellertid inte att det är rimligt att i lag kräva att hyresvärdar skall vara skyldiga att göra detta. Att en lägenhet förstörs utgör en oförutsedd händelse som det inte går att ha någon fullständig beredskap inför. Många hyresvärdar som innehar endast ett mindre antal lägenheter skulle inte ha någon möjlighet att uppfylla ett krav på att ställa evakuerings- eller ersättningslägenheter till hyresgästernas förfogande.

Regeringen var inte beredd att föreslå några ändrade regler i detta hänseende. Regeringen erinrade om att hyresgäster som får sina lägenheter förstörda regelmässigt skyddas på annat sätt, bl.a. genom olika former av stöd från kommunen.

Riksdagen gjorde inte någon särskild bedömning av de nu återgivna frågor som regeringen tagit upp i propositionen (bet. 2001/02:BoU3).

Den förra regeringen beslutade att tillkalla en särskild utredare som skall överväga om de krav som ställs för att en lägenhet skall anses så förstörd att hyresavtalet förfaller bör höjas och om det är möjligt och lämpligt att i lagen närmare ange när en lägenhet skall anses förstörd (dir. 2006:85 om en modernisering av hyreslagen). I utredarens uppdrag ingår inte att överväga om hyresgästen bör erbjudas ersättningslägenhet, om lägenheten anses förstörd, eller återflyttningsrätt, om lägenheten anses förstörd och hyresvärden därefter uppför en ny lägenhet. Regeringen hänvisade till att frågan nyligen hade övervägts och att de skäl som då anfördes mot en lagreglering alltså hade giltighet (se ovan). Till detta kom att den översyn som nu skall göras torde komma att minska behovet av en lagreglerad

återflyttningsrätt ytterligare. Den nuvarande regeringen har givit utredaren tilläggsdirektiv (dir. 2007:9). De nya direktiven innebär inte några förändringar av uppdraget vad gäller de aktuella frågeställningarna förutom att uppdraget numera skall redovisas senast den 1 november 2008.

Enligt utskottets mening bör riksdagen avslå motion C287.

Svarthandel

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om åtgärder mot svarthandel. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående utredningsarbete.

Jämför reservation 12 (mp) och särskilt yttrande 1 (s, mp).

Motionen

Förslaget i motion C360 av Maria Wetterstrand m.fl. (mp) avser att det skall genomföras lagändringar och andra åtgärder som effektivt motverkar olaglig handel med hyreskontrakt (yrkande 12).

Utskottet har ovan behandlat ett förslag i motion C314 av Fredrick Federley och Annie Johansson (c) som gäller en utredning med syfte att belysa konsekvenserna av ett införande av marknadshyror. I motionen uppmärksammas bl.a. hur ett sådant system motverkar svarta lägenhetsaffärer.

Bakgrund

Enligt gällande rätt är det straffbart för både hyresvärd och hyresgäst att kräva ersättning av någon för att upplåta eller överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet. På brott av normalgraden kan följa böter eller fängelse i högst sex månader, på grovt brott fängelse i högst två år. I ringa fall skall inte dömas till straff. Villkor om ersättning är ogiltiga och den som har tagit emot ekonomisk ersättning för en lägenhet är återbetalningsskyldig (65 § hyreslagen).

Hyreslagen innehåller bestämmelser som ger hyresgästen rätt att byta sin lägenhet mot en annan bostad. Om hyresvärden inte lämnar sitt medgivande till byte, kan hyresnämnden lämna tillstånd. Sådant tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar mot bytet (35 § hyreslagen). Hyresnämndens beslut får inte överklagas (70 § andra stycket hyreslagen).

Rätten att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad innefattar inte bara byte till en annan hyreslägenhet utan också till bostadsrätt och egna hem. Bytesrätten används ibland av hyresgäster för att tillgodogöra sig ekonomisk ersättning för sina hyresrät-

ter. Bytesrätten har tillkommit med avsikt att öka rörligheten på bostadsmarknaden för att tillgodose människors ändrade behov t.ex. när det gäller bostadsort och bostadens storlek.

Det finns flera exempel på att hyresnämndernas praxis när det gäller tillstånd till byten på senare tid har skärpts. Så har t.ex. vid byte mellan hyresrätt och bostadsrätt en hyresnämnd hänvisat till att en hyresgäst inte kan anses ha beaktansvärda skäl för sin begäran om byte, om det framstår som möjligt för hyresgästen att få en godtagbar lägenhet utan byte.

Den förra regeringen har tillkallat en särskild utredare (dir. 2006:85) som skall genomföra en modernisering av hyreslagen. Under rubriken *Åtgärder mot olagliga lägenhetsaffärer* ges utredaren i uppdrag att närmare undersöka hur hyresnämndernas praxis avseende byte ser ut och om den är enhetlig i landet. Utredaren skall utifrån denna undersökning ta ställning till om det finns anledning att i lagen tydliggöra eller inskränka möjligheterna till byte mellan å ena sidan hyresrätt och å andra sidan bostadsrätt eller egna hem. Utredaren skall även ta ställning till om de i lagen angivna kraven för tillstånd till byte bör ändras på något annat sätt i syfte att begränsa möjligheterna till byte. Utredaren skall väga fördelarna med en inskränkning i bytesrätten mot de konsekvenser detta kan få för rörligheten på bostadsmarknaden. Den nuvarande regeringen har givit utredaren tilläggsdirektiv (dir. 2007:9). Den här aktuella frågeställningen berörs inte av dem på annat sätt än att uppdraget skall redovisas senast den 1 november 2008.

Utskottets ställningstagande

Utskottet vill inledningsvis slå fast att det för samhället inte bara gäller att bekämpa de konkreta brott som de svarta lägenhetsförsäljningarna utgör utan framför allt att motverka den grundläggande förutsättningen för dem, dvs. bristen på lägenheter. En bostadspolitik som ger förutsättningar för ett ökat och till efterfrågan anpassat bostadsbyggande är således av största betydelse. Det gäller också att hyressättningssystemet skall medverka till att det befintliga beståndet av hyreslägenheter kommer att utnyttjas på ett effektivt och adekvat sätt.

Svårigheterna att hindra den brottsliga handeln med hyreslägenheter har ofta ett samband med att ingen av de närmast inblandade parterna har intresse av en rättslig prövning. I denna del skiljer sig svarthandeln från många andra former av brottslig verksamhet. För att komma till rätta med detta problem fordras sannolikt en bred attitydförändring i synen på svart-handel. Kampen mot och lagföringen av dem som begår brotten är således i stor utsträckning beroende av gemene mans inställning, som i sin tur är beroende av den uppmärksamhet problematiken med de svarta lägenhetsaffärerna ges genom mediernas bevakning men även genom de debatter och diskussioner som förs. Här vilar ett ansvar på hela samhället inklusive såväl de politiska partierna som intresseorganisationerna och andra berörda parter.

Utskottet kan konstatera att motionärerna inte närmare gått in på de åtgärder som bör vidtas. Här skall därför endast kortfattat beröras några av de åtgärder som brukar föras fram i diskussionerna kring svarthandel.

Införandet av ett lägenhetsregister har diskuterats under relativt lång tid. Frågan om registret aktualiserades av riksdagens beslut 1995 om att det i stället för de traditionella folk- och bostadsräkningarna skall genomföras registerbaserade folk- och bostadsräkningar. Lagen (2006:378) om lägenhetsregister gäller från den 1 juli 2006. Enligt utskottets mening skulle det ur integritetssynpunkt inte vara lämpligt att utvidga ändamålet med registret till att omfatta kontroll av svarthandel. Denna mening har riksdagen redan ställt sig bakom när den antog den nya lagen (bet. 2005/06:FiU8). Utskottet önskar nu avföra en utökad registeranvändning från debatten om möjliga åtgärder mot svarthandeln.

När det sedan gäller frågan om en begränsning av hyresgästernas bytesrätt såvitt gäller byten till andra upplåtelseformer, vilken rätt ibland utnyttjas för att ta ut vederlag för hyreslägenheter, är det med tillfredsställelse utskottet konstaterar att denna fråga nu är föremål för en utredares överväganden.

Som redan antytts kan en reformering av hyressättningssystemet få betydelse för omfattningen av svarthandeln med hyreslägenheter. Utskottet vill erinra om den koppling som finns mellan bruksvärdesreglerna, hyresgästernas besittningsskydd och den straffbestämmelse som gäller svarthandel. Tillsammans med en omfattande bostadsbrist kan dagens utformning av hyressättningssystemet medverka till att skapa grundförutsättningar för en kriminell handel med hyreskontrakt. Utskottet skall i detta sammanhang därutöver endast konstatera att det inom Regeringskansliet nu bereds frågor om hyressättningsreglernas utformning.

Också ökade resurser för brottsbekämpning brukar nämnas i dessa sammanhang. Utskottet kan naturligtvis konstatera det närmast självklara att ökade resurser ger större möjligheter för de brottsbekämpande myndigheterna att fullgöra sina uppgifter. Frågan om resurstilldelningen till dessa myndigheter ligger dock utanför utskottets beredningsområde.

Enligt utskottets mening bör inte den nu aktuella motionen föranleda något tillkännagivande från riksdagen. Som redan konstaterats har den allmänna bostadspolitiken stor betydelse vad gäller förutsättningarna för svartthandeln. Bostadspolitiken har fått en ny inriktning, och det finns anledning att avvakta dess verkningar. Dessutom pågår överväganden av olika lagstiftningsfrågor som bör avvaktas innan riksdagen tar närmare ställning till behovet av de i motionen efterfrågade åtgärderna. Utskottet avstyrker med hänvisning till vad som anförts motion C360 yrkande 12.

Kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om

– information, råd och stöd, jämför särskilt yttrande 2 (s, v, mp), och

– insatsen, jämför reservation 13 (v).

Utskottet hänvisar till pågående beredning av en rapport från Boverket.

Information, råd och stöd

Motionerna

I motion C301 av Christer Adelsbo m.fl. (s) lämnas förslag om förbättringar vad gäller information och rådgivning som gäller den kooperativa hyresrätten. Motionen syftar bl.a. till att hyresgäster som ställs inför utförsäljnings- och ombildningssituationer skall ges möjligheter att pröva den kooperativa hyresrätten som ett alternativ.

Förslaget i motion C360 av Maria Wetterstrand m.fl. (mp) gäller genomförandet av åtgärder som stimulerar nya upplåtelseformer för kollektivhus och kooperativa hyresrätter (yrkande 1, delvis). I motionen lämnas förslag om att den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform skall gynnas på olika sätt. Bland annat bör staten bidra med särskild rådgivning samt spridning av kunskap och information, liksom pilotprojekt skall anordnas. Vidare föreslås överväganden av hur staten antingen direkt eller indirekt kan ge stöd för upplåtelseformen omfattande också ekonomiska stödåtgärder.

