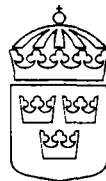


# Bostadsutskottets betänkande

1989/90:BoU1

Vissa fastighetsrättsliga lagstiftningsfrågor  
m.m.



1989/90  
BoU1

## Sammanfattning

I betänkandet behandlas 19 motioner väckta under den allmänna motionstiden 1989. I motionerna tas upp frågor om bl.a. fastighetsbildning, hyra och bostadsrätt. Utskottet avstyrker samtliga motioner, flera av dem med hänvisning till den översyn av vissa frågor inom hyreslagstiftningen som regeringen inom kort avser att besluta om.

48 reservationer har fogats till betänkandet och tre särskilda yttranden.

## Motionerna

I detta betänkande behandlas följande under allmänna motionstiden 1989 väckta motioner:

1988/89:Bo210 av Anita Johansson m.fl. (s) vari yrkas

4. att riksdagen hos regeringen begär förslag om en ändring av hyresförhandlingslagen så att underhålls- och förbättringsåtgärder omfattas av primär förhandlingsskyldighet.

1988/89:Bo228 av Lars Werner m.fl. (vpk) vari yrkas

7. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i hyreslagen att skyldighet föreläggs fastighetsägare att säga upp hyresavtalet med hyresgäst som inte permanent bebor lägenheten,

8. att riksdagen hos regeringen begär förslag till kommunal bostadsanvisningsskyldighet,

9. att riksdagen hos regeringen begär förslag till förbud mot omvandling av hyresrätt till bostadsrätt,

1988/89:Bo247 av Agne Hansson m.fl. (c) vari yrkas

9. att riksdagen beslutar om ändringar i bostadsrättslagen (1971:479) vad avser begreppet riksorganisation i enlighet med vad som anförs i motionen,

10. att riksdagen beslutar om ändring i lagen om förvärv av hyresfastigheter (1975:1132), bostadsrättslagen (1971:479) och lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:532) vad avser reglerna för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i enlighet med vad som anförs i motionen,

1988/89:Bo278 av Jan Sandberg m.fl. (m) vari yrkas

1989/90:BoU1

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyreslagstiftningen så att lägesfaktorn ges ökad vikt,

1988/89:Bo401 av Lars Ernestam m.fl. (fp) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om fastighetsbildningslagen och bostadsjordbruk.

Motiveringen återfinns i motion 1988/89:Jo718.

1988/89:Bo403 av Bengt-Ola Rytta (s) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i hyreslagen att hyresvärd åläggs att tillhandahålla anordning för kontinuerlig uppvärmning av hyresbostad.

1988/89:Bo404 av Ulla Orring (fp) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om kallelseförfarandet enligt fastighetsbildningslagen.

1988/89:Bo405 av Carl Bildt m.fl. (m) vari yrkas

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyreslagstiftningen så att lägesfaktorn ges ökad vikt,

2. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyresförhandlingslagen så att den enskilde hyresgästen kan ges förhandlingsrätt,

3. att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagändringar för att möjliggöra införandet av "hyr— köp" av bostäder,

4. att riksdagen beslutar ändra lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. så att förvärvstillstånd utöver nu gällande undantag inte heller skall gälla en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar,

5. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) så att nuvarande regler om möjlighet för HSB och Riksbyggen att tillämpa hembudsskyldighet avskaffas,

6. att riksdagen beslutar ändra lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt a) så att lagen inte skall gälla om fastigheten innehåller färre än tre lägenheter, b) så att s.k. intresseanmälan skall kunna göras även av hyresgäster boende i allmännyttiga bostadsföretag,

8. att riksdagen hos regeringen begär förslag om införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40),

13. att riksdagen upphäver anvisningsrättslagen,

15. att riksdagen beslutar avskaffa förköpslagen (1967:868).

1988/89:Bo406 av Lennart Brunander och Elving Andersson (båda c) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av ändring av praxis för avstyckning av bostadsfastighet.

1988/89:Bo407 av Ulla-Britt Åbark m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär en utvärdering av tillämpningen av lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt i landets kommuner.

1989/90:BoU1

1988/89:Bo409 av Bengt Westerberg m.fl. (fp) vari yrkas

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ökade möjligheter att bo i bostadsrätt,

3. att riksdagen beslutar om ändring i 2 § lagen om förvärv av hyresfastighet beträffande s.k. rikskooperativa organisationer i enlighet med vad som anförts i motionen,

4. att riksdagen beslutar om ändringar i 60a § bostadsrättslagen beträffande s.k. rikskooperativa organisationer i enlighet med vad som anförts i motionen,

5. att riksdagen beslutar upphäva 14 § andra stycket bostadsrättslagen (hembud),

7. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av en lagändring så att de boende har företräde vid försäljning oavsett vem som äger fastigheten och oavsett vem som är köpare,

8. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om borttagande av hinder för att omvandla äldre typer av sammanslutningar såsom bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar,

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av förköpslagen,

10. att riksdagen beslutar avskaffa lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt,

12. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsförmedlingars rätt att ta ut avgifter,

16. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hyresgästernas inflytande över underhållet,

17. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyreslagen så att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet inte skall anses som hyra,

18. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyresförhandlingslagen så att avgörande för erhållandet av förhandlingsrätt blir att föreningen åtnjuter hyresgästernas förtroende,

19. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om översyn av bruksvärdessystemet,

22. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i bostads-saneringslagen så att vid utfärdande av hyresgästintyg för ombyggnad den mening skall gälla som företräds av majoriteten av de boende i fastigheten,

1988/89:Bo410 av Jan Jennehag (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag om översyn av fastighetsbildningslagen så att servitutsinnehavares ställning stärks.

1988/89:Bo413 av Bengt Silfverstrand och Johnny Ahlqvist (båda s) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär en översyn av reglerna vid bytesaffärer mellan villor/bostadsrätter och hyresrätter.

1989/90:BoU1

1988/89:Bo414 av Agne Hansson m.fl. (c) vari yrkas

1. att riksdagen beslutar att ändra i jordabalkens 12 kap. 57 a § första stycket på så sätt att ett hyreskrav skall anses oskäligt om det påtagligt överstiger hyresläget på orten för jämförliga lokaler i enlighet med vad som anförts i motionen,

2. att riksdagen beslutar att ändra jordabalkens 12 kap. 57 a § så att hyresvärden skall ha skyldigheten att hänskjuta tvist till hyresnämnd enligt vad som anförts i motionen,

3. att riksdagen beslutar att beträffande medlingsförfarandet ändra 12 kap. 57 a § andra och tredje styckena så att hyresnämnden, på begäran av part, skall avge yttrande om hyresvärdens ersättningsanspråk enligt vad som anförts i motionen,

4. att riksdagen beslutar ändra i jordabalkens 12 kap. 58 b § så att hyresgästen alltid skall ha rätt till en ersättning som motsvarar minst en årshyra för lokalen, om hyresförhållandet upphör på grund av en obefogad uppsägning.

1988/89:Bo415 av Agne Hansson m.fl. (c) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om de allmännyttiga företagens roll för hyresgästinflytandet,

3. att riksdagen beslutar om ändring i bostadssaneringslagen (1973:531) så att det blir hyresgästerna vid en berörd fastighet som har att yttra sig över ombyggnad och utfärda intyg,

4. att riksdagen beslutar om ändring i hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförs i motionen,

5. att riksdagen hos regeringen anholder om förslag för hyresgästinflytande vid ombyggnad även i de fall bygglov inte krävs eller statliga lån inte utgår, i linje med vad som anförs i motionen,

6. att riksdagen hos regeringen begär förslag om större enhetlighet med PBL för hyresgästinflytandet beträffande genomförandetider vid ombyggnad, i linje med vad som anförs i motionen,

7. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om permanentning av den kooperativa hyresrätten,

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behov av lagstiftning för att stärka hyresgästinflytandet vid anslutning till kabel-TV.

1988/89:Bo416 av Christer Skoog och Jan Björkman (båda s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om boinflytande för hyresgäster.

1. att riksdagen i enlighet med vad som i motionen anförts beslutar ändra hyreslagen vad avser reglering av hyran vid andrahandsupplåtelse,

2. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad som i motionen anförts såvitt avser enkel majoritet av hyresgäster för bildande av bostadsrättsförening,

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om möjlighet för kommun att ta ut avgift för bostadsförmedling,

7. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som i motionen anförts,

8. att riksdagen beslutar om en ändring av jordabalken 12 kap. 15 § vad avser den enskilde hyresgästens inflytande över reparation av den egna lägenheten,

12. att riksdagen beslutar att upphäva de ändringar i lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. (1975:1132) som genomfördes med anledning av proposition 1982/83:153,

13. att riksdagen beslutar att upphäva anvisningsrättslagen,

14. att riksdagen hos regeringen begär utvärdering av lagen om förvärv av hyresfastighet (1975:1132) i enlighet med vad som i motionen anförts,

16. att riksdagen beslutar avskaffa bostadsförsörjningslagen (1978:397),

17. att riksdagen beslutar att upphäva de ändringar av lokalhyreslagstiftningen (1988:927) i enlighet med vad i motionen anförts,

18. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en skyndsam översyn av regelsystem och fastighetsrättsliga frågor i syfte att anpassa dessa till det som gäller och förväntas gälla inom EG.

1988/89:Bo536 av Ingrid Hemmingsson (m) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att landskapsnamnet i högre grad skall användas för att ange områden i mellan- och norra Sverige.

1988/89:Bo548 av Roy Ottosson m.fl. (mp) vari yrkas

2. att riksdagen beslutar att införa skyldighet att redovisa radonhalt inomhus vid försäljning av bostadshus.