Bakgrund

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

Kooperativ hyresrätt kan beskrivas som en upplåtelseform mellan vanlig hyra och bostadsrätt. I huvudsak innebär den följande. Upplåtelseformen används för upplåtelse av bostadslägenheter. Den kooperativa hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten stämmer i åtskilliga avseenden överens med vad som gäller vid vanlig hyra. Hyresvärden är en förening, en kooperativ hyresrättsförening, och de kooperativa hyresgästerna skall vara medlemmar i föreningen. Hyresgästernas intresse av boinflytande och boendedemokrati tillgodoses inom ramen för föreningen. Det finns två huvudtyper av föreningar. Föreningar enligt ägarmodellen äger det hus där lägenheterna finns. Föreningar enligt hyresmodellen (tidigare oegentligt kallat arrendemodell-

len) hyr lägenheterna av fastighetsägaren. Den kooperativa hyresrättsföreningen är ett särskilt slag av ekonomisk förening. Medlemmarna betalar vanliga medlemsinsatser. Dessutom kan föreningen ta ut särskilda upplåtelseinsatser i samband med en lägenhetsupplåtelse. En hyresgäst som flyttar kan inte sälja den kooperativa hyresrätten men har i princip rätt att få tillbaka betalade insatser. Föreningen bestämmer själv hyran för lägenheterna. Bruksvärdesreglerna tillämpas inte.

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

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

Boverket har genomfört informationsinsatser, delvis genom sitt Byggnadsforum. Också pilotprojekt har genomförts.

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

Boverkets rapport behandlas inom Regeringskansliet.

Frågan om en nationell samordnare kring frågor om kooperativ hyresrätt har behandlats av riksdagen under innevarande riksmöte. På förslag av utskottet avtog riksdagen ett motionsförslag om en ny anslagspost för en sådan samordnare (bet. 2006/07:CU1, rskr. 72–74).

Utskottets ställningstagande

Eftersom en rad frågeställningar genom Boverkets rapport om den kooperativa hyresrätten nu ligger på regeringens bord anser utskottet att riksdagen inte bör ta saklig ställning till de frågor som motionerna innehåller. Den beredning som sker i Regeringskansliet bör i stället avvaktas. I detta sammanhang bör närmast som en självklarhet uppmärksammas att staten inte skall gynna en upplåtelseform framför andra. Utskottet anser sig kunna utgå från att beredningen sker med utgångspunkt i denna grundsats. Motionerna C301 och C360 yrkande 1 i denna del avstyrks således.

Insatsen

Motionen

Enligt förslaget i motion C318 av Egon Frid m.fl. (v) bör upplåtelseinsatsen hållas på en rimlig nivå och maximeras till 100 000 kr för en normallägenhet. Förslaget omfattar också att upplåtelseinsatsen bör kunna indexregleras efter den faktiska inflationen (yrkande 1).

Bakgrund och utskottets ställningstagande

Det finns inte någon i lag reglerad maximinivå vad gäller en medlemsinsats. Förutom vanlig medlemsinsats kan föreningen ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, upplåtelseinsats. De särskilt reglerade upplåtelseinsatserna avser att föreningen på ett enkelt sätt skall kunna få in ett större kapital av dem som får en lägenhet upplåten på sig i jämförelse med den medlem som endast köar för en lägenhet i föreningens hus. Genom konstruktionen har klargjorts att kapitaltillskottet inte omfattas av förbudet i 65 § hyreslagen mot att ersättning lämnas för en upplåtelse av en hyresrätt.

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

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

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

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

Boverket har i sin ovan nämnda rapport anført att den kooperativa hyresrätten ofta jämförs med bostadsrätten och att en vanlig fråga är varför inte upplåtelseinsatsen skall kunna räknas upp på något sätt. Boverket har inte lämnat något uttryckligt förslag om att lagen skall ändras.

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

Boverkets rapport är föremål för beredning inom Regeringskansliet. Utskottet anser därför att det inte nu finns skäl för riksdagen att i sakligt hänseende ta ställning till motionsförslaget, utan riksdagen bör först avvakta den beredning som pågår i Regeringskansliet. Utskottet avstyrker med det anförda motion C318 yrkande 1.

Ombildning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om

- turordning till förvärv av allmännyttiga bostäder m.m., jämför reservationerna 14 (v) och 15 (mp), samt
- intresseanmälningar och samtycke, jämför reservation 16 (s, v, mp).

I den senare frågan hänvisar utskottet till pågående beredning.

Turordning till förvärv av allmännyttiga bostäder m.m.

Motionerna

Motion C286 av Egon Frid m.fl. (v) gäller införande av lagstiftning om turordning vid en försäljning av allmännyttiga bostäder (yrkande 5). I motionen redovisas en syn på turordningen som innebär att bostäderna skall säljas i första hand till andra allmännyttiga bostadsföretag, i andra hand till privatägda fastighetsbolag och i tredje hand för omvandling till bostadsrätter. I motionen förordas att ett lagförslag skall utarbetas som utgår från intentionerna med denna syn på turordning. Det bör här uppmärksammas att en kooperativ hyresrättsförening kan vara ett allmännyttigt bostadsföretag och att motionsförslaget således innebär att sådana föreningar ges ett företräde till förvärv.

I samma motion lämnas förslag om att ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag som har för avsikt att avyttra en fastighet skall ha en skyldighet att i ett tidigt skede underrätta hyresgästerna om denna med syfte

att hyresgästerna skall ges möjlighet att ifrågasätta en försäljning och verka för alternativa lösningar. Hyresgästerna bör enligt motionen få ett slags MBL-inflytande (yrkande 7).

I motion C318 av Egon Frid m.fl. (v) lämnas också förslag om att tiden för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerad bör förkortas (yrkande 2). Motionärerna önskar en översyn av hur detta kan ske. Förslaget syftar till att en förening skall få tillräcklig tid att utnyttja företrädesrätten till förvärv enligt ombildningslagen. I motionen lämnas ett ytterligare förslag med avseende på att den kooperativa hyresrätten skall gynnas vid försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag. Förslaget innebär att en kooperativ hyresrättsförening skall kunna bildas av hyresgästerna och sedan ligga vilande. Syftet är att hyresgästerna vid en försäljning skall kunna agera snabbt (yrkande 5).

I motion C360 av Maria Wetterstrand m.fl. (mp) föreslås att den kooperativa hyresrätten skall gynnas som upplåtelseform om ett allmännyttigt bostadsföretag skall säljas (yrkande 1, delvis).

Bakgrund

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

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

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

Om hyresgästerna har intresse av att förvärva sitt hus för ombildning kan de anmäla detta intresse till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Interesseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening respektive en kooperativ hyresrättsförening. Föreningen skall till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om bl.a. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de

uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen, samt att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen och – om de är bostadshyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten. Hus för vilken en intresseanmälan gäller, får inte överlåtas utan att den förening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva huset. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Hembudet antas genom att föreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Om föreningen inom tre månader från hembudet skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Bestämmelserna återfinns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt (ombildningslagen).

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

Utredningen om försäljning av allmännyttiga bostäder har i sitt betänkande *Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt* (SOU 2003:44) lämnat förslag i en del av de frågor som berörs i motionerna. I dess betänkande föreslås bl.a. att när det är fråga om att ett kommunalt bostadsföretag skall överlåta ett hus så skall hyresgästerna kunna utnyttja sin företrädesrätt enligt ombildningslagen endast genom en kooperativ hyresrättsförening. De skall alltså inte kunna göra det genom en bostadsrättsförening. Utredningen föreslår också att alla kommunala bostadsföretags försäljningar av fastigheter m.m. skall kungöras i förväg för att andra allmännyttiga företag skall ges möjlighet att förhandla om ett övertagande samt för att ge hyresgästerna möjlighet att ombilda till kooperativ hyresrätt. Kommuner eller deras företag skall få förvärva allmännyttiga bostäder i andra kommuner.

Boverket har i sin rapport från mars 2005 *Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen* sagt sig dela utredningens bedömning, att den kooperativa hyresrätten skall ges företräde i en utförsäljningssituation och att detta bör ske via en ändring i ombildningslagen så att endast en kooperativ hyresrättsförening ges rätt att göra en intresseanmälan när överlåtare är ett sådant kommunalt bostadsföretag som avses i lagen om allmännyttiga bostadsföretag.

Boverket har i sin rapport konstaterat att endast procedurerna kring föreningsbildning och registrering kan ta upp till tre månader och att medlemsrekryteringen kan ta upp till ett år, i vart fall för ett större lägenhetsbestånd, vilket utgör ett stort hinder för hyresgästerna att förvärva det hus de bebor.

Boverkets förslag omfattar också att utredningsbetänkandet *Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt* (SOU 2003:44) genomförs.

Boverkets förslag som gäller förändringar i ombildningslagen har av den förra regeringen överlämnats till Utredningen om allmännyttans villkor (dir. 2005:116). Den särskilt tillkallade utredaren skall undersöka vilka förändringar som kan vara nödvändiga i de lagar och förordningar som direkt styr villkoren för hyresmarknaden i allmänhet och för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen i synnerhet. En viktig fråga är om olika delar av regelverken behöver förstärkas för att syftet med lagstiftningen lättare skall kunna uppnås. Utredningen skall enligt sina direktiv särskilt beakta bl.a. betänkandet *Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt* (SOU 2003:44).

Enligt lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag (allbolagen) krävs tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser av aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över samt om sådana bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad med permanentbostäder som upplåtits med hyresrätt. Lagen ställer krav på att de hyresgäster som berörs av en planerad överlåtelse skall informeras och beredas tillfälle att yttra sig. En uppgift om hyresgästernas inställning till överlåtelsen skall fogas till ansökan om tillstånd (2 kap. 4 § allbolagen).

Som redan framgått bereds promemorian *Upphävande av tillståndsplikten i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag* (Fi2007/764/BO) inom Finansdepartementet. Den i allbolagen föreskrivna tillståndsplikten – 2 kap. – föreslås i promemorian upphöra att gälla vid utgången av juni 2007.

Genom tilläggsdirektiv har Utredningen om allmännyttans villkor fått den del av sitt uppdrag som avser en översyn av 2 kap. allbolagen återkallat (dir. 2007:18). Utredningens fortsatta arbete skall ha som utgångspunkt att bestämmelserna om tillståndsplikt kommer att upphävas under 2007. Utredaren skall numera redovisa sitt uppdrag senast den 30 november 2007.