## 1 Fastighetsbildningsfrågor

I motionerna 1988/89:Bo406 (c) och 1988/89:Bo401 (fp) begärs — den senare med hänvisning till motivering i motion 1988/89:Jo718 — att det utredningsförslag som lantmäteriverket tagit fram om ändringar i fastighetsbildningslagen, (FBL), i avsikt att möjliggöra avstyckning av större bostadsfastigheter på landsbygden genomförs. Detta vill motionärerna att riksdagen skall ge regeringen till känna.

Utskottet förordade i betänkande BoU 1986/87:14 en översyn av de bestämmelser som reglerar *bildande av bostadsfastigheter på landsbygden*. Lantmäteriverket har därefter på regeringens uppdrag gjort en sådan översyn, LMV-rapport 1988:9 Fastighetsbildning för landsbygdens behov. Rapporten har remissbehandlats. Utskottet finner det angeläget att ett lagförslag föreläggs riksdagen så snart som möjligt. Enligt vad utskottet inhämtat från justitiedepartementet kommer ett förslag att föreläggas riksdagen under våren 1990. Utskottet finner mot den bakgrunden inte anledning att nu göra något särskilt tillkännagivande om behovet av ändrad lagstiftning i denna fråga. Utskottet avstyrker motionerna 1988/89:Bo406 (c) och 1988/89:Bo401 (fp).

I motion 1988/89:Bo404 (fp) begärs en översyn av reglerna om kallelseförfarandet i fastighetsbildningslagen. Motionären menar att de regler som för närvarande gäller och som innebär att sakägare kallas endast till det första sammanträdet är otillräckliga. Hon anser att det bör vara förrättningsmannens skyldighet att underrätta frånvarande sakägare om sammanträden och beslut.

Utskottet avstyrkte i betänkande BoU 1987/88:14 s. 17 en likalydande motion. Som skäl anfördes att den översyn som pågår inom lantmäteriverket och som närmast är inriktad på nya myndighetsföreskrifter eller allmänna råd till fastighetsbildningsmyndigheten borde avvaktas. Några sådana anvisningar har ännu inte utarbetats, men enligt vad som upplysts avser lantmäteriverket att under innevarande budgetår utfärda nya föreskrifter om kallelseförfarandet för att komma till rätta med de problem som tagits upp i motionen. Ett arbete med ett ADB-system för förrättningsförfarandet håller vidare på att utvecklas. Systemet innehåller bl.a. rutiner för kallelse av sakägare och är för närvarande infört i Gävleborgs län. Det skall vara infört i hela riket den 1 juli 1991.

Utskottet delar motionärens uppfattning att den nuvarande ordningen inte är tillfredsställande ur rättssäkerhetssynpunkt och ser med tillfredsställelse att lantmäteriverket avser att rätta till bristerna inom en nära framtid. Vid sådant förhållande saknas anledning för utskottet att nu ta något initiativ i frågan. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo404 (fp) om *kallelseförfarandet vid lantmäteriförrättningar*.

I motion 1988/89:Bo410 (vpk) tas ersättningsregler vid inlösen av skogsfångsservitut upp. Vid inlösen av fastigheter har enligt motionären ersättningsbeloppen för t.ex. rätt till husbehovsved eller till virke för underhåll av byggnader kommit att bli uppseendeväckande låga. Han anser därför att FBL bör ses över så att servitutshavarnas ställning stärks.

En servitutshavare som går miste om ett skogsfångsservitut får som regel ersättning i pengar. Det finns också möjlighet att i undantagsfall besluta om markvederlag. När ersättningen bestäms i pengar beräknas den efter samma principer som vid andra fastighetsbildningsåtgärder. I enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 10 § FBL bestäms ersättningen för servitutets positiva värde dvs. dess värde för den härskande fastigheten, med hänsyn till förändringarna i fastighetens marknadsvärde. Servitutshavaren har därutöver rätt att få del i den regleringsvinst som uppkommer genom att servitutet upphävs. Dessa regler gör att ersättningen kan bestämmas inom ganska vida ramar. Personlig skada kan däremot inte ersättas vid upphävande av skogsfångsservitut. Sådan skada kan uppkomma för den som utnyttjar servitutet mer än genomsnittsbrukaren. Ersättningsreglerna i FBL är för närvarande föremål för översyn. I departementspromemorian Ds 1988:41 Om ersättning vid fastighetsreglering m.m. föreslås regler som innebär att likvidvärdet till servitutshavare kommer att bestämmas på i huvudsak samma sätt som tidigare men med möjlighet att ersätta personlig skada även i detta fall. Departementspromemorian har remissbehandlats.

Utskottet anser att utgången av den *översyn av ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen* som för närvarande pågår bör avvaktas och avstyrker därför motion 1988/89:Bo410 (vpk) angående översyn av ersättningsreglerna vid inlösen av skogsfångsservitut.

I motion 1988/89:Bo536 (m) hemställs att riksdagen skall göra ett tillkännagivande om att landskapens namn i högre grad skall användas för att ange områden i Mellansverige och norra Sverige. Det är enligt motionären viktigt att geografiska angivelser i t.ex. varningsmeddelanden är lätta att förstå och att de ansluter till de verkliga förhållandena. En större precision i Ortsangivelser inom Norrland sägs också vara värdefull från regionalpolitisk utgångspunkt.

Utskottet delar i och för sig motionärens uppfattning att informationsvärdet blir högre om geografiska angivelser är preciserade, men anser inte att en förändring av språkbruket i detta sammanhang är en fråga för riksdagen. Utskottet avstyrker därför motion 1988/89:Bo536 (m) om *benämning av vissa geografiska områden*.

## 2 Förför

I moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 15 förordas att riksdagen beslutar att avskaffa förförslagen. Som skäl anförs att kommunerna har en mycket stark ställning gentemot de enskilda fastighetsägarna och möjlighet att genomföra sina planer utan att behöva ta till förförinstitutet.

Utskottet, som senast i betänkande BoU 1987/88:13 avstyrkte ett motsvarande yrkande om ett *upphävande av förköpslagen*, har inte nu ändrat inställning till behovet av denna lagstiftning. Moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 15 avstyrks.

I folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 9 begärs ett tillkännagivande om en översyn av förköpslagen i dess helhet. Begäran har motiverats med att kommunernas behov av markförvärv nu torde vara mindre än när lagen infördes och att markbehovet i stället kan tillgodoses genom expropriation.

Även ett yrkande om *översyn av förköpslagen* avstyrktes av utskottet i nys nämnda betänkande. Utskottet finner inte heller nu anledning att se över lagstiftningen i dess helhet. Folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 9 avstyrks.

### 3 Tillstånd till förvärv av hyresfastighet m.m.

Enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastigheter m.m. (tillståndslagen) får hyresfastighet i princip inte förvärvas utan att hyresnämnden har lämnat tillstånd. Undantag görs i 2 § 2 för bl.a. folkrörelsekooperativ riksorganisation, regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar och bostadsrättsföreningar anslutna till en sådan organisation. När lagen infördes gällde undantaget riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation. Lagstiftaren avsåg med uttrycket riksorganisation HSB och Riksbyggen. Några andra riksorganiserade bostadsrättsföreningar fanns inte vid lagens tillkomst. Därefter kom Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) med den dåvarande lydelsen i lagen också att omfattas av undantaget från tillståndsplikt. Genom en lagändring år 1983 begränsades undantaget från tillståndskrav åter till att gälla HSB och Riksbyggen genom att villkoret att föreningarna skall vara folkrörelsekooperativa infördes. Motsvarande krav finns också i bl.a. 60 a § bostadsrättslagen.

I moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 4, folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 3, motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 12 såvitt nu är i fråga och i motion 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10 såvitt nu är i fråga begärs en lagändring i syfte att likställa de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationer med andra riksorganisationer eller regionala organisationer för bostadsrättsföreningar. Härigenom skulle även SBC omfattas av undantaget från tillståndsplikt i 2 § 2 tillståndslagen.

Utskottet har tidigare vid flera tillfällen behandlat frågan om *undantag från tillståndsplikt för bostadsrättsorganisationer*. De olika bostadsrättsorganisationernas karaktär och verksamhet behandlades utförligt i betänkande BoU 1986/87:13 s. 17 f. med anledning av ett av regeringen framlagt lagförslag. Enligt förslaget borde uttrycket folkrörelsekooperativ organisation utgå ur berörd lagstiftning och ersättas med uttrycket riksorganisation. Utskottet avstyrkte förslaget med motiveringen att det inte fanns skäl att göra någon ändring. Riksdagen



biföll utskottets förslag. Utskottet har därefter avstyrkt motioner med motsvarande innehåll. Utskottet står fast vid sin tidigare inställning i denna fråga och avstyrker moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 4, folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 3, motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 12 och motion 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10, de två senare yrkandena såvitt nu är i fråga.

Frågan om begreppet folkrörelsekooperativ riksorganisation tas upp även i folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 4, motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 12 och motion 1988/89:Bo247 (c) yrkandena 9 och 10, det andra och det fjärde yrkandet såvitt nu är i fråga. I motionerna begärs motsvarande lagändring i bostadsrättslagen så att alla riksorganisationer för bostadsrättsföreningar ges samma förutsättningar att verka.

Med hänvisning till vad som nyss sagts avstyrker utskottet folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 4, motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 12 såvitt nu är i fråga och motion 1988/89:Bo247 (c) yrkandena 9 och 10, det andra och det fjärde yrkandet såvitt nu är i fråga angående begreppet *riksorganisation i bostadsrättslagen*.

Utöver den tidigare omnämnda ändringen i tillståndslagen 1983 infördes också en bestämmelse om att förvärvstillstånd skall vägras bl.a. om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten.

I motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 12 såvitt nu är i fråga begärs att denna ändring skall upphävas.

Utskottet gör följande bedömning. Lagen syftar till att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att sådana fastigheter förvärvas av personer som är olämpliga att förvalta dem. Till grund för hyresnämndens prövning måste det finnas material som gör det möjligt att bedöma förvärvarens kvalifikationer. Förvärvaren torde vara den som bäst kan tillhandahålla detta material. Bestämmelsen i tillståndslagen kan inte heller anses ställa orimliga krav på förvärvaren. Utskottet finner därför inte anledning att ändra gällande ordning. Motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 12 såvitt nu är i fråga avstyrks beträffande upphävande av kravet på *förvärvarens utredningsskyldighet i tillståndslagen*.

I samma motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 14 begärs en utvärdering av tillståndslagen.

Utskottet anser att en allmän *utvärdering av tillståndslagen* inte är påkallad eller nödvändig. Motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 14 avstyrks.

Enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (ombildningslagen) har hyresgäster rätt att genom en bostadsrättsförening förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Lagen gäller dock inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Om hyresgästerna har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall göras av en bostadsrättsförening. Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse bl.a. om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna (kvalificerad majoritet) skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning.

I flera motioner tas upp frågan om att förvärvsrätten bör omfatta alla fastigheter oavsett ägare, att minsta antalet lägenheter för undantag från lagstiftningen skall sänkas från fem till tre och att enkel majoritet bör gälla vid ombildning.

I motion 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10 såvitt nu är i fråga och i moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 6 b föreslås att lagen ändras så att även hyresgäster i allmännyttiga bostadsföretag skall kunna övergå till bostadsrätt. I folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 7 förordas ett riksdagens tillkännagivande om en lagändring så att de boende får företräde vid försäljning oavsett vem som äger fastigheten och oavsett vem som är köpare.

Utskottet, som flera gånger tidigare (senast i betänkande BoU 1987/88:13 s. 10) avstyrkt motionsförslag om att ombildningslagen skall göras tillämplig på egendom som ägs av bl.a. kommun eller allmännyttiga bostadsföretag, står fast vid sin ståndpunkt att boendeinflytandet inom de allmännyttiga bostadsföretagen skall utvecklas utan anknytning till ägandet. Undantagen i *ombildningslagen* beträffande kommuner och *allmännyttiga bostadsföretag* bör inte avskaffas. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10 såvitt nu är i fråga samt partimotionerna från moderata samlingspartiet, 1988/89:Bo405 yrkande 6 b, och folkpartiet, 1988/89:Bo409 yrkande 7.

I motion 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10 såvitt nu är i fråga och i moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 6 a föreslås att kravet på antalet lägenheter för ombildning sänks från minst fem lägenheter till tre.

Utskottet har i nyss nämnda betänkande även behandlat frågan om *antalet lägenheter i ombildningslagen* och avstyrkt motionsförslag om en sänkning av antalet lägenheter. I bostadsrättsutredningens betänkande SOU 1988:14 Översyn av bostadsrättslagen m.m. föreslås ingen ändring i detta hänseende i ombildningslagen. I betänkandet sägs rent allmänt att lagen i sina huvuddrag fyllt sin funktion och att förnyade

överbäganden om lagens bestånd eller grundläggande konstruktion inte är påkallade. I betänkandet föreslås att det i bostadsrättslagen lagfästs ett krav på att det i föreningsfastighet skall finnas minst fem lägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10 såvitt nu är i fråga och moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 6 a.

Frågan om kravet på kvalificerad majoritet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt tas upp i motion 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10 såvitt nu är i fråga och i motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 2. I motionerna föreslås att lagen ändras så att det blir tillräckligt att mer än hälften (enkel majoritet) av hyresgäster förordar ombildning till bostadsrätt. Motionsyrkandena avser även det motsvarande kravet i 60 a § bostadsrättslagen för bildande av bostadsrättsförening.

Utskottet avstyrkte senast i betänkande BoU 1987/88:13 s. 11 förslag om *enkel majoritet vid ombildning* i stället för kvalificerad sådan. Något förslag om ändring i denna del föreslås inte i bostadsrättsutredningens betänkande. Inte heller utskottet anser att skäl föreligger till ändring. Motion 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10 såvitt nu är i fråga och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 2 avstyrks.

I folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 8 förordas ett riksdagens tillkännagivande om borttagande av hinder för att omvandla äldre typer av sammanslutningar såsom bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Härigenom skulle enligt motionen förhållandena på bostadsmarknaden förenklas, inte minst för konsumenterna.

I bostadsrättsutredningens betänkande föreslås att vissa bostadsföreningar skall få omregistreras till bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om detta införs enligt förslaget i en särskild lag, som skall gälla i första hand under en femårsperiod. Utskottet anser att den ytterligare beredning som kommer att ske av utredningens förslag bör avvaktas innan riksdagen tar ställning till frågan om *omvandling av bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar*. Utskottet avstyrker därför folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 8.

I folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 2 hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna behovet av att ökade möjligheter skapas för dem som vill bo i bostadsrätt. I motionen föreslås bl.a. att det bör bli lättare att ombilda hyreshus till bostadsrättsföreningar. Vidare understryks att en ökning av kontantinsatserna och bostadssparandet i fråga om bostadsrätter bör eftersträvas. Enligt motionen skulle en omfattande satsning på bostadsrätter bidra till att lösa en rad bostadspolitiska problem.

Kommunerna ansvarar för bostadsförsörjningen och bostadspolitikkens genomförande inom de ramar som givits av statsmakten. I detta ansvar ingår bl.a. att överväga lämplig fördelning av olika upplåtelseformer. De regler som i dag finns avses tillgodose olika bostadsbehov i en kommun. Såsom tidigare nämnts har för övrigt bostadsrättsutredningen vid sin översyn av bl.a. utbildningslagen inte funnit anledning

att överväga några ändringar i lagens grundläggande konstruktion. Inte heller utskottet anser att det nu finns skäl att göra någon sådan ändring. Med det nu anförda avstyrker utskottet folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 2 om tillkännagivande om behov av *ökade möjligheter att bo i bostadsrätt*.

Vänsterpartiet kommunisterna begär i sin partimotion 1988/89:Bo228 yrkande 9 att riksdagen hos regeringen begär förslag till förbud mot omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. I motionen anføres att en omvandling är helt oacceptabel med nuvarande prisutveckling och att förbud mot omvandling måste gälla åtminstone till dess hembudsskyldighet och priskontroll införts på bostadsrätter.

Såsom nyss nämnts ansvarar kommunerna för att de bostadspolitiska beslut som statsmakterna fattat genomförs. Om det skulle visa sig att dessa inte kan förverkligas i enlighet med statsmakternas intentioner får det förutsättas att regeringen förelägger riksdagen förslag om ändrad lagstiftning. Utskottet avstyrker vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1988/89:Bo228 yrkande 9 om förslag till *förbud mot omvandling av hyresrätt till bostadsrätt*.

## 5 Andra frågor om bostadsrätt

I moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 5 och folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 5 förordas att riksdagen skall upphäva reglerna i bostadsrättslagen som möjliggör för HSB och Riksbyggen att tillämpa hembudsskyldighet för bostadslägenhet inom viss tid.

Reglerna infördes 1985 för att göra det möjligt för de folkrörelsekooperativt anknutna bostadsrättsföreningarna att i sina stadgar ta in föreskrifter som begränsar bostadsrättshavarnas möjlighet att fritt överlåta sina bostadslägenheter. Reglerna innebär i korthet att bostadsrättsförening tillhörande HSB och Riksbyggen i sina stadgar kan ta in förbehåll om förköpsrätt avseende bostadslägenhet. Förbehåll får gälla till förmån för föreningen, folkrörelsekooperativ organisation som föreningen tillhör eller medlemmarna och inom högst tre år från upplåtelsen. Härigenom skall en ytterligare stegring av överlåtelsepriser på bostadsrätter inom vissa regioner förhindras. Utskottet ansåg i betänkande BoU 1986/87:13 s. 18 att motivet för reglerna förstärktes och avstyrkte motioner om att de skulle upphävas. Sådana motioner avstyrktes även i betänkande BoU 1987/88:13. Utskottet anser fortfarande att regeln om *hembudsskyldighet i bostadsrättslagen* behövs och avstyrker partimotionerna 1988/89:Bo405 yrkande 5 och 1988/89:Bo409 yrkande 5 från moderata samlingspartiet resp. folkpartiet.

### 6.1 Frågor om hyran

I folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 17 och i motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 7 såvitt nu är i fråga tas upp frågan vad som bör betraktas som hyra. Enligt den först nämnda motionen begärs förslag om ändring av hyreslagen så att fritidsverksamhet och boendeinflytande inte skall anses som hyra. I den senare föreslås en ändring av 20 § hyresförhandlingslagen så att varje part bestrider sina egna förhandlingskostnader.

Vad hyran får omfatta har behandlats utförligt i betänkande BoU 1986/87:14 s. 19 f. med anledning av motioner i frågan. Där sägs sammanfattningsvis bl.a. att begreppet hyra innefattar enligt hyreslagen och hyresförhandlingslagen ersättning för 1) lägenhet med eventuell tillhörande jord för odling m.m., 2) särskilda kostnader för värme, el m.m., som kan beräknas enligt godtagbar beräkningsgrund, 3) förhandlingar åt en hyresgästorganisation enligt förhandlingsöverenskommelse och 4) annan ersättning som hyresvärden utger till en hyresgästorganisation enligt en förhandlingsöverenskommelse under vissa förutsättningar. Frågan om en hyresgäst till följd av en förhandlingsklausul och förhandlingsöverenskommelse skall vara skyldig att betala ersättning för boendeinflytande och fritidsverksamhet har prövats av bostadsdomstolen och besvarats jakande (RBD 17:85). Domstolen fann också att ersättningen i sin helhet utgjorde hyra.