Boverkets rapport i de delar som inte avser ombildningslagens bestämmelser bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Regeringsförslag som gäller möjligheter till ombildning från hyresrätt kommer att läggas på riksdagens bord inom en nära framtid. Utskottet avstyrker motionerna C286 yrkandena 5 och 7, C318 yrkandena 2 och 5 samt C360 yrkande 1 i denna del.

Ombildning till kooperativ hyresrätt – intresseanmälningar och samtycke

Motionerna

I motion C318 av Egon Frid m.fl. (v) lämnas förslag om att kooperativa hyresrättsföreningar skall ha rätt att göra en intresseanmälan vid en försäljning av ett kommunalt bostadsföretag även om hyresgästerna i det aktuella lägenhetsbeståndet ännu inte är medlemmar i den förening som gör anmälan (yrkande 3).

I samma motion föreslås att minst två tredjedelar av hyresgästerna i lägenheterna skriftligen skall samtycka för att ett köp skall bli möjligt (yrkande 4).

Bakgrund och utskottets ställningstagande

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

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

Boverkets rapport bereds nu inom Regeringskansliet. Enligt utskottet finns det inte anledning för riksdagen att nu ta ett sakligt ställningstagande till de framförda motionsförslagen. Regeringens beredning bör i stället avvaktas. Motionen C318 yrkandena 3 och 4 avstyrks således.

Ägarlägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om att ägarlägenheter skall införas. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 17 (s, v) – motiveringen.

Motionerna

I tre motioner lämnas förslag om att ägarlägenheter skall införas i Sverige. Det gäller motionerna C258 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m), C292 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m) (yrkandena 1 och 2) och C263 av Jörgen Johansson (c) (yrkande 1). Motion C292 omfattar även ett förslag om en ändring i 3 kap. 1 a § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) som innebär ett upphävande av bestämmelsen i punkt 4 om att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

Bakgrund

De utländska förebilderna till ägarlägenheter kan delas in i två huvudvarianter. Den ena modellen innebär att ägarlägenheter innehas med direkt äganderätt. Den förutsätter att en ägarlägenhet kan fastighetsindelade så att den utgör en fastighet. Den andra modellen innebär att de enskilda lägenhetsinnehavarna innehar hela byggnaden med samäganderätt. Till innehavet är knutet en rätt för den enskilde att nyttja en viss lägenhet. I jämförelse med bostadsrätter är det mest särpräglade med de utländska ägarlägenhetsformerna – ur en praktisk synvinkel – dels att hela finansieringen ligger på den enskilde lägenhetsägaren (den är alltså inte en gemensam angelägenhet för de boende i huset), dels att möjligheterna till uthyrning inte är begränsade.

Genom de sedan den 1 januari 2004 i fastighetsbildningslagen införda möjligheterna till tredimensionell fastighetsindelning finns de grundläggande lagtekniska förutsättningarna för att fastighetsindela enskilda lägenheter (3 D-fastigheter). I lagen har dock införts bestämmelser som skall hindra att ägarlägenheter bildas, främst den i motion C292 behandlade.

2000 års ägarlägenhetsutredning har – utan att ta ställning till om ägarlägenheter bör införas i Sverige – lagt fram ett förslag till hur denna upplåtelseform (boendeform) bör regleras (SOU 2002:21). Den föreslagna modellen bygger på att varje lägenhet skall fastighetsindelade. Det är alltså fråga om en form med direkt äganderätt.

Ägarlägenheter skall enligt utredningen (något förenklat) kunna bildas endast i samband med nyproduktion. Utredningen säger sig därigenom eliminera risken för att bl.a. befintliga hyresrätter eller bostadsrätter ombildas till ägarlägenheter. Lägenheterna skall utgöra en sammanhållen enhet. Denna skall bestå av minst tre lägenheter. En ägarlägenhetsförening skall alltid finnas. Det är en särskild typ av samfällighetsförening som skall förvalta bl.a. gemensamma utrymmen i huset. Några särskilda begränsningar skall inte gälla för ägarens rätt att överlåta eller hyra ut sin lägenhet.

Den förra regeringen redovisade våren 2004 i en proposition med förslag om ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m. (prop. 2003/04:115) sin bedömning att det inte bör införas lagstiftning om ägan-

derätt till enskilda lägenheter (ägarlägenheter). Bostadsutskottet och riksdagen anslöt sig till denna bedömning vid sin behandling av motionsförslag om att ägarlägenheter skulle införas (bet. 2003/04:BoU9, rskr. 236).

I propositionens del om ägarlägenheter anförde regeringen slutligen följande.

De överväganden som ligger till grund för de nuvarande reglerna om tredimensionell fastighetsindelning präglas alltså av restriktivitet. Även [Ägarlägenhets]utredningens förslag innehåller vissa spärregler, bl.a. föreslås att ägarlägenheter skall kunna bildas enbart vid nyproduktion. Trots begränsningar av det slaget ligger det i sakens natur att en ordning med ägarlägenheter skulle medföra att förvaltningsansvaret för hittills homogena förvaltningsobjekt splittrades upp på ett stort antal fastighetsägare. Risker finns att detta på sikt leder till en onödig fragmentisering av fastighetsindelningen. Det går knappast att införa ägarlägenheter och samtidigt hålla fast vid ett restriktivt synsätt i fråga om annan tredimensionell fastighetsindelning. Reglerna om tredimensionell fastighetsindelning har nyligen trätt i kraft. Det finns goda skäl att avvakta med förändringar till dess att vi har fått en uppfattning om hur den nya lagstiftningen tillämpas. Vi avser att göra en utvärdering av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning (se a. prop. s. 43 och s. 116). I vart fall intill dess en sådan uppföljning har gjorts framstår det inte som lämpligt att utvidga reglernas tillämpningsområde.

Den nuvarande regeringen har inte lämnat några signaler i fråga om den utvärdering av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning som den förra regeringen avsåg att genomföra.

Utskottets ställningstagande

Frågan om införande av ägarlägenheter är prioriterad i det arbete som nu utförs inom Justitiedepartementet.

Eftersom motionärerna kan komma att bli tillgodosedda genom de överväganden som görs i Regeringskansliet anser utskottet att det inte finns skäl för riksdagen att nu i sakligt hänseende ta ställning till de motionsförslag som lagts fram om att lagstiftning om ägarlägenheter skall införas och att fastighetsbildningslagens regler om tredimensionell fastighetsindelning skall anpassas till den nya ägarformen. Motionerna C258, C263 yrkande 1 samt C292 yrkandena 1 och 2 avstyrks således.

Övrigt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om

- boendeinflytande, jämför reservation 18 (mp), och
- giftiga ormar och liknande djur i bostäder.

I den senare frågan hänvisar utskottet till pågående beredning.

Boendeinflytande

Motionen

I motion C360 av Maria Wetterstrand m.fl. (mp) lämnas förslag om att det skall genomföras åtgärder som ökar de boendes inflytande över sin bomiljö, bl.a. vad gäller förvaltningen av bostäder (yrkande 2). I motionen nämns flera åtgärder. Lagstiftningen bör ändras för att åstadkomma en ökad grad av samrådsförfarande för de boende inom en fastighet. Genom att skapa samfälligheter skulle underhåll och bostadsnära förändringar lättare kunna göras i samråd med fastighetsägaren. Inflytandet bör också öka genom möjligheter att bilda kollektivboende av olika slag. Genom detta kan de boende tillsammans med fastighetsägaren bilda särskilt anpassat boende, med kollektiva nyttigheter. För att ytterligare öka den enskildes boinflytande bör individen kunna ta till vara sina rättigheter genom att ha talerätt i hyresnämnden och kunna överklaga hyresnämndens beslut.

Utskottets ställningstagande

Bostadsrätten erbjuder goda möjligheter till fördjupat inflytande över den enskildes bostadsförhållanden. Också ägarformen av den kooperativa hyresrätten ger ett på äganderätt grundat sådant inflytande.

Det finns också inom det hyresrättsliga området flera exempel på när lagstiftaren avsett att ge hyresgästerna ett stärkt inflytande över sitt boende. Hyreslagen ger de enskilda hyresgästerna ett betydande inflytande över ombyggnadsåtgärder (18 d–18 h §§). Genom hyresförhandlingslagens (1978:304) regler ges en hyresgästorganisation möjligheter att förhandla inte bara om hyran utan också om hyresvillkoren i övrigt, lägenheternas och husets skick samt gemensamma anordningar i huset. De särskilda avtalen om hyresgästernas boinflytande är exempel på överenskommelser som träffats enligt hyresförhandlingslagens regler. Ett annat exempel är avtal om hyresgästernas självförvaltning. Självförvaltning innebär att hyresgästerna själva utför sådana åtgärder som det normalt ankommer på hyresvärdens att utföra i denna sin egenskap. Dessa avtal innehåller normalt att hyresgästerna får avdrag på hyran för att de deltar (21 § hyresförhandlingslagen). Särskilda skatteregler kompletterar hyresförhandlingslagens bestämmelser på detta område.

Genom den kooperativa hyresrätten enligt hyresmodellen finns en förvaltningsform som möjliggör för hyresgästerna att i samråd med fastighetsägaren utveckla och anpassa hyresrätten till sina behov och önskemål, t.ex. för kollektivboende. De allmännyttiga bostadsföretagen skall sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget (1 kap. 3 § lagen [2002:102] om allmännyttiga bostadsföretag).

I plan- och bygglagen (1987:10) finns särskilda bestämmelser som avser att ge de boende ett inflytande vid planering och tillståndsgivning. Inte bara enskilda boende utan även hyresgästorganisationerna har tillagts ett sådant inflytande.

De upplåtelseformer som finns i dag ger på olika sätt möjligheter för de boende att söka inte bara en bostad utan också ett boende som passar dem. Upplåtelseformerna ger de boende skilda slag av rättigheter och därmed möjligheter att påverka sin boendesituation. Det är naturligtvis så att ett större ansvarstagande från de boendes sida i form av ägarskap eller förvaltarskap ger ett större inflytande. Utan ett sådant ansvarstagande måste vanligen fastighetsägarens intressen beaktas och de boendes önskemål om ett ökat inflytande tillgodoses genom avtal med fastighetsägaren. Även i detta sammanhang finns det skäl att uppmärksamma att en bostadsmarknad som inte lider av en brist på bostäder i större utsträckning kommer att inriktas på att tillgodose önskemålen hos dem som söker bostäder än när det gäller en marknad där brist råder. Flera politikområden, inte bara bostadspolitik, gör sig därvid gällande.

Enligt utskottets mening finns inte skäl för riksdagen att ta initiativ till vidare åtgärder i de frågor som motionen behandlar. Utskottet avstyrker således motion C360 yrkande 2.

Giftormar och liknande djur i bostäder

Motionerna

I motion C374 av Sinikka Bohlin (s) föreslås en ändring i hyreslagen av vilken skall framgå att man i ett flerbostadshus inte får inneha giftiga ormar eller andra giftiga kräldjur.

Också i motion C234 av Ann-Christin Ahlberg (s) tas frågan om ormar i bostäder upp. Motionären föreslår ett förbud mot farliga och giftiga ormar i hyreshus. I motionen uppmärksammas också att det bör vara möjligt för bostadsrättsföreningar att i sina stadgar förbjuda sina medlemmar att i bostaden förvara giftiga och farliga ormar.

Bakgrund

Det finns ett flertal regelkomplex som är av betydelse i detta sammanhang. Utskottet skall beröra en del av de regler som gör sig gällande.

När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (25 § hyreslagen). Bestämmelsen har sin förebild i den numera upphävda hälsoskyddslagen (1982:1080) och vissa andra hälsoskyddsbestämmelser. Den nämnda lagen har ersatts med bestämmelser som ingår i miljöbalken. Bestämmelsen om sundhet, ordning och skick gäller inte bara i fråga om själva lägenheten utan omfattar även de allmänna utrymmen som hyresgästen disponerar.

Hyreslagens mer allmänna stadganden kan kompletteras av villkor i själva hyresavtalet, något som ibland kallas ordningsföreskrifter. Ett brott mot en ordningsföreskrift, t.ex. mot att ha hund, leder inte utan vidare till att sanktioner kan vidtas mot hyresgästen. Sanktioner förutsätter att djurhållningen har föranlett olägenheter. Ett ingripande mot hyresgästen är dock inte avhängigt av att hyreskontraktet innehåller en särskild föreskrift i frågan. Hyresvärderna torde inte med framgång kunna förbjuda sina hyresgäster att inneha en hund eller annat vanligt husdjur. Det skall klargöras att en hyresvärd med hänsyn till allergiproblem kan upprätthålla ett förbud mot t.ex. allergiframkallande pälsdjur.

Något vägledande avgörande om en hyresvärd kan upprätthålla ett förbud mot att hålla farlig orm torde inte föreligga. Ytterst handlar frågan om en hyresgäst som bryter mot ett sådant förbud kan avhysas.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar (7 kap. 9 § bostadsrättslagen).

I både hyreslagen och bostadsrättslagen finns bestämmelser om att en lägenhetsinnehavare kan vidta åtgärder mot hyresvärderna resp. bostadsrättsföreningen om det föreligger hinder och men i hans eller hennes nyttjanderätt. Det kan gälla en grannes djurhållning mot vilken hyresvärderna eller föreningen inte ingripit.

Enligt 9 kap. 11 § miljöbalken får regeringen föreskriva att vissa djur inte utan särskilt tillstånd av kommunen får hållas inom områden med detaljplan eller områdesbestämmelser, om sådana föreskrifter behövs för att hindra att olägenheter för människors hälsa uppstår. Regeringen får överlåta åt kommunen att meddela sådana föreskrifter.

Kommunerna har av regeringen enligt 39 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd givits möjligheter att föreskriva om tillståndsplikt för att hålla vissa djur. Det kan ske inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser och gäller orm samt förutom nötkreatur, häst, get, får eller svin också pälsdjur eller fjäderfä som inte är sällskapsdjur. Ett tillstånd får förenas med villkor. Enligt vad miljö- och jordbruksutskottet kunnat konstatera har många kommuner i sina lokala hälsoskydds-föreskrifter bestämmelser om tillståndskrav beträffande hållande av orm. Brott mot tillståndsplikten har fram till den 1 januari 2007 varit straffsanktionerat.

Miljöbalkskommittén (SOU 2004:37) har, med undantag för vissa slags ormar, ansett att de risker som kan förknippas med att hålla de ovan nämnda djuren i tätbebyggda områden inte är så allvarliga att det framstår som befogat att straffsanktionera underlåtenhet att söka tillstånd. Vidare

konstaterade utredningen att möjligheten att döma till straff anses vara ett användbart instrument för att komma till rätta med de problem som finns med ormar och då särskilt giftormar. Situationen med giftormar påminner mycket om förhållandena med s.k. kamphundar. Det är framför allt säkerheten för människor och andra djur som är ett problem. Utredningen konstaterade att de regler som meddelats med stöd av miljöbalken endast ger möjlighet att tillskapa tillståndsplikt inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser och att giftormar kan vålla säkerhetsproblem även utanför sådana områden. Vidare ansåg utredningen att det finns skäl som talar för att regleringen bör vara lika i hela landet och inte skilja från kommun till kommun. Frågor om giftormar bör därför enligt utredningen ses över särskilt. I detta sammanhang får avgöras om en eventuell reglering hör hemma i miljöbalken eller de föreskrifter som meddelas med stöd av balken eller i annan lagstiftning t.ex. djurskyddslagen. Utredningen föreslog att tillståndsplikter som meddelas med stöd av 39 § förordningen skall föras bort från det straffbara området.

I miljöbalken och i anslutande förordning finns vidare bestämmelser som ställer krav på att bostäder skall brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och att husdjur och andra djur som hålls i fångenskap skall förvaras och skötas så att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer.

Genom den av utskottet redan omnämnda lagändringen – som trätt i kraft den 1 januari 2007 – har Miljöbalkskommitténs förslag om avkriminalisering av sådan tillståndsplikt som avses i 9 kap. 11 § miljöbalken genomförts (prop. 2005/06:182, bet. MJU25). I den till grund för lagändringen liggande propositionen instämde regeringen i kommitténs uppfattning att denna typ av tillståndsplikt inte är av sådan central betydelse för skyddet av miljö och hälsa att den bör vara förenad med straffansvar. Regeringen uttalade att frågan om kriminalisering av djurhållning, såsom Rikspolisstyrelsen påpekat under remissbehandlingen, bör ses över särskilt. Rikspolisstyrelsen hade anfört att den föreslagna avregleringen på vissa områden kan innebära svårigheter att ingripa mot överträdelser som kan medföra allvarliga risker för miljön eller människors hälsa, t.ex. i fråga om hållande av djur och då i synnerhet giftorm. Frågan om en särskild översyn bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Frågor som rör införsel, hållning, uppfödning och försäljning av djur tillhör miljö- och jordbruksutskottets beredningsområde. Det kan noteras att Jordbruksverket tidigare bedömt att de flesta giftormar i privat ägo torde stamma från avel inom landet och inte införsel.

När miljö- och jordbruksutskottet behandlat motioner om giftiga ormar har utskottet utgått från att regeringen fortsatt ägnar frågan om kriminalisering av djurhållning som kan leda till allvarliga säkerhetsproblem vederbörlig uppmärksamhet och initierar de regeländringar som bedöms erforderliga (bet. 2005/06:MJU18).

Motionerna C234 och C374 avstyrks.

Reservationer

1. Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt, punkt 1 (v, mp)

av Egon Frid (v) och Jan Lindholm (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2006/07:C276 yrkande 10 och 2006/07:C320 yrkande 2.

Ställningstagande

För många grupper av bostadssökande räcker det inte med att de av en kommunal bostadsförmedling blir anvisade en lägenhet eller att de på annat sätt får kontakt med en hyresvärd som har lediga lägenheter. Många fastighetsägare ställer upp sådana ekonomiska och andra krav att det ändå inte leder till att ett hyreskontrakt kan tecknas. Framför allt ungdomar, men också socialbidragsberoende, arbetslösa och lågavlönade, drabbas av hyresvärdarnas godtycke. En person som tidigare blivit vräkt har mycket svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden igen.

Ungdomarna har under de senaste åren drabbats mycket hårt av den marknadsanpassning som skett på bostadsmarknaden. Det är ett mycket stort antal unga som bor kvar hos sina föräldrar trots att de egentligen skulle vilja ha en egen bostad. Huvudskälet är bristande ekonomiska möjligheter till eget boende på grund av studier, arbetslöshet eller alltför höga boendekostnader. Även de ungdomar och andra som skulle klara av boendekostnaderna nekas emellertid ofta kontrakt eftersom många hyresvärdar ställer upp godtyckliga krav som dessutom varierar från hyresvärd till hyresvärd.

I dag gäller att reglerna för uthyrning beslutas av varje hyresvärd och att de inte är möjliga att överklaga. Den rättslöshet som drabbar de bostadssökande skulle mildras om det fanns en rätt till prövning av hyresvärdens skäl att neka någon ett hyreskontrakt. En utredning bör närmare överväga hur en överprövningsrätt bör utformas. Övervägandena bör också omfatta att en bostadssökande som nekats en lägenhet bör få veta på vilka grunder han eller hon avvisats, liksom vilka urvalskriterier och prioriteringsregler som hyresvärderna använder.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna C276 (v) yrkande 10 och C320 (v) yrkande 2.

2. Hyressättning m.m., punkt 2 (s)

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Ameer Sachet (s) och Eva Sonidsson (s).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C365 yrkande 6 och avslår motionerna 2006/07:C286 yrkandena 8 och 9 samt 2006/07:C314.

Ställningstagande

Visserligen pågår nu samtal mellan Hyresgästföreningen, SABO, Fastighetsägarna och regeringen om den framtida utformningen av hyressättningssystemet vad gäller beståndet av hyresrätter. Enligt vår mening finns det dock anledning för riksdagen att för regeringen klargöra inom vilka ramar dessa diskussioner skall föras. En huvudpunkt är att den i c-motionen åsyftade marknadsmässiga hyressättningen definitivt inte skall genomföras. Ett klargörande av denna fråga skulle lugna landets hyresgäster.

Vi anser att bruksvärdessystemet skall bevaras och att förändringar av systemet skall tjäna samma ändamål som den nuvarande regleringen har. I främsta rummet vill det sägas att systemet skall medverka till att garantera hyresgästens besittningsskydd. Hyresgästen skall känna trygghet i sitt hem. Han eller hon skall inte behöva riskera oskäligen höjda hyreshöjningar. Lägenheternas bruksvärde skall vara avgörande vid hyressättningen. Brist på bostäder skall inte vara hyresdrivande. För att tillgodose dessa ändamål bör såsom hittills det finnas ett effektivt fungerande tak för hyrorna. Ytterligare en utgångspunkt skall vara att hyresgästerna i samverkan – genom en hyresgästorganisation – skall kunna balansera det övertag som fastighetsägaren ofta har vid förhandlingar om hyran och andra hyresvillkor. Det kollektiva hyressättningssystemet utgör en integrerad del av bruksvärdessystemet och bör vara så även i framtiden.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C365 (s) yrkande 6 och avslår motionerna C286 (v) yrkandena 8 och 9 samt C314 (c).