Utskottet avstyrkte motionerna i nyss nämnda betänkande och avstyrkte även i betänkande BoU 1987/88:13 motioner om debitering av *ersättning för boendeinflytande och fritidsverksamhet samt förhandlingserättning* som hyra. Utskottet står fast vid sin tidigare uppfattning att den nuvarande ordningen i allt väsentligt får anses godtagbar och avstyrker därför folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 17 och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 7 såvitt nu är i fråga.

I moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 1, folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 19 och i motion 1988/89:Bo278 (m) yrkande 1 begärs regeringsförslag om ändringar i bruksvärdesystemet så att den omständigheten att en lägenhet har ett bra läge får en ökad betydelse vid hyressättningen. I folkpartiets motion anförs bl.a. att hyreslagen bör ändras så att det klarare framgår vad som menas med bruksvärde och att boendekostnadsutredningen bör ges i uppgift att föreslå ändringar i dessa delar i hyreslagstiftningen.

Utskottet anser nu liksom tidigare att eventuella *ändringar i bruksvärdesystemet* bör ske i ett större sammanhang. Det kan anmärkas att parterna på hyresmarknaden kan inom ramen för bruksvärdesystemet ta hänsyn till en bostadslägenhets läge vid hyressättning. Utskottet avstyrker förslagen i moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 1, folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 19 och motion 1988/89:Bo278 (m) yrkande 1.

I motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 1 begärs att riksdagen beslutar ändra hyreslagen i vad avser reglering av hyran vid andrahandsuthyrning. Härigenom skulle enligt motionen ett ökat utbud av bostäder uppnås.

För att stärka skyddet för andrahandshyresgäster föreslog regeringen i proposition 1987/88:162 vissa ändringar i hyreslagen, som innebar bl.a. att en hyresvärd vid upplåtelse av bostadslägenhet kunde bli återbetalningsskyldig, om han tog emot en hyra som inte var skälig med hänsyn till bruksvärdet. Utskottet uttalade i betänkandet, BoU 1987/88:22 s. 4, att det inte minst mot bakgrund av läget på bostadsmarknaden fanns skäl att stärka skyddet för bl.a. andrahandshyresgäster. Utskottet ställde sig bakom förslaget efter vissa justeringar av redaktionell karaktär. Riksdagen biföll förslaget. Ändringarna trädde i kraft den 1 juli 1988.

Utskottet finner inte att någonting framkommit som bör föranleda utskottet att ändra sitt tidigare ställningstagande till frågan om *hyran vid andrahandsuthyrning* och avstyrker motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 1.

## 6.2 Lägenheters skick

I motion 1988/89:Bo403 (s) föreslås att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådana ändringar i hyreslagen att en hyresvärd åläggs att tillhandahålla anordning för kontinuerlig uppvärmning av hyresbostad. Av den närmare motiveringen framgår att den ändring motionären efterlyser är bestämmelser som ålägger en hyresvärd att svara för uppvärmning av en lägenhet.

I 9 § hyreslagen finns regler om en lägenhets skick. Enligt denna paragraf skall hyresvärd, om inte bättre skick avtalats, tillhandahålla lägenhet i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Kravet på en lägenhets minimistandard är tvingande. Enligt bostadssaneringslagen skall en lägenhet för att anses ha lägsta godtagbara standard vara försedd med anordning för kontinuerlig uppvärmning. Någon bestämmelse som ålägger en hyresvärd att se till att en lägenhet är uppvärmd finns inte.

Det torde i dag vara endast ett fåtal lägenheter som hyrs utan uppvärmning. Dessa finns oftast i äldre hus. Om motionärens krav skulle uppfyllas skulle det sannolikt resultera i att ett antal lägenheter skulle försvinna från bostadsmarknaden. Bl.a. av det skälet finner utskottet att motionen inte bör bifallas. Utskottet avstyrker således motion 1988/89:Bo403 (s) beträffande *krav på kontinuerlig uppvärmning av bostäder*.

Om en lägenhet helt eller delvis är uthyrd till bostad skall hyresvärden enligt 15 § andra stycket hyreslagen i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer. Genom en lagändring, som trädde i kraft den 1 juli 1984, gavs hyresgäster ett ökat inflytande över underhållet i den egna lägenheten genom att möjlighet infördes för parterna att i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen avtala om annan underhållsskyldighet. Lagändringen, som till att börja med var tidsbegränsad till utgången av 1987, permanentades från den 1 januari 1988. Den tvingande regeln om hyresvärds reparationsskyldighet avseende bostadslägenhet kan alltså avtalas bort om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen och de avvikande bestämmelserna tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

I folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 16 och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 8 föreslås att reglerna i hyreslagen ändras i vad avser den enskilde hyresgästens inflytande över reparation i den egna lägenheten. I förstnämnda motion sägs att den enskilde hyresgästen bör kunna träffa överenskommelse med fastighetsägaren även om det inte finns någon förhandlingsordning.

Utskottet har tidigare som ett skäl mot att enskilda hyresgäster och hyresvärdar skulle ges möjlighet att avtala bort hyresvärdens underhållsplikt angett att förhandlingsläget för hyresgästen vid hyresavtalets tillkomst är sådant att denne kan tvingas acceptera oförmånliga överenskommelser om underhållsansvaret. Ett annat skäl som utskottet fört fram (BoU 1987/88:4 s. 10) är att hyresparter utan förhandlingsordning inte heller får avtala om att en lägenhet för permanentboende skall hållas i ett sämre skick än normal standard. Utskottet finner att de skäl som tidigare anförts alltjämt talar för att kravet på förhandlingsordning bör bibehållas. Utskottet avstyrker folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 16 och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 8 om *hyresgästinflytande över reparationer i egen lägenhet*.

### 6.4 Överlåtelse av hyresrätt m.m.

I motion 1988/89:Bo413 (s) begärs att reglerna som gäller vid bytesaffärer mellan villor/bostadsrätter och hyresrätter bör ses över. Enligt motionärerna blir det allt vanligare att säljaren reducerar priset på sin villa eller bostadsrätt mot att han förvärvar en hyresrätt av köparen. Tillvägagångssättet måste — i det fall en klar ekonomisk vinning uppstår till följd av bytet — anses strida mot intentionerna i hyreslagstiftningen enligt motionärerna. De ställer också upp ett antal frågor som enligt deras uppfattning närmare bör belysas.

Enligt 35 § hyreslagen får hyresgäst överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet i syfte att genom bytet erhålla annan bostad om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl och bytet inte medför någon påtaglig olägenhet för hyresvärden och andra skäl inte talar emot bytet. Om det skulle framkomma att ersättning krävs för bytet anses hyresvärden ha skälig anledning att vägra samtycke. Hyresnämndens beslut kan inte överklagas.

Enligt 65 § hyreslagen är det straffbart att uppsåtligen ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet. Sådant villkor om ekonomisk ersättning är ogiltigt, och den som uppställt villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot. Detta förutsätter att det kan konstateras att det varit fråga om en prisreduktion, att denna utgör särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten och alltså inte tillkommit på grund av särskilda krav på köparen och att villkoret uppställts med uppsåt.

Utskottet anser det viktigt att hålla fast vid att en hyresrätt inte skall värderas i pengar och att en hyresgäst inte skall få göra ekonomisk vinning vid överlåtelse av en bostadslägenhet. Det är i dag inte ovanligt att det vid försäljning av ett egnahem ställs ett villkor om hyresrätt till en bostadslägenhet och att villkoret reducerar priset på fastigheten. Det finns därför skäl att se över nuvarande regler för att motverka handel med hyresrätter. Samtidigt anser utskottet det viktigt att hyresgästens bytesrätt inte inskränks. Dagens förhållande kan emellertid komma att påverkas om det skatteförslag som nu föreligger genomförs. Vidare kan upplysas att bostadsministern inom kort avser att tillkalla en kommitté med parlamentarisk sammansättning att se över hyreslagstiftningen. Av förslag till direktiv framgår att översynen bl.a. bör omfatta en översyn av bestämmelserna i 65 § hyreslagen. Mot bakgrund härav och då bostadsdepartementet även i andra sammanhang har uppmärksammat frågan saknas anledning att nu göra ett tillkännagivande om en översyn av reglerna vid *byte mellan egnahem/bostadsrätt och hyresrätt*. Utskottet avstyrker därför motion 1988/89:Bo413 (s).

I vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1988/89:Bo228 yrkande 7 föreslås att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring av hyreslagen att skyldighet föreläggs fastighetsägare att säga upp hyresavtalet med hyresgäst som inte permanent bebor lägenheten.

En arbetsgrupp inom bostadsdepartementet har haft till uppgift att utreda och lämna förslag till åtgärder för att göra fler bostäder i bostadsbeståndet tillgängliga för bostadssökande. Arbetsgruppen har i departementspromemorian Ds 1989:11 Övernattningslägenheter m.m. lämnat förslag till hur övernattningslägenheter och andra komplementbostäder skall kunna ställas till bostadsmarknadens förfogande som permanentbostäder. Promemorian har remissbehandlats under våren 1989.



Utskottet finner att resultatet av det fortsatta beredningsarbetet i regeringkansliet om *övernattningsslagenheter* bör avvaktas och avstyrker därför vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1988/89:Bo228 yrkande 7.