3. Hyressättning m.m., punkt 2 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C286 yrkandena 8 och 9, bifaller delvis motion 2006/07:C365 yrkande 6 och avslår motion 2006/07:C314.

Ställningstagande

I ekonomiskt avseende har allmännyttan inte längre några fördelar gentemot privata fastighetsägare. Dock finns ett par skillnader mellan de kommunala bostadsbolagen, som numera alla betraktas som allmännyttiga, och de privata. De kommunala bolagen är hyresledande och för dem gäller lagen om offentlig upphandling.

Det s.k. påtaglighetsrekvisitet, som innebär att de privata fastighetsägarna har rätt att ta ut en inte obetydligt högre hyra än de kommunala bostadsföretagen, har inte längre någon logisk giltighet och bör därför avskaffas. Rekvisitetet ger för de privata fastighetsägarna dynamiska – marknadsanpassande – effekter, särskilt på orter med bostadsbrist. Det är av särskild vikt att trycket på hyresökningar hålls nere när efterfrågan på bostäder är större än utbudet.

Den kommunala självkostnadsprincipen innebär att kommuner inte får ta ut högre avgifter än vad som svarar mot kommunens kostnader för verksamheten. Den innebär också att ett eventuellt överskott skall stanna kvar i verksamheten. Det råder osäkerhet om huruvida självkostnadsprincipen gäller kommunala bostadsbolag. Det framstår som obegripligt att hyres- och hyresförhandlingslagen bygger på att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen skall verka enligt självkostnadsprincipen men att kommunallagen samtidigt säger att de inte skall göra detta.

I samband med bruksvärdesystemets införande uttalades i förarbetena (prop. 1968:91) att de allmännyttiga företagen skall tillämpa självkostnadsprincipen, vilket innebär att hyrorna sätts så att de på lång sikt täcker de faktiska kostnaderna. Härigenom garanteras att det inte förekommer oskäliga hyror. Hyresläget för det allmännyttiga lägenhetsbeståndet fastställs med utgångspunkt i respektive bostadsföretags självkostnad. Till grund för hyresförhandlingarna ligger en hyreskalkyl som innehåller uppgifter om företagets självkostnader för kapital, underhåll och drift. På grundval av kalkylen försöker parterna bli ense om hur stora företagets sammanlagda kostnader skall anses vara under den tid som de nya hyrorna skall gälla.

Många kommuner frångår på olika sätt dessa regler och använder bostadsbolagen till annan verksamhet. Hyresgästerna får på så sätt betala skatt två gånger, dels genom kommunalskatten, dels genom hyran. Det förekommer att kommuner i sina ägardirektiv ålägger bolag orimliga avkastnings- och utdelningskrav eller att kommuner beslutar om orimliga borgensavgifter. En del kommuner har överlåtit sina bostadsföretag till ett annat kommunalt bolag som finansierar förvärvet med räntebärande lån från kommunen.

Det förekommer också att kommuner genom en utökning av bolagets aktiekapital på felaktig grund tillförsäkrar kommunen en högre utdelning på insatt kapital.

Hyresförhandlingar skall inte leda till hyreshöjningar som kan härledas till kommunens önskemål om ökad ekonomisk avkastning. Utgångspunkten för förhandlingarna skall i stället vara att nå en överenskommelse utifrån varje bostadsföretags självkostnader. Om ingenting görs är risken stor att alltfler förhandlingar kommer att stranda och att hyresnämnderna i större utsträckning kommer att belastas med hyrestvister. De kommunala bostadsbolagens roll på många orter kommer att ifrågasättas och därmed hela bruksvärdessystemets legitimitet.

Självkostnadsprincipen bör därför lagfästas som en princip för de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen.

Jag tror inte att den sittande Utredningen om allmännyttans villkor kommer att fånga hela den problematik jag beskriver. Regeringen bör därför snabbt tillsätta en särskild utredning i fråga om självkostnadsprincipen med de utgångspunkter jag angivit och återkomma till riksdagen med ett lagförslag som även förhåller sig till hyreslagen och hyresförhandlingslagen. Regeringens lagförslag bör också omfatta att påtaglighetsrekvisitet avskaffas.

Det bör i detta sammanhang tydliggöras att jag anser att bruksvärdessystemet skall behållas med de förändringar jag ovan ansett skall genomföras för att motverka oskäligen hyreshöjningar.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C286 (v) yrkandena 8 och 9 samt bifaller delvis motion C365 (s) yrkande 6 och avslår motion C314 (c).

4. Hyresgästens skadeståndsskyldighet, punkt 3 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C204 yrkande 1.

Ställningstagande

Om en hyresgäst vållat en skada under påverkan av en allvarlig psykisk störning saknas enligt ordalydelsen i 24 § hyreslagen möjligheter att jämka skadeståndet. Förvisso borde en analog tillämpning av 2 kap. 5 § skadeståndslagen kunna ske i sådana fall, men enligt tingsrätts- och hovrättspraxis verkar inte denna möjlighet användas (se t.ex. Svea hovrätts dom i mål nr T 3905-02).

Enligt 2 kap. 5 § skadeståndslagen finns stora möjligheter för rätten att ta hänsyn till omständigheter i det enskilda fallet. Den som vållar en person- eller sakskada under påverkan av en allvarlig psykisk störning skall ersätta skadan i den mån det är skäligt med hänsyn till hans eller hennes sinnestillstånd, handlingens beskaffenhet, föreliggande ansvarsförsäkring, andra ekonomiska förhållanden samt övriga omständigheter. Samma sak gäller om skada vållas under påverkan av annan psykisk störning som inte är självförvållad. Enligt min uppfattning är det rimligt att samma möjligheter till jämkning av skadestånd tas in i hyreslagen.

Regeringen bör därför återkomma med förslag till ändring av 24 § hyreslagen som innebär att det skall bli möjligt att jämka skadestånd till följd av skada som hyresgästen vållat under påverkan av psykisk störning på motsvarande sätt som stadgas i skadeståndslagen.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C204 (v) yrkande 1.

5. Andrahandsuthyrning – skälig hyra, punkt 6 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C207 yrkandena 3–5.

Ställningstagande

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

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

Enligt lag skall hyresnämnden anse en hyra oskälig om den är påtagligt högre än vad hyran är i en jämförbar lägenhet hos ett kommunalt bostadsföretag. Bruksvärdesregeln gäller också för den som hyr i andra hand (i

förhållande till den som har förstahandskontraktet). Hyresnämnden brukar godkänna ett påslag på ca 10 % om lägenheten hyrs ut möblerad. Det är dock ovanligt att andrahandshyresgästen vänder sig till hyresnämnden för att få sin hyra sänkt för framtiden och redan erlagd hyra återbetald. Detta beror troligtvis på att besittningsskydd saknas.

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

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

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C207 (v) yrkandena 3–5.

6. Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (den sekundära bostadsmarknaden), punkt 7 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C276 yrkande 11.

Ställningstagande

Samtidigt med att hemlösheten har ökat har också den sekundära bostadsmarknaden blivit större. En del av denna består av hyresgäster med s.k. sociala/kommunala kontrakt. För den sekundära marknaden gäller att de boende har en svagare ställning än de hyresgäster som har kontrakt direkt med fastighetsägaren.

Det ställs ofta krav på hyresgäster med sociala/kommunala kontrakt som inte skulle kunna ställas vid uthyrning till vanliga hyresgäster. Kraven kan variera från urinprovstagning till att hyresvärderna (kommunen) skall ha möjlighet att göra inspektioner vid tidpunkt som den själv bestämmer. Hyres-

och uppsägningstiderna är korta, vilket innebär att hyresvärderna snabbt kan avsluta hyresförhållandet. Hyresgästen har i praktiken inte någon möjlighet att få skäligheten av sina hyresvillkor prövade eftersom han eller hon riskerar att bli uppsagd. Hyresgästen har under de två första åren av hyresförhållandet vanligen heller ingen möjlighet att få hyresvärdens skäl för en uppsägning prövade eftersom han eller hon enligt lagens huvudregel normalt då saknar besittningsskydd.

Det är naturligtvis nödvändigt att samhället underlättar för olika utsatta grupper att komma in i ett boende och att då vissa villkor för ett hyreskontrakt utgör en del av vård och tillsyn. Men detta får inte leda till rättslöshet för den hyresgäst som är föremål för samhällets bistånd. Det är inte ovanligt att man bor kvar med ett socialt kontrakt i mer än två år.

Reglerna om besittningsskyddet, eller snarare reglerna om när sådant skydd saknas, måste ändras så att de redan från början utsatta kategorierna av hyresgäster erhåller en god trygghet i sin bostad. Syftet måste vara att de skall ha rimliga möjligheter att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. En tänkbar ordning är att lagen gör det möjligt att omforma ett andrahandskontrakt till ett förstahandskontrakt. Det framstår som utomordentligt viktigt att det närmare övervägs vilka lagändringar som behövs för att uppnå dessa mål. Det är viktigt att man ser över dessa frågeställningar med det snaraste. Enligt min mening gäller frågan också om särskilda villkor för förhyrning över huvud taget bör ställas. Erfarenheterna från ett tyskt hemlöshetsprojekt (H13 i Hannover) visar på framgångar när stöd från socialtjänsten och frivilligorganisationer förmedlades som ett erbjudande, inte som ett villkor för bostad. Detta alternativa närmande till hemlöshetsproblematiken och andra bostadsrelaterade frågor på den sociala/sekundära bostadsmarknaden bör följas upp.

Regeringen bör på lämpligt sätt se till att en översyn genomförs med den av mig förordade inriktningen. En avgörande utgångspunkt för översynen bör vara att besittningsskyddet stärks vid andrahandsuthyrning i de fall där juridiska personer innehar förstahandskontraktet. Besittningsskyddsreglerna bör alltså inte se lika ut för alla typer av andrahandsuthyrningar. Dagens regler utgår från att den som hyr ut i andra hand tillfälligt upplåter sitt privata hem och inte därmed bör riskera att förlora det. Därför passar reglerna illa för den grupp av boende som jag nu har i fokus.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C276 (v) yrkande 11.

7. Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (blockuthyrning), punkt 8 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C207 yrkande 7.

Ställningstagande

Den definition av upplåtare vid blockuthyrning som används innebär att blockuthyrning förekommer då tre eller flera lägenheter hyrs av en upplåtare vid ett och samma tillfälle. Det vill säga att den som har flera avtal om att hyra lägenheter, där endast två lägenheter ingår i varje avtal, kan bedriva andrahandsuthyrning utan att omfattas av reglerna som gäller för blockuthyrning. Det betyder att andrahandshyresgästerna inte får ett normalt besittningsskydd i dessa fall. Jag anser att begreppet blockuthyrare bör ges en vidare innebörd, så att lagstiftningen omfattar alla som hyr ut tre eller fler lägenheter i andra hand. Regeringen bör låta utarbeta och till riksdagen återkomma med ett förslag till lagändring som har denna innebörd.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C207 (v) yrkande 7.

8. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal, punkt 9 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C207 yrkande 2.

Ställningstagande

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

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

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C207 (v) yrkande 2.

9. Hyresavtalets upphörande, punkt 10 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C276 yrkandena 8 och 9.

Ställningstagande

Jag konstaterar att hyreslagens regler om betalningsdröjsmål medverkar till att antalet avhysningar ligger på en nivå som inte är rimlig. Hyresgästernas skydd behöver därför förbättras. En översyn av hyreslagens regler om betalningsdröjsmål som genomfördes för några år sedan ledde aldrig fram till lagstiftning. Jag anser att reglerna bör förändras. Vräkningar sker ofta för skulder som är små i relation till kostnaderna för själva vräkningen. Sedda i förhållande till den mänskliga kostnad den vräkte ofta får betala i form av familjesplittring eller ett marginaliserat liv, kanske t.o.m. som uteliggare, framstår skuldbeloppen som obetydliga.

I motionen föreslås en översyn av de bestämmelser som reglerar när hyresgästen riskerar att vräkas. Bostaden utgör för flertalet människor den grundläggande tryggheten i tillvaron. Det är därför i det närmaste obegripligt att en hyresgäst kan förlora sin bostad med anledning av t.ex. dröjsmål med hyresbetalning från hans eller hennes sida. Jag vill på intet sätt förringa de syften som ligger bakom hyreslagens bestämmelser. Men dessa når inte ända fram till den rättvisa som bör gälla. En hyresgäst kan på ett oskäligt sätt mista sin bostad på grund av en försummelse som i det stora hela framstår som rätt obetydlig och där hans eller hennes fortsatta rätt till

förhyrning är lätt försvarbar. En rimlig utgångspunkt för översynen bör vara att en hyresgäst inte skall förlora sin hyresrätt enbart på grund av försenade hyresbetalningar. En hyresgäst som betalat sin hyra för sent bör i stället erhålla en betalningspåminnelse och därefter någon form av sanktionsavgift.

Enligt min mening bör genom en särskild utredare en översyn göras av hyreslagens bestämmelser med de utgångspunkter jag angivit. Det skall alltså vara fråga om en översyn med en bredare inriktning än vad som är aktuellt genom det utredningsuppdrag som givits. Frågeställningarna bör breddas ytterligare till att omfatta informella vräkningar. Detta mot följande bakgrund.

Från slutet av 1980-talet till mitten av 1990-talet ökade antalet verkställda vräkningar mycket kraftigt. Det huvudsakliga skälet var de kraftiga hyreshöjningar som följde efter 1991 års skattereform samtidigt som kommunala och privata bostadsföretag började tillämpa en hårdare linje mot hushåll med hyresskulder. Under senare år har antalet ansökningar om vräkningar respektive verkställda vräkningar visserligen minskat, men samtidigt finns det ett stort mörkertal eftersom Skatteverkets statistik inte inbegriper alla dem som av bostadsföretagen – eller socialtjänsten, i egenskap av uthyrare av lägenheter i andra hand – uppmanats att ”frivilligt” säga upp hyreskontraktet för att undgå en formell vräkning. Det finns en oroande tendens till en ökning av antalet sådana s.k. informella vräkningar. Frivilligheten blir i detta sammanhang illusorisk, och hyresgästen blir i praktiken rättslös eftersom han eller hon inte kan få sin sak prövad i hyresnämnden. Konsekvensen blir densamma som vid en formell vräkning – den enskilde blir av med sin bostad och genom hyresvärdarnas interna upplysningssystem i praktiken också svartlistad.

Förekomsten av informella vräkningar har inte kartlagts, men det finns anledning att befara att omfattningen är betydande. Regeringen bör därför låta en utredning dels kartlägga och analysera förekomsten av informella vräkningar hos såväl privata och allmännyttiga fastighetsägare som socialtjänsten, dels föreslå åtgärder som kan stärka hyresgästernas ställning i dessa situationer.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C276 (v) yrkandena 8 och 9.

- 10. Utsökningsbalkens regler om avhysning, punkt 11 (s, v, mp)**
av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s),
Hillevi Larsson (s), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s), Jan Lindholm
(mp) och Eva Sonidsson (s).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C236.

Ställningstagande

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

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

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

Den främsta bristen med dagens reglering är emellertid att den inte ger någon tydlig vägledning vad gäller den berördes och dennes familjs rättigheter i samband med en avhysning. Med tanke på de vittgående konsekven-

ser som en avhysning får borde denna brist rättas till. Vi anser därför att det behövs en genomgripande översyn av avhysningsförfarandet och att det är hög tid att ersätta dagens regler med en modern och mer tidsenlig reglering av detta djupgående ingrepp i enskilda människors liv. De förslag som presenterats i utredningsbetänkandet *Vräkning och hemlöshet – drabbar också barn* (SOU 2005:88) är inte tillräckliga. Regeringen bör låta genomföra den av oss förordade översynen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C236 (s).

11. Totalförstörelse av lägenheten, punkt 12 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C287.

Ställningstagande

Det har på senare tid förekommit exempel på att hyreslagen inte skyddar en hyresgästs besittningsrätt då bostaden har utsatts för en brand. Hur branden uppstod spelar ingen roll i sammanhanget, inte heller vem eller vad som orsakade den.

Hyreslagen ger alltså inget skydd för hyresgästen vars hem har brunnit upp eller på annat sätt totalförstörts. Om en hyresvärd efter en sådan händelse låter en hyresgäst stå på gatan, har värden stöd för detta i hyreslagen. Jag anser att det är än mer oacceptabelt att besittningsrätten helt upphört i de fall hyresvärderna låtit lägenheten genomgå en totalrenovering och sedan upplåtit lägenheten till en ny hyresgäst.

Det är dessutom mycket svårt att dra gränsen för när en lägenhet skall anses så förstörd att hyresgästens rättigheter upphör. Hyresgästerna riskerar på grund av detta att göra rättsförluster, och det finns utrymme för skrupulösa hyresvärdar att utnyttja situationen.

Hyreslagen bör ändras så att som huvudregel gäller att en hyresgäst har kvar sin besittningsrätt till hyresrätten när en lägenhet har totalförstörts genom en brand eller annan händelse. Besittningsrätten skall i första hand grunda en återflyttningsrätt. I andra hand, om hyresgästen så önskar eller om det framstår som rimligt att huset inte byggs upp efter en totalförstörelse, bör hyresgästen ha rätt till en ersättningslägenhet. Hur de nya reglerna mer i detalj skall vara utformade anser jag att en utredning bör överväga. Regeringen bör snarast utforma direktiven för en sådan utredning.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C287 (v).

12. Svarthandel, punkt 13 (mp)

av Jan Lindholm (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C360 yrkande 12.

Ställningstagande

Ett stort antal orter i Sverige har bostadsbrist. Detta gäller i första hand de tre storstadsområdena och expansiva högskoleorter. Det behövs en rad åtgärder för att komma till rätta med problemen på hyresmarknaden främst i våra storstäder. Det finns särskilda problem i Stockholm, där det höga trycket på bostadsmarknaden drivit fram en spekulationsekonomi. Det är ett problem som Stockholm delar med många andra huvudstäder, och i många andra länder har problemen blivit ännu värre.

Därför behöver svarthandeln med hyresrätter nu åtgärdas. Den utestänger många människor med begränsad ekonomi från möjligheterna att få hyra en lägenhet och bidrar till en ökad segregation. Den undergräver bruksvärdessystemet.

De regler som kriminaliserar svarthandel måste skärpas. Enligt min mening finns det skäl att närmare överväga hur det bör läggas ett större ansvar på fastighetsägarna att förhindra svarthandel. Ett sätt att skärpa fastighetsägarens ansvar kan vara att de rättsverkningar som följer på ett svarthandelsbrott skall omfatta att den svartsäljande hyresvärden till staten tvingas betala vad han uppburit i hyra sedan han sålt lägenheten.

Regeringen bör genom en utredning låta överväga olika åtgärder för att motverka svarthandeln med en inriktning mot en skärpt lagstiftning. Övervägandena skall särskilt ta sikte på att fastighetsägaren skall få ett större ansvar. Även andra åtgärder bör bli föremål för överväganden.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C360 (mp) yrkande 12.

13. Kooperativ hyresrätt – insatsen, punkt 15 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 15 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C318 yrkande 1.

Ställningstagande

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

Upplåtelseinsatsen bör mot denna bakgrund hållas på en rimlig nivå och ligga på maximum 100 000 kr för en normallägenhet, vilket belopp är den övre gränsen för ett blacolån som en vanlig löntagare kan behöva för insatsen. Upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten bör även årligen kunna indexregleras efter den faktiska inflationen. Regeringen bör återkomma med ett förslag till lagändring som avser dessa frågor.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C318 (v) yrkande 1.

14. Ombildning – turordning vid förvärv av allmännyttiga bostäder m.m., punkt 16 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 16 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2006/07:C286 yrkandena 5 och 7 samt 2006/07:C318 yrkandena 2 och 5 samt bifaller delvis motion 2006/07:C360 yrkande 1 i denna del.

Ställningstagande

Jag vill se ett samhälle utvecklas där de olika upplåtelseformerna finns representerade i alla stadsdelar och bostadsområden. Boendesegregationen är omfattande särskilt i våra storstadsområden, med stora komplex av hyresrätter i våra miljonprogramsområden och villamattor i andra. Villaområden med en majoritet av vit medelklass är betydligt mer segregerade än miljonprogramsområden med en majoritet av invandrare.