1989/90:BoU1

## 7 Frågor om boendeinflytandet i övrigt

I motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 1 begärs ett regeringens tillkännagivande om de allmännyttiga bostadsföretagens roll för hyresgästinflytandet. Enligt motionärerna är det viktigt att skapa sådana förutsättningar att allmännyttan kan fortsätta att utvecklas för att stärka boendeinflytandet och förbli ett viktigt instrument för en utveckling av den sociala bostadspolitiken. Åtgärder som anvisas är bl.a. möjligheter för hyresgäster i det allmännyttiga bostadsbeståndet att övergå till bostadsrätt och möjligheter för allmännyttan att avyttra fastigheter för att få loss kapital till förnyelse. Även i motion 1988/89:Bo416 (s) tas upp frågan hur boendeinflytandet skall kunna förstärkas. Motionärerna anför att svagheten i boendeinflytandemodellen är att graden av inflytande blir beroende av fastighetsägarens eller bostadsföretagets inställning och policy i olika boendefrågor. Det är därför enligt deras mening svårt för hyresgästerna att genomdriva förändringar som går emot bostadsföretagets uppfattning. De föreslår som ett sätt att utveckla boendeinflytandet att hyresgästerna ges insyn och inflytandemöjligheter i bostadsföretagens styrelser och anvisar förslag till modeller för detta.

Utskottet delar motionärernas uppfattning att det är viktigt att boendeinflytandet stärks och att allmännyttan är och förblir ett viktigt instrument för den sociala bostadspolitikens utveckling. Som anfördes av utskottet i betänkande BoU 1987/88:10 s. 32 har en omfattande boendeinflytandeverksamhet etablerats i de allmännyttiga bostadsföretagen. Detta har skett i enlighet med de boendes och fastighetsägarnas önskemål. Utskottet finner inte anledning befara att verksamheten inte skall fortsätta att utvecklas på detta sätt. Utskottet avstyrker med det anförda motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 1 om *de allmännyttiga bostadsföretagens roll för hyresgästinflytandet*.

Med hänvisning till vad som nyss sagts finns det inte heller anledning för riksdagen att uttala sig om hur det framtida boendeinflytandet bör utformas. Utskottet avstyrker även motion 1988/89:Bo416 (s) om *hyresgästinflytande i de allmännyttiga bostadsföretagens styrelser*.

## 8 Boendeinflytandet i bostadssaneringslagen och hyresförhandlingslagen

I bostadssaneringslagen har boendeinflytandet utformats så att en organisation av hyresgäster tilldelats vissa befogenheter. Med organisation av hyresgäster avses i lagen organisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten eller, om förhandlingsordning inte gäller, riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. En sådan

organisation har rätt att ansöka hos hyresnämnden om upprustningsföreläggande och användningsförbud för en lägenhet som inte har lägsta godtagbara standard. Organisationen får också ansöka hos hyresnämnden om förbud mot förbättringsåtgärder m.m. som inte kräver bygglov, om åtgärden inte behövs för att bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard. Förbud meddelas, om det är uppenbart att åtgärden inte är påkallad av boendehänsyn. Om åtgärder utöver lägsta godtagbara standard kräver bygglov får sådant ges endast om hyresgästorganisationen medger det (hyresgästintyg) eller hyresnämnden gett tillstånd.

Enligt hyresförhandlingslagen företräds hyresgästerna av en organisation av hyresgäster. Förhandling om hyresförhållanden avseende bostadslägenheter förutsätter att det finns en förhandlingsordning. En sådan medför skyldighet för hyresvärd att påkalla förhandling med hyresgästorganisation i fråga om bl.a. höjning av hyran (primär förhandlingsskyldighet). När det gäller t.ex. frågor om bl.a. lägenheternas skick och gemensamma anordningar i huset medför en förhandlingsordning ingen skyldighet men väl en rätt för parterna att begära förhandling.

I fem olika motioner tas upp frågan vem som skall utöva boendeinflytandet i bostadssaneringslagen och hyresförhandlingslagen.

I folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 22 föreslås att bostadssaneringslagen ändras så att vid utfärdande av hyresgästintyg skall gälla den mening som företräds av majoriteten av de boende i fastigheten. Även i motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 3 föreslås att lagen ändras så att det blir hyresgästerna som har att yttra sig över ombyggnad och utfärda intyg. I centerpartiets motion yrkande 4 föreslås motsvarande ändring i hyresförhandlingslagen så att det klart framgår att det är hyresgästerna i en bostadsfastighet som har rätten till förhandlingsordning. Även moderata samlingspartiet begär i sin partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 2 och i sin motion 1988/89:Bo417 yrkande 7, detta yrkande såvitt nu är i fråga, förslag om sådan ändring i hyresförhandlingslagen att de enskilda hyresgästerna ges förhandlingsrätt. Folkpartiet föreslår i sin partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 18 att hyresförhandlingslagen ändras så att förhandlingsrätt tillkommer alla föreningar som åtnjuter förtroende från en majoritet av hyresgäster i berörd fastighet.

Utskottet har många gånger tidigare behandlat motsvarande yrkanden och avstyrkt dessa med motiveringen att bostadssaneringslagen och hyresförhandlingslagen avses att vara neutrala till hyresgästernas val av intresseorganisation. Lagstiftningen uppfyller fortfarande detta anspråk. Utskottet avstyrker folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 22 och motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 3 om *utövande av hyresgästinflytande enligt bostadssaneringslagen*.

Utskottet avstyrker även folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 18, moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 2, motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 7, detta yrkande såvitt nu är i fråga, och centerpartiets motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 4 om *förhandlingsrätt enligt hyresförhandlingslagen*. Förhandlingsrätten bör även fortsättningsvis utövas av en organisation av hyresgäster.

I motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 5 hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag om hyresgästinflytande vid ombyggnad även i de fall bygglov inte krävs eller statliga lån inte utgår. I motionen föreslås att det i sådana fall införs en primär förhandlingsplikt för fastighetsägaren med hyresgäster i berörd fastighet. Även i motion 1988/89:Bo210 (s) yrkande 4 tas denna fråga upp och begärs förslag om en ändring av hyresförhandlingslagen så att underhålls- och förbättringsåtgärder omfattas av primär förhandlingsskyldighet för denna typ av åtgärder.

Många av de förbättringsåtgärder som i dag vidtas i en bostadslägenhet kräver inte bygglov och finansieras utan statliga ombyggnadslån. I sådana fall är hyresgästinflytande begränsat om avtal om boendeinflytande saknas. Genom det förslag som framförs i motionerna skulle hyresgästerna ges möjlighet att påverka underhålls- och förbättringsarbeten i dylika situationer. Inom bostadsdepartementet, som har uppmärksammat på frågan, har olika lösningar diskuterats. Frågan kommer enligt förslag till direktiv att behandlas vid den kommande översynen av hyreslagstiftningen som tidigare omnämnts. För det fall att resultatet av översynen kommer att dröja förutsätter utskottet att den nu behandlade frågan övervägs särskilt. Genom utredningen kommer vad i motionerna föreslagits att tillgodoses utan någon riksdagens begäran. Med hänvisning härtill är det därför inte erforderligt med ett tillkännagivande. Motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 5 och motion 1988/89:210 (s) yrkande 4 om *primär förhandlingskyldighet vid underhålls- och förbättringsåtgärder* avstyrks därför.

Enligt 8 kap. 33 § PBL upphör bygglov, rivningslov och marklov att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år efter beslutet och inte avslutats inom fem år från dagen för beslutet. För ombyggnadsåtgärder som inte fordrar bygglov saknas regler för inom vilken tid åtgärderna skall vara genomförda. Denna fråga har tagits upp i motion 1988/89:Bo415 (c). I motionsyrkande 6 föreslås att reglerna för hyresgästernas inflytande vid ombyggnad förstärks genom regler om genomförandetid. Härigenom skulle enligt motionärerna reglerna få större enhetlighet med de regler som gäller för tidsbegränsning av bygglov och skulle förhindras att ombyggnadsåtgärder dras ut i tiden medan lägenheterna förfaller.

Utskottet finner i likhet med motionärerna att det kan finnas anledning överväga regler om *genomförandetid* även vid sådan *ombyggnad* som inte kräver bygglov eller finansieras med statliga lån. Utskottet förutsätter dock att frågan kommer att övervägas under den kommande översynen som enligt förslaget till direktiv bl.a. avses beröra hyresgästinflytandet vid ändrings- och förbättringsåtgärder. Ett riksdagens tillkännagivande kan därför undvaras. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 6.

I motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 9 begärs ett riksdagens tillkännagivande om behov av lagstiftning för att stärka hyresgästernas inflytande över beslut om installation m.m. av kabel-TV. Enligt motionärerna är det särskilt viktigt att varje hyresgäst för sig har rätt att själv avgöra huruvida vederbörande vill ta del av kabel-TV-utbudet.

Utskottet redogjorde ingående för gällande ordning i betänkande BoU 1986/87:14 s. 23 ff. Utskottet ansåg att denna ordning gav ett rimligt mått av inflytande över installation m.m. av kabel-TV och att förhandlingsparterna på hyresmarknaden bör ges möjlighet att vidareutveckla gemensamma ståndpunkter. Utskottet avstyrkte framlagda motioner. I betänkande BoU 1987/88:13 s. 13 behandlades frågan på nytt. Utskottet stod fast vid sin tidigare ståndpunkt och avstyrkte en motion som tog upp frågan om avgift för kabel-TV.