Bostadsrätten finns som ett komplement till villor och hyreslägenheter och är en växande boendeform. En stor del hyresrätter omvandlas dock årligen till bostadsrätter, samtidigt som mycket få hyresrätter produceras. I Stockholmsregionen har sedan år 2000 mer än 30 000 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. Två av tre omvandlingar har skett i privatägda fastigheter och en av tre i kommunala fastigheter. Omvandlingen verkar fortsätta i samma takt. Det är stora belopp skattebetalarna har förlorat

genom utförsäljningen av allmännyttan. I Stockholmsregionen minskade den kommunala förmögenheten med närmare 30 miljarder kronor. Den som deltog i en ombildning tjänade i genomsnitt 700 000 kr på sitt köp, då priset motsvarade endast hälften av marknadsvärdet.

Jag har inga invändningar mot bostadsrätter men motsätter mig omvandlingsutvecklingen och det sätt den gått till på. Omvandlingen ökar boendesegregationen och minskar valfriheten för människor som vill bo i allmännyttans bostäder. Tillskottet i form av nyproducerade hyresrätter motsvarar inte antalet omvandlade bostäder.

Jag anser att det behövs en lagstiftning som reglerar en turordning av förvärvare vid försäljning av allmännyttiga bostäder. Jag förespråkar en turordning där allmännyttan i första hand säljs till annan allmännytta, i andra hand till privatägda fastighetsbolag och i tredje hand till en bostadsrättsförening för omvandling till bostadsrätter. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag till lagstiftning som utgår från andemeningen i min syn på turordning vid försäljning av allmännyttiga bostäder.

Många hyresgäster har valt att bo hos allmännyttiga företag på grund av att de anses som goda hyresvärdar, men också många gånger av ideologiska skäl. Vid en försäljning av allmännyttan ställs både hyresgästerna och Hyresgästföreningen alltför ofta inför färdiga planer på försäljning, där det enda som återstår är ett beslut från kommunfullmäktige. Jag anser att ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag som har som avsikt att avyttra en fastighet bör ha en skyldighet att i ett tidigt skede underrätta de berörda hyresgästerna. Det är rimligt att hyresgästerna ges möjlighet att ifrågasätta en försäljning och redovisa alternativa lösningar. Frågan bör utredas och regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag om införande av ett slags ”MBL-inflytande” i samband med utförsäljning av allmännyttiga bostäder. Mitt förslag omfattar också att hyresgästerna i god tid bör få ordentlig information om upplåtelseformen kooperativ hyresrätt eftersom det ofta saknas kunskap om vad upplåtelseformen innebär.

Det bör bli enklare för de boende i allmännyttiga bostadsföretag att, om en försäljning är aktuell, förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt. Det gäller att skapa goda förutsättningar för hyresgästerna att bättre utnyttja det ofta alltför korta rådrum som vanligen står dem till buds. Regeringen bör se över hur det kan bli möjligt för hyresgästerna att vid en aktualiserad försäljning ta till vara sina intressen genom en kooperativ hyresrättsförening vad gäller det hus de bebor. Övervägandena bör omfatta bl.a. ombildningslagens bestämmelser och de tidsfrister som där finns angivna samt hur den tid det tar för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas. En kooperativ hyresrättsförening skall kunna bildas av hyresgästerna hos ett allmännyttigt bostadsföretag, och ligga vilande, på samma villkor som i dag är möjligt för en bostadsrättsförening – detta för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell utförsäljning av det allmännyttiga företaget.

Jag återkommer senare till ytterligare åtgärder som avser att underlätta en ombildning till kooperativ hyresrätt.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna C286 (v) yrkandena 5 och 7 samt C318 (v) yrkandena 2 och 5 samt bifaller delvis motion C360 (mp) yrkande 1 i denna del.

15. Ombildning – turordning vid förvärv av allmännyttiga bostäder m.m., punkt 16 (mp)

av Jan Lindholm (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 16 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C360 yrkande 1 i denna del och avslår motionerna 2006/07:C286 yrkandena 5 och 7 samt 2006/07:C318 yrkandena 2 och 5.

Ställningstagande

Jag anser naturligtvis att den vanliga hyresrätten är en bra upplåtelseform och att de kommunala bostadsföretagen har en viktig roll att spela på bostadsmarknaden. De kommunala och de andra allmännyttiga bostadsföretagen bör därför bevaras. Om ett allmännyttigt bostadsföretag ändå säljs, i sin helhet, eller om det avyttrar någon av sina fastigheter bör den kooperativa hyresrätten gynnas som upplåtelseform. Den kooperativa hyresrätten förenar ägande och brukande utan att spekulativa intressen gör sig gällande. Boverket har i sin rapport lämnat flera förslag som syftar till att främja den kooperativa hyresrätten. Jag ställer mig bakom verkets grundläggande positiva tankegångar om upplåtelseformen. Jag vill dock inte binda mig i enskildheter för vilka konkreta åtgärder som skall genomföras för att den kooperativa hyresrätten skall bli ett förstahandsalternativ vid en eventuell kommunal utförsäljning. Frågeställningen är vid och omfattar även informationsmässiga, finansiella och skatterättsliga aspekter. Regeringen bör ta ett brett grepp på frågeställningen och efter vidare överväganden återkomma till riksdagen med förslag till hur den kooperativa hyresrätten bäst skall bli det förstahandsalternativ som jag anser att den skall vara.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C360 (mp) yrkande 1 i denna del och avslår motionerna C286 (v) yrkandena 5 och 7 samt C318 (v) yrkandena 2 och 5.

16. Ombildning till kooperativ hyresrätt – intresseanmälningar och samtycke, punkt 17 (s, v, mp)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 17 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C318 yrkandena 3 och 4.

Ställningstagande

Vi vill underlätta för en kooperativ hyresrättsförening att kunna förvärva det hus i vilket föreningen är verksam för att omvandla lägenheterna i huset till kooperativa hyresrätter. Det skall inte vara avgörande för en hyresgästs möjlighet att stödja en intresseanmälan avseende ombildning att hyresgästen är medlem i föreningen. En existerande kooperativ hyresrättsförening som godkännts som allmännyttig skall därför ha rätt att göra en intresseanmälan vid en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretags fastigheter även om hyresgästerna i det aktuella lägenhetsbeståndet ännu inte är medlemmar i föreningen som gör anmälan.

För att ett förvärv sedan skall bli möjligt bör gälla att minst två tredjedelar av hyresgästerna i lägenheterna skriftligen samtycker till detta. Hyresgästerna kommer genom kravet på skriftlighet att tydligt bli uppmärksammade på en förestående ombildning. Det kommer också att säkerställa att en tillräckligt stor andel av hyresgästerna är med på utbildningsplanerna.

Regeringen bör till riksdagen återkomma med de förslag till lagändringar som vi anser skall genomföras.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C318 (v) yrkandena 3 och 4.

17. Ägarlägenheter, punkt 18 – motiveringen (s, v)

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s) och Eva Sonidsson (s).

Ställningstagande

Ägarlägenheter har debatterats i riksdagen sedan slutet på 1800-talet. En anledning till att frågan en gång togs upp var hyresgästernas bristande besittningsskydd. Denna utgångspunkt för att förorda ägarlägenheter föreligger inte i dag.

Det mest särpräglade med ägarlägenheter – om man ser på utländska förebilder – är att hela finansieringen ligger på de enskilda lägenhetsägarna och att dessa är helt fria att hyra ut sina lägenheter.

Det går att ordna finansieringsfrågan på motsvarande sätt i en bostadsrättsförening. Det är en fråga för medlemmarna i föreningen att avgöra om upplåningen av det nödvändiga kapitalet skall ske genom föreningen eller genom de enskilda medlemmarna eller både – och. Bostadsrättslagen anvisar således en demokratisk väg för att frågan kan lösas av varje förening för sig – efter rådande förhållanden och ambitioner. Frågan behöver inte få sin lösning genom en ny upplåtelseform.

Bostadsrättslagens bestämmelser bygger på en tanke om att brukande och ägande av en bostad i föreningens fastighet skall utövas av samma person. Tanken för i främsta rummet fram till att det är genom *samverkan* som ägarna – lika med nyttjanderättshavarna – skall förvalta sin fastighet och ordna sina boendeförhållanden. Bryts den huvudsakliga tanken om en koppling mellan brukande och ägande avseende lägenheterna i ett flerfamiljshus öppnas det upp för att lägenheterna kommer att användas som rena hyresobjekt, dvs. inkomstkällor för lägenhetsinnehavarna. Således riskerar man med ägarlägenheter att de i stor utsträckning blir kapitalplaceringsobjekt och att husen med denna upplåtelseform i större eller mindre utsträckning blir hyreshus. Det blir till nackdel för de lägenhetsägare som bebor sina lägenheter vad gäller förvaltning och intresse för huset. Inte heller är hyresgästerna i allmänhet betjänta av att andelen icke-professionella hyresvärdar – privatpersoner – ökar. Det är en allmän erfarenhet att sådana hyresvärdar ofta brister när det gäller att iaktta lagens bestämmelser, t.ex. om hyra och reparationer. Hyresgästernas vanliga besittningsskydd kommer också i fara. Vad vi nu anför talar starkt emot att införa ägarlägenheter. Vi vill alltså inte ha en upplåtelseform som ökar möjligheterna till spekulation i boendet.

Ägarlägenhetsutredningens förslag innebär att ägarlägenheter endast skulle kunna komma till stånd i samband med nybyggnation. Vi tror inte att denna ägarform kommer att bli begränsad på det föreslagna sättet. Man måste räkna med att den till slut kommer att innebära att befintliga hyreshus styckas upp i lika många fastigheter som det finns lägenheter och att lägenheterna successivt, allteftersom de blir tömda på hyresgäster, kommer att säljas med god förtjänst. Ägarlägenheter riskerar även att på detta sätt medverka till en ökad spekulation och segregation.

Sammanfattningsvis anser vi att bostadsrätten och den kooperativa hyresrätten utgör två bra former för ägande av lägenheter i flerbostadshus. Det behövs inte ytterligare en ägarform avseende sådana lägenheter, i vart fall inte en ägarform för fritt överlåtbara bostäder som inte har några fler fördelar att erbjuda än bostadsrätten samtidigt som den öppnar upp för mer av bostadsspekulation och segregation.

Vi föreslår att riksdagen av nu anförda skäl avslår motionerna om att ägarlägenheter skall införas.

18. Boendeinflytande, punkt 19 (mp)

av Jan Lindholm (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 19 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C360 yrkande 2.

Ställningstagande

I dag omgärdas boendet av många regler, men inflytandet för de boende är litet. Jag vill öka deras inflytande över planeringen, byggandet och förvaltningen av bostäder. Genom att förändra lagstiftningen, t.ex. genom en större grad av samrådsförfarande för de boende inom en fastighet, kan boendeinflytandet öka. Vikten av de boendes egna insatser för att förhöja kvaliteten på boendet bör framhållas och möjligheterna till sådana insatser bör utvecklas. Det bör ske en översyn av den hyresrättsliga lagstiftningen med denna utgångspunkt där också de ekonomiska incitamenten uppmärksammas. Det bör bli möjligt för de boende att skapa samfälligheter för att underhåll och bostadsnära förändringar lättare skall kunna göras i samråd med fastighetsägaren.