En installation av kabel-TV skiljer sig rättsligt sett inte från installation av andra gemensamma anordningar, t.ex. en centralantenn. Hyresgästerna har således möjligheter att påverka beslutet genom sina organisationer. Den enskilda hyresgästen har också möjlighet att få hyresfrågor rörande kabel-TV pröva i hyresnämnd och bostadsdomstolen. När det gäller frågan att kunna ge hyresgäster valfrihet att ta del av programutbudet är detta fullt möjligt rent tekniskt. Bostadsministern uttalade i ett frågesvar fredagen den 14 april 1989 att det är viktigt att en hyresgäst som inte vill ta del av programutbud genom kabel-TV skall ha möjlighet att slippa detta. Utskottet delar bostadsministerns uppfattning. Denna uppfattning kommer också till uttryck i de rekommendationer för installation och utnyttjande av kabel-TV som SABO och Sveriges fastighetsägareförbund har kommit överens om med Hyresgästernas riksförbund.

Utskottet anser inte att utvecklingen på kabel-TV-området ger anledning till att utverka någon särskild lagstiftning för att stärka *hyresgästinflytandet vid anslutning till kabel-TV*. De regler om boendeinflytande och de rekommendationer från parterna på bostadsmarknaden som finns bör kunna tillgodose ett hyresgästinflytande som får anses acceptabelt. För dem som inte vill ta del av utbudet finns möjligheter att anordna avskärmning. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 9.

I moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 3 föreslås att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagändringar för att möjliggöra införandet av "hyr-köp" av bostäder. Sådan form av boende skulle enligt förslaget innebära att den som bebor lägenheten hyr den till en början men har möjlighet att senare övergå till bostadsrätt, varvid en viss del av hyran borde kunna tillgodoräknas som kontantinsats. Nuvarande regler anges vara ett hinder för det föreslagna systemet.

Utskottet avstyrkte i betänkande BoU 1987/88:13 en motion med motsvarande innehåll med motiveringen att parterna på hyresmarknaden borde, i den mån det finns ett behov och en efterfrågan av ett "hyr-köp"-system, kunna diskutera lösningar som går i samma riktning som angetts i motionen. Utskottet anser inte heller nu att riksdagen bör ta något initiativ i frågan. Moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 3 avstyrks.

I samma motion yrkande 8 föreslås att riksdagen hos regeringen skall begära förslag om införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande SOU 1982:40 Ägarlägenheter. Enligt motionärerna skulle härigenom många människors önskan om en egen ägd bostad tillgodoses.

Utskottet har flera gånger tidigare, senast i betänkande BoU 1987/88:13, avstyrkt yrkanden om *införande av ägarlägenheter*. Utskottet gör inte heller nu någon annan bedömning än att det inte finns något behov av en sådan upplåtelseform. Moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 8 avstyrks.

Enligt lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt får regeringen försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i 79 § bostadsrättslagen driva verksamhet som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet. Lagen gäller till utgången av år 1991. Den infördes försöksvis för att den bl.a. skulle ge underlag för vilket intresse som finns för boendeformen kooperativ hyresrätt.

I motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 7 begärs ett riksdagens tillkännagivande om permanentning av den kooperativa hyresrätten. Enligt motionen har den gett så goda erfarenheter att det inte finns anledning att tillåta denna boendeform endast försöksvis.

Även yrkanden om *permanentning av den kooperativa hyresrätten* har avstyrkts av utskottet i nyss nämnda betänkande och avslagits av riksdagen. Utskottet står fast vid sitt tidigare ställningstagande att resultatet av försöksverksamheten, som pågår till den 31 december 1991, bör avvaktas och avstyrker motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 7.

I folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 12 och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 6 begärs ett riksdagens tillkännagivande om bostadsförmedlingarnas rätt att ta ut avgift för förmedling av lägenheter.

Frågan om *avgifter för bostadsförmedling* har behandlats av utskottet flera gånger tidigare. Utskottets uppfattning, liksom bostadsministrernas, har varit att bostadsförmedlingens verksamhet är av sådan natur att den skall vara avgiftsfri. Utskottet står fast vid denna uppfattning och avstyrker folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 12 och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 6.

I motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 16 föreslås att riksdagen beslutar att avskaffa bostadsförsörjningslagen. Enligt motionärerna är den bostadsplanering som kommunerna är skyldig att driva mycket kostnadskrävande och överensstämmer sällan med människors önskemål eller det byggande som sedan verkligen sker.

Kommunerna ansvarar i första hand för att bostadsbyggandet är av en sådan omfattning att bostadsbehovet i kommunen kan tillgodoses. För att kommunerna skall kunna uppfylla detta är den planering som kommunerna har ålagts genom bostadsförsörjningslagen en viktig och nödvändig förutsättning. Utskottet kan därför inte tillmötesgå motionärerna utan avstyrker motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 16 om *upphävande av bostadsförsörjningslagen*.

1980 års bostadsanvisningslag ersattes fr.o.m. den 1 januari 1988 med en ny lag om kommunal bostadsanvisningsrätt. Lagen har kommit till bl.a. på grund av den kritik som riktats mot möjligheten att administrativt tillämpa den gamla lagen om bostadsanvisning. Den ger rätt för en kommun att anvisa bostadssökande till bostadslägenhet som upplåts med hyresrätt eller bostadsrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Lagen bygger på att kommunerna skall försöka nå överenskommelser med husägarna eller deras organisationer om anvisningsrätt. Om inte det går eller om en husägare inte följer en överenskommelse, ges kommunen möjlighet att hos hyresnämnden ansöka om ett beslut om anvisningsrätt beträffande lägenheterna i ett visst hus. Hyresnämnds beslut får förenas med vite och innebär bl.a. förbud för husägaren att upplåta lediga lägenheter, som omfattas av beslutet, till någon annan än den som kommunen anvisar.

I partimotioner från moderata samlingspartiet, 1988/89:Bo405 yrkande 13, och folkpartiet, 1988/89:Bo409 yrkande 10, samt i motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 13 hemställs att lagen om kommunal anvisningsrätt avskaffas. I motionerna sägs bl.a. att lagen riskerar att hämma rörligheten på bostadsmarknaden.

Utskottet har vid behandlingen av lagförslaget i sitt betänkande BoU 1987/88:4 uttalat att en väl fungerande bostadsförmedling måste bedömas vara ett av de viktigaste instrumenten för att öka möjligheterna till lägenhetsbyten och omflyttningar, utan att viktiga bostadssociala mål eftersätts och resurssvaga grupper lämnas utan bistånd på bostadsmark-

naden. Lagens syfte är således att främja ett viktigt allmänt intresse. Detta får emellertid vika om fastighetsägaren har särskilda behov att förfoga över lägenheterna. Utskottet gör samma bedömning nu och avstyrker därför partimotionerna från moderata samlingspartiet och folkpartiet, 1988/89:Bo405 yrkande 13 och 1988/89:Bo409 yrkande 10, samt motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 13 om upphävande av lagen om *kommunal bostadsanvisningsrätt*.

I vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1988/89:Bo228 yrkande 8 föreslås att riksdagen hos regeringen begär förslag om kommunal anvisningsskyldighet. Enligt motionen är den viktigaste insatsen för de bostadslösa att en stark kommunal bostadsförmedling tar hand om alla tomma och lediga lägenheter. Det görs gällande att lagen är helt otillräcklig, att de frivilliga överenskommelserna inte följs och att flertalet kommuner inte har någon ordnad bostadsförmedling.

När lagförslaget behandlades i utskottet väcktes motioner om upplåtelse tvång och generell förmedlingsrätt samt viss skärpning av anvisningsrätten. Utskottet avstyrkte motionerna med hänvisning till bl.a. lagtekniska problem och uttalade också att det inte fanns några önskemål från utskottets sida om skärpning av lagen.

Införande av en obligatorisk bostadsförmedling skulle innebära en inskränkning i kommunernas självbestämmanderätt. Utskottet anser inte att det nu finns anledning att ändra gällande ordning och införa en *kommunal bostadsanvisningsskyldighet*. Utskottet avstyrker därför vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1988/89:Bo228 yrkande 8.

I motion 1988/89:Bo407 (s) begärs en utvärdering av tillämpningen av lagen om kommunal anvisningsrätt i landets kommuner.

Enligt vad utskottet har erfarit avser bostadsdepartementet att i samarbete med Kommunförbundet göra en uppföljning av kommunernas tillämpning av lagen. Under maj 1989 skickades ett frågeformulär angående dess tillämpning till kommunerna. Utskottet anser därför att ett riksdagens tillkännagivande om en *utvärdering av lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt* kan avvaktas. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo407 (s).

## 11 Lokalhyreslagstiftningen

Vissa ändringar i lokalhyreslagstiftningen trädde i kraft den 1 januari 1989. Ändringarna syftar till att förbättra lokalhyresgästernas ställning och göra dem mera jämställda med hyresvärderna vid förhandling och medling i samband med att ett hyresavtal sägs upp. Ändringarna berör frågan om skäligen hyreskrav, förfarandet vid tvister, ersättningsreglerna, indexklausuler, frågan om ändrad användning och andrahandsuthyrning. Utskottet tillstyrkte i betänkande BoU 1987/88:21 förslaget, dock föreslogs vissa ändringar beträffande bl.a. ersättningsreglerna. Riksdagen biföll utskottets förslag.

I motion 1988/89:Bo414 (c) förs fram förslag om ändringar i lokalhyreslagstiftningen i syfte att ytterligare stärka lokalhyresgästers ställning. I yrkande 1 föreslås att 12 kap. 57 a § första stycket jordabalken ändras så att ett hyreskrav skall anses oskäligt om det påtagligt överstiger hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Enligt motionen skall ett överskridande av hyreskravet med 10 % eller mera anses vara påtagligt. Motionärerna anser också att den genomsnittliga hyran i jämförelsematerialet skall anses som hyresläget om enhetlig hyresnivå inte kan konstateras vid jämförelseprövning och att samma vikt skall tillmätas nyligen omförhandlade avtal och avtal yngre än fem år. I motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 17 såvitt nu är i fråga yrkas att riksdagen upphäver bl.a. nu aktuell ändring om skäligt hyreskrav.

Frågan behandlades av utskottet i ovannämnda betänkande. Innehållet i centerpartiets motion överensstämmer med kommitténs förslag. Utskottet tillstyrkte regeringsförslaget som innebär att krävd hyra inte skall anses som skälig om den överstiger den hyra lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Utskottet anförde bl.a. att förslaget fick anses väl tillgodose rimliga anspråk på ett förbättrat skydd för lokalhyresgäster. Utskottet ansåg också att förslaget var en rimlig avvägning mellan de krav parterna kan ställa samt kan ge större följsamhet till den faktiska hyresutvecklingen än kommitténs förslag. Utskottet anser inte att det nu, efter den korta tid som lagändringarna varit i kraft, finns anledning att göra annan bedömning. Utskottet förutsätter dock att regeringen följer utvecklingen i denna fråga och vid behov tar initiativ till lagändring. Motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 1 och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 17 såvitt nu är i fråga om *skäligt hyreskrav vid lokalhyra* avstyrks.

I motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 2 begärs en ändring av bestämmelserna i hyreslagen som rör skyldigheten att hänskjuta tvist till hyresnämnd. Enligt nuvarande ordning skall hyresgästen, om hyresvärden sagt upp avtalet och hyresgästen inte går med på att flytta utan att få ersättning, hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom viss tid för medling (12 kap. 58 § jordabalken). Enligt motionärerna bör denna bestämmelse ändras så att hyresvärden skall ha skyldighet att hänskjuta tvist till hyresnämnd i stället för hyresgästen. Som skäl anförs att hyresvärd ofta får anses vara mera förtrogen med de avtal och regler som gäller på hyresmarknaden.

Förslaget i motionen, som också framfördes i samband med de senaste ändringarna i lokalhyreslagstiftningen, överensstämmer med lokalhyreskommitténs förslag. Utskottet uttalade att de eventuella olägenheter som den gällande ordningen givit upphov till bör kunna bemästras genom ökad information bl.a. genom hyresgästernas intresseorganisationer. Utskottet hänvisade också till att uppsägningshandlingen skall innehålla underrättelse om vad hyresgästen har att iaktta. Motionen avstyrktes.



Utskottet, som nu inte finner anledning att göra annan bedömning, avstyrker motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 2 beträffande *skyldigheten att hänskjuta tvist till hyresnämnd*.

I motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 3 begärs att riksdagen ändrar reglerna om medlingsförfarandet så att hyresnämnden på begäran av part skall avge yttrande om hyresvärdens ersättningsskyldighet. I dag gäller enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder att hyresnämnden vid medling enligt 12 kap. 58 § eller 58 a § jordabalken skall yttra sig om marknadshyran för lokalen. Enligt motionen ger nuvarande förfarande inte tillfredsställande vägledning till parterna, särskilt inte i det fall tvisten avser skäligheten av ett hyreskrav.

Även denna fråga var föremål för behandling i utskottet i samband med de senaste ändringarna. Syftet med bestämmelsen är bl.a. att yttrandet skall tvinga fram en bättre utredning och ge parterna ledning vid deras bedömning av vilka medgivanden som bör göras för att få hyresförhållandet förlängt. Förslaget i motionen överensstämmer med lokalhyreskommitténs förslag. I likhet med flera kritiska remissinstanser ansåg departementschefen att ett yttrande om lokalens marknadshyra i sig utgör en bättre vägledning för parterna än ett yttrande om hyresvärdens ersättningsskyldighet.

Utskottet ansåg att gällande ordning tillsammans med en förstärkt preklusionsregel bör tillgodose parternas berättigade krav på en effektiv medling och vägledning. Utskottet har inte funnit anledning att ändra uppfattning. Motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 3 om *medlingsförfarandet vid förlängningsvägran* avstyrks.

Slutligen yrkas i motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 4 att 12 kap. 58 b § jordabalken ändras så att hyresgästen alltid skall ha rätt till en ersättning som motsvarar minst en årshyra för lokalen, om hyresförhållandet upphör på grund av en obefogad uppsägning.

Om hyresgästen har rätt till ersättning skall hyresvärden enligt nuvarande regler alltid betala ersättning med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen, dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring. Bestämmelsen fick detta innehåll i samband med utskottsbehandlingen av de senaste ändringarna i lokalhyreslagstiftningen. Utskottet uttalade med anledning av motioner med yrkanden om en minimiersättning motsvarande en årshyra att rätt till en sådan minimiersättning skulle föra för långt. Utskottet förordade emellertid att det i propositionen framlagda förslaget om en minimiersättning motsvarande två basbelopp skulle fördubblas. Riksdagen biföll förslaget. Ingenting har framkommit som gör att utskottet har anledning att ändra sitt ställningstagande om *ersättningsreglerna vid obefogad uppsägning*. Utskottet avstyrker därför motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 4.

I motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 17 såvitt nu är i fråga hemställs att riksdagen upphäver de ändringar i hyreslagen som rör lokaler och frågorna indexklausuler, lokalägarrens rätt att motsätta sig ändrad användning samt andrahandsuthyrning.

Utskottet har behandlat de i motionen angivna frågorna i betänkande BoU 1987/88:21. Med hänvisning till utskottets tidigare ställningstagande i de i motionen aktuella frågorna avstyrks motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 17 såvitt nu är i fråga om *upphävande av vissa ändringar i lokalhyreslagstiftningen*.

## 12 Övriga frågor

I motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 18 begärs ett riksdagens tillkännagivande om en skyndsam översyn av regelsystem och fastighetsrättsliga frågor i syfte att anpassa dessa till det som gäller och förväntas gälla inom EG.

En omfattande organisation för integrationsfrågor finns inom regeringskansliet. En rad lednings- och arbetsgrupper har satts upp i vilka ingår regeringsledamöter och tjänstemän i förvaltningen. De kompletteras av sakkunniga från näringsliv, fackförbund och andra intresseorganisationer. Organisationen täcker alla de områden som omfattas av den inre marknaden. Alla departement utom försvarsdepartementet deltar i integrationsarbetet. Ett tjugotal arbetsgrupper har upprättats omfattande alla de områden som berörs av integrationsarbetet. Inom bostadsdepartementet pågår sådant arbete i fråga om byggprodukter.

Utskottet förutsätter att den pågående integrationsprocessen och det översynsarbete som inletts såvitt avser bl.a. byggprodukter också kommer att avse andra frågor som berör den svenska bostadsmarknaden. Utskottet vill dock erinra om sitt tidigare ställningstagande i yttrandet 1988/89:BoU2y enligt vilket utskottet uttalade att de bostadssociala målen inte får överges och att strävanden att nå dessa mål bör präglade bostadspolitiken. Något riksdagens tillkännagivande om *översyn av regelsystem m.m. för EG-anpassning* synes inte erforderligt. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 18.

I motion 1988/89:Bo548 (mp) yrkande 2 hemställs att riksdagen beslutar att införa skyldighet att redovisa radonhalt inomhus vid försäljning av bostadshus.

Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo548 (mp) yrkande 2 om *redovisning av radonhalt vid försäljning av bostadshus* med hänvisning till gällande regler och fast praxis om bl.a. köparens undersökningsplikt vid köp av fast egendom.

## Utskottet hemställer

1. beträffande *bildande av bostadsfastigheter på landsbygden*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo401 och 1988/89:Bo406,
2. beträffande *kallelseförfarandet vid lantmäteriförrättningar*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo404,
3. beträffande *översyn av ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo410,
4. beträffande *benämning av vissa geografiska områden*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo536,
5. beträffande *upphävande av förköpslagen*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo405 yrkande 15,
6. beträffande *översyn av förköpslagen*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo409 yrkande 9,
7. beträffande *undantag från tillståndsplikt för bostadsrättsorganisationer*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo247 yrkande 10, 1988/89:Bo405 yrkande 4, 1988/89:Bo409 yrkande 3 och 1988/89:Bo417 yrkande 12, det första och det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga,
8. beträffande *riksorganisation i bostadsrättslagen*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo247 yrkandena 9 och 10, 1988/89:Bo409 yrkande 4 och 1988/89:Bo417 yrkande 12, det andra och det fjärde yrkandet såvitt nu är i fråga,
9. beträffande *förvärvarens utredningsskyldighet i tillståndslagen*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo417 yrkande 12 såvitt nu är i fråga,
10. beträffande *utvärdering av tillståndslagen*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo417 yrkande 14,
11. beträffande *ombildningslagen och allmännyttiga bostadsföretag*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo247 yrkande 10 såvitt nu är i fråga, 1988/89:Bo405 yrkande 6 b och 1988/89:Bo409 yrkande 7,
12. beträffande *antalet lägenheter i ombildningslagen*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo247 yrkande 10 såvitt nu är i fråga och 1988/89:Bo405 yrkande 6 a,
13. beträffande *enkel majoritet vid ombildning*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo247 yrkande 10 såvitt nu är i fråga och 1988/89:Bo417 yrkande 2,
14. beträffande *omvandling av bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo409 yrkande 8,