Möjligheten att bilda kollektivboende av olika slag är ett annat sätt att öka inflytandet. Då kan de boende tillsammans med fastighetsägaren få möjlighet att bilda särskilt anpassat boende, med kollektiva nyttigheter. Genom detta boende skulle många nya tjänster och funktioner komma fram som skulle öka det sociala välbefinnandet och minska de ekonomiska kostnaderna och resursanvändandet.

Samfälligheter bl.a. för småhus bör, liksom bostadsrättsföreningar, hyresgästföreningar och andra boendeorganisationer, alltid inbjudas till samråd inför kommande kommunala planförändringar, och de bör vara remissinstans för omedelbara förändringar i omgivningen. För att ytterligare öka den enskildes boinflytande bör individen ha en så vid talerätt i hyresnämnden som möjligt och kunna överklaga hyresnämndens beslut.

Enligt min mening bör regeringen tillsätta en utredning med uppgift att lägga fram förslag till åtgärder som ökar de boendes inflytande över sin boendemiljö.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C360 (mp) yrkande 2.

Särskilda yttranden

1. Hyresrätt, punkterna 1 – 13 (s, mp)

Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Ameer Sachet (s), Jan Lindholm (mp) och Eva Sonidsson (s) anför:

Vi vill klargöra vår inställning om att hyresrätten är och även i framtiden bör vara en livskraftig och betydelsefull upplåtelseform vid sidan av egna hem, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. De lagregler som ger hyresrätten dess innehåll måste utformas i enlighet med denna tanke. Utgångspunkten vid tidigare genomförda reformer och vid utformningen av de utredningsdirektiv som den förra regeringen beslutat har varit att ge hyresgästerna en trygghet i boendet, t.ex. vad gäller hyressättning och besittningsskydd, men också ett inflytande över sina boendeförhållanden. En väsentlig ståndpunkt har varit att de allmännyttiga bostadsföretagen skall spela en väsentlig roll på bostadsmarknaden.

Vi känner en oro för vad som kommer att hända med hyresrätten i framtiden. Redan givna och kommande direktiv till både de utredningar som den tidigare regeringen tillsatt och nya utredningar kommer att visa vad som blir kvar av den hyresrätt vi känner i dag. Vår försvarslinje för hyresrätten kan inte utformas förrän vi mer detaljerat vet hur regeringen avser att utforma sina hyresrättsliga förslag. Denna försvarslinje kommer att bli utgångspunkt för vidare förslag om förbättringar av det hyresrättsliga systemet.

Vi avser alltså att återkomma med besked om den politik vi anser skall föras för att landets hyresgäster inte bara skall kunna fortsätta att vara hyresgäster utan också för att de skall känna trygghet i boendet. Hyresgästerna skall ha skäligena villkor i fråga om hyran. De skall kunna vidmakthålla och fördjupa inflytandet över sina boendeförhållanden.

2. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd, punkt 14 (s, v, mp)

Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s), Jan Lindholm (mp) och Eva Sonidsson (s) anför:

Den kooperativa hyresrätten i dess båda former, ägarmodellen och hyresmodellen, har fått en trög start. Detta beror på att det saknas kunskap hos allmänheten om vad denna upplåtelseform innebär.

Den kooperativa hyresrätten ger hyresgäster ökade möjligheter att själva påverka sin boendemiljö och sina boendekostnader. Det finns en klar vilja bland hyresgästerna att engagera sig i sitt boende. För att hyresgäster fullt ut skall kunna engagera sig i och kunna utöva inflytande över de frågor

som berör dem i sitt boende måste de ha makt att påverka och fatta egna beslut. Hyresgäster anser sig ha generellt sämre möjligheter att påverka sitt boende än bostadsrättsinnehavare. Den kooperativa hyresrätten ger hyresgästerna bra förutsättningar för självförvaltning. I stort sammanfaller möjligheterna till inflytande och boendedemokrati inom bostadsrätten med de möjligheter som ges i den kooperativa hyresrätten.

Den kooperativa hyresrätten har visat sig vara ett intressant alternativ också för nyproducerade lägenheter. Det spekulationsfria inslaget i kombination med rimliga insatser har väckt stort intresse. Seniorboenden i kooperativ hyresrätt har börjat växa fram över landet. Flera kommuner har börjat se möjligheten att genom ombildningar till kooperativ hyresrätt öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena. Inte minst vid utförsäljningar av allmännyttiga bostäder eller ombildningar av privata hyresrätter skulle den kooperativa hyresrätten kunna utgöra ett angeläget alternativ.

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

Den kooperativa hyresrätten är särskilt lämpad för kollektivboende. När det gäller ny- och ombyggnation är det viktigt att blivande hyresgäster bereds tillfälle till inflytande på ett mycket tidigt stadium i planeringsprocessen så att husets utformning kan anpassas till ett sådant boende.

Om regeringen inte vidtar åtgärder för att den kooperativa hyresrätten skall bli en känd och utnyttjad upplåtelseform, avser vi att med kraft verka för att så blir fallet. Enligt vår mening behövs information och rådgivning kring upplåtelseformen liksom andra stimulerande åtgärder och stöd.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2006

2006/07:C204 av Egon Frid m.fl. (v):

1. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av 12 kap. 24 § jordabalken som innebär att det blir möjligt att jämka skadestånd till följd av skada som hyresgästen vållat under påverkan av psykisk störning.

2006/07:C207 av Egon Frid m.fl. (v):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att andrahandshyresgästen ska kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt av något skäl upphör.
3. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag som innebär att en granskning av andrahandshyran ingår som en del vid själva beslutet om tillstånd för att hyra ut.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyreslagen bör utformas så att om en förstahandshyresgäst tar ut överhyra rubriceras detta som ocker och bör vara skäl till förlust av hyreskontraktet.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en andrahandshyresgästs rätt att överta ett hyreskontrakt om denna har utsatts för en sådan ockerhyra att förstahandshyresgästen förlorar hyreskontraktet.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att begreppet blockuthyrare bör ges en tydligare innebörd så att lagstiftningen omfattar alla som hyr ut lägenheter i andra hand.

2006/07:C234 av Ann-Christin Ahlberg (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om förbud mot farliga och giftiga ormar i hyreshus.

2006/07:C236 av Kerstin Engle (s):

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

2006/07:C258 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m):

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

2006/07:C263 av Jörgen Johansson (c):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om införandet av ett nytt boendeanternativ i form av ägarlägenheter.

2006/07:C276 av Lars Ohly m.fl. (v):

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att föranstalta om en översyn av 46 § hyreslagen för att stärka hyresgästernas besittningsskydd så att upprepade förse-nade hyresinbetalningar inte längre utgör grund för hyresrättens förverkande.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att ge tilläggsdirektiv om att kartlägga och analysera förekomsten av informella vräkningar samt föreslå åtgärder som kan stärka hyresgästernas ställning i dessa situationer.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om överklagningsrätt för prövning av hyresvärdens skäl att vägra en bostadssökande hyreskontrakt.
11. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag på hur man kan skärpa reglerna kring besittningsskyddet för innehavare av andrahandskontrakt.

2006/07:C286 av Egon Frid m.fl. (v):

5. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med ett förslag till lagstiftning som utgår från intentionerna i Vänsterparti-ets syn på turordning vid eventuell försäljning av allmännyttiga bostäder.
7. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag om infö-rande av ett slags "MBL-inflytande" i samband med utförsäljning av allmännyttiga bostäder.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att avskaffa det s.k. påtaglighetsrekvisitet, dvs. att privata fastighetsägare har rätt att ta ut en högre hyra än allmännyt-tan.
9. Riksdagen begär att regeringen snabbt tillsätter en utredning i frå-gan om självkostnadsprincipen och återkommer till riksdagen med ett lagstiftningsförslag som även förhåller sig till hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

2006/07:C287 av Egon Frid m.fl. (v):

Riksdagen begär att regeringen lägger fram sådana förslag till ändringar i hyreslagen som syftar till att förhindra att hyresgäster förlorar sin besitt-ningsrätt på grund av brand i bostaden.

2006/07:C292 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):

1. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag om lagstiftning för enskilda ägarlägenheter.
2. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag till ändring av fastighetsbildningslagen (1970:988) som innebär ett avskaffande av 3 kap. 1 a § första stycket 4 om att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är ägnad åt bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

2006/07:C301 av Christer Adelsbo m.fl. (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av information och rådgivning om den kooperativa hyresrätten.

2006/07:C308 av Anna Lilliehöök (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om åtgärder för att öka intresset för att hyra ut rum eller privatbostäder.

2006/07:C314 av Fredrick Federley och Annie Johansson (båda c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en utredning i syfte att belysa konsekvenserna av ett införande av marknadshyror.

2006/07:C318 av Egon Frid m.fl. (v):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en indexreglerad maximinivå för upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att se över hur tiden för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om kooperativa hyresrättsföreningars rätt att göra en intresseanmälan vid en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag även om hyresgästerna i det aktuella lägenhetsbeståndet ännu inte är medlemmar i föreningen som gör anmälan.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att minst två tredjedelar av hyresgästerna i lägenheterna skriftligen måste samtycka för att ett köp ska bli möjligt.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att gynna den kooperativa hyresrätten vid försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag.

2006/07:C320 av Kalle Larsson m.fl. (v):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att ge bostadssökande som nekats hyreskontrakt rätten att överklaga och pröva hyresvärdens skäl att vägra den sökande kontraktet.

2006/07:C322 av Désirée Pethrus Engström (kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att tillsätta en utredning med uppgift att se över lagstiftningen för att tydliggöra vad som gäller avseende begreppet seniorboende.

2006/07:C360 av Maria Wetterstrand m.fl. (mp):

1. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till åtgärder som stimulerar nya upplåtelseformer för kollektivhus och kooperativa hyresrätter.
2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till åtgärder som ökar de boendes inflytande över sin bomiljö.
12. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag till lagändringar och andra åtgärder som effektivt motverkar olaglig handel med bostadskontrakt.

2006/07:C365 av Magdalena Streiffert m.fl. (s):

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

2006/07:C374 av Sinikka Bohlin (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ändring i hyreslagen kring innehav av giftiga ormar och/eller andra giftiga kräldjur.