15. beträffande *ökade möjligheter att bo i bostadsrätt*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo409 yrkande 2,
16. beträffande *förbud mot omvandling av hyresrätt till bostadsrätt*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo228 yrkande 9,
17. beträffande *hembudsskyldighet i bostadsrättslagen*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo405 yrkande 5 och 1988/89:Bo409 yrkande 5,
18. beträffande *ersättning för boendeinflytande och fritidsverksamhet samt förhandlingsersättning*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo409 yrkande 17 och 1988/89:Bo417 yrkande 7 såvitt nu är i fråga,
19. beträffande *ändringar i bruksvärdesystemet*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo278 yrkande 1, 1988/89:Bo405 yrkande 1 och 1988/89:Bo409 yrkande 19,
20. beträffande *hyran vid andrahandsuthyrning*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo417 yrkande 1,
21. beträffande *kontinuerlig uppvärmning av bostäder*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo403,
22. beträffande *hyresgästinflytande över reparationer i egen lägenhet*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo409 yrkande 16 och 1988/89:Bo417 yrkande 8,
23. beträffande *byte mellan egnahem/bostadsrätt och hyresrätt*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo413,
24. beträffande *övernattningslägenheter*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo228 yrkande 7,
25. beträffande *de allmännyttiga bostadsföretagens roll för hyresgästinflytandet*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo415 yrkande 1,
26. beträffande *hyresgästinflytande i de allmännyttiga bostadsföretagens styrelser*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo416,
27. beträffande *utövande av hyresgästinflytande enligt bostadsannonseringslagen*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo409 yrkande 22 och 1988/89:Bo415 yrkande 3,
28. beträffande *förhandlingsrätt enligt hyresförhandlingslagen*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo405 yrkande 2, 1988/89:Bo409 yrkande 18, 1988/89:Bo415 yrkande 4 och 1988/89:Bo417 yrkande 7 såvitt nu är i fråga,
29. beträffande *primär förhandlingskyldighet vid underhålls- och förbättringsåtgärder*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo210 yrkande 4 och 1988/89:Bo415 yrkande 5,
30. beträffande *genomförandetid vid ombyggnad*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo415 yrkande 6,

31. beträffande *hyresgästinflytandet vid anslutning till kabel-TV*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo415 yrkande 9,
32. beträffande *"hyr-köp-system"*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo405 yrkande 3,
33. beträffande *införande av ägarlägenheter*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo405 yrkande 8,
34. beträffande *permanentning av den kooperativa hyresrätten*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo415 yrkande 7,
35. beträffande *avgifter för bostadsförmedling*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo409 yrkande 12 och 1988/89:Bo417 yrkande 6,
36. beträffande *upphävande av bostadsförsljningslagen*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo417 yrkande 16,
37. beträffande *kommunal bostadsanvisningsrätt*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo405 yrkande 13, 1988/89:Bo409 yrkande 10 och 1988/89:Bo417 yrkande 13,
38. beträffande *kommunal bostadsanvisningsskyldighet*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo228 yrkande 8,
39. beträffande *utvärdering av lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo407,
40. beträffande *skäligt hyreskrav vid lokalhyra*  
att riksdagen avslår motionerna 1988/89:Bo414 yrkande 1 och 1988/89:Bo417 yrkande 17 såvitt nu är i fråga,
41. beträffande *skyldigheten att hänskjuta tvist till hyresnämnd*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo414 yrkande 2,
42. beträffande *medlingsförfarandet vid förlängningsvägran*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo414 yrkande 3,
43. beträffande *ersättningsreglerna vid obefogad uppsägning*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo414 yrkande 4,
44. beträffande *upphävande av vissa ändringar i lokalhyreslagstiftningen*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo417 yrkande 17 såvitt nu är i fråga,
45. beträffande *översyn av regelsystem m.m. för EG-anpassning*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo417 yrkande 18,
46. beträffande *redovisning av radonhalt inomhus vid försäljning av bostadshus*  
att riksdagen avslår motion 1988/89:Bo548 yrkande 2.

Stockholm den 7 september 1989

På bostadsutskottets vägnar

*Agne Hansson*

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Magnus Persson (s), Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Hans Göran Franck (s), Nils Nordh (s), Rune Evensson (s), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Jan Strömdahl (vpk), Krister Skånberg (mp), Britta Sundin (s), Ulla Berg (s), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp).

1989/90:BoU1

## Reservationer

### 1. Upphävande av förköpslagen (mom. 5)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Utskottet, som" och slutar med "15 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till den av moderata samlingspartiet flera gånger framförda uppfattningen att förköpslagen bör avskaffas. Kommunerna, som har en stark ställning gentemot de enskilda fastighetsägarna, har andra möjligheter att genomföra sina markpolitiska ambitioner, t.ex. genom expropriation. Utskottet föreslår därför riksdagen att med anledning av moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 15 som sin mening ge regeringen till känna att åtgärder bör vidtas för att upphäva lagen och hänvisningar till den i andra författningar. Ett lagförslag bör föreläggas riksdagen i så god tid att förköpslagen kan upphävas senast den 1 juli 1990.

*dels* att moment 5 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

*5. beträffande upphävande av förköpslagen*

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo405 yrkande 15 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 2. Översyn av förköpslagen (mom. 6, motiveringen)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Även ett" och slutar med "9 avstyrks" bort ha följande lydelse:

I enlighet med utskottets ovan redovisade uppfattning att förköpslagen bör upphävas skall givetvis ingen översyn av lagen nu göras. Utskottet avstyrker folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 9.

### 3. Översyn av förköpslagen (mom. 6)

1989/90:BoU1

Leif Olsson och Siw Persson (båda fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Även ett" och slutar med "9 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Kommunernas behov av mark är inte längre så stort som tidigare men deras möjligheter att förköpa mark har ändå vidgats. En samlad översyn bör nu göras för att undersöka i vilken utsträckning förköpslagen behövs. Detta bör riksdagen med bifall till folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 9 som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 6 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

6. *beträffande översyn av förköpslagen*

att riksdagen med bifall till motion 1988/89:Bo409 yrkande 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 4. Undantag från tillståndsplikt för bostadsrättsorganisationer (mom. 7)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Utskottet har" och på s. 9 slutar med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till den flera gånger tidigare i olika sammanhang från moderata samlingspartiets, folkpartiets och centerpartiets sida framförda grunduppfattningen att SBC och bostadsrättsföreningar som tillhör centralorganisationen inte bör diskrimineras i lagstiftningen. Senast motiverades denna uppfattning utförligt i reservation 5 till utskottets betänkande BoU 1986/87:13. Riksdagen bör nu med anledning av moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 4, folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 3 och motionerna 1988/89:Bo417 (m) yrkande 12 samt 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10, de två senare yrkandena såvitt nu är i fråga, anta det förslag till lag om ändring av tillståndslagen som utskottet fogar till betänkandet.

*dels* att moment 7 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

7. *beträffande undantag från tillståndsplikt för bostadsrättsorganisationer*

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo247 yrkande 10, 1988/89:Bo405 yrkande 4, 1988/89:Bo409 yrkande 3 och 1988/89:Bo417 yrkande 12, det första och det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga, antar vid betänkandet som bilaga 1 fogat förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. såvitt avser 2 §,

## 5. Riksorganisation i bostadsrättslagen (mom. 8)

1989/90:BoU1

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Med hänvisning" och slutar med "*i bostadsrättslagen*" bort ha följande lydelse:

Det finns ingen anledning att i lagstiftningen göra någon skillnad mellan olika bostadsrättsorganisationer. Alla bostadsrättsföreningar, oavsett om de står utanför HSB och Riksbyggen eller inte, kan förväntas tillvarata sina medlemmars intresse på ett ansvarsfullt sätt och bör ges samma förutsättningar att verka. Diskrimineringen av SBC måste upphöra. Utskottet föreslår därför riksdagen med anledning av folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 4 och motionerna 1988/89:Bo417 (m) yrkande 12 såvitt nu är i fråga samt 1988/89:Bo247 (c) yrkandena 9 och 10, det senaste såvitt nu är i fråga, att anta det lagförslag som utskottet upprättat.

*dels* att moment 8 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

### 8. beträffande *riksorganisation i bostadsrättslagen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo247 yrkandena 9 och 10, 1988/89:Bo409 yrkande 4 och 1988/89:Bo417 yrkande 12, det andra och det fjärde yrkandet såvitt nu är i fråga antar vid betänkandet som bilaga 2 fogat förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser 60 a § sjätte stycket,

## 6. Förvärvarens utredningsskyldighet i tillståndslagen (mom. 9)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Utskottet gör" och slutar med "*i tillståndslagen*" bort ha följande lydelse:

Tillståndslagen har till syfte att förebygga spekulation i hyresfastigheter och att hindra att hyresfastigheter förvärvas av personer som anses olämpliga att äga fastigheter. Motivet för dessa regler är att olämpliga förfaranden kunnat konstateras i vissa fall. Olagliga eller uppenbart olämpliga förfaranden bör självfallet motverkas.

Den helt övervägande delen av fastighetsägarna, såväl de privata som allmännyttiga, uppfyller emellertid sina lag- och avtalsenliga skyldigheter.

Det krav som ställs på förvärvaren att visa sin hederlighet och duglighet är överflödigt då lagen i sin tidigare lydelse enligt utskottets mening har en sådan utformning att den kan förhindra att olämpliga förvärvare uppträder på bostadsmarknaden. Utredningsskyldigheten bör därför avskaffas.



Med det anförda tillstyrker utskottet motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 12 såvitt nu är i fråga och förordar att riksdagen upphäver den ändring som år 1983 infördes i 4 § tillståndslagen.

*dels* att moment 9 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

9. beträffande *förvärvarens utredningsskyldighet i tillståndslagen*

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo417 yrkande 12 såvitt nu är i fråga beslutar att 4 § tillståndslagen skall ha den lydelse som enligt bilaga 1 till detta betänkande betecknats som reservanternas förslag,

## 7. Utvärdering av tillståndslagen (mom. 10)

Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Krister Skånberg (mp) och Birgitta Rydle (m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Utskottet anser" och slutar med "14 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets uppfattning kan ifrågasättas om tillståndslagen efter de ändringar som skett under årens lopp alltså är effektiv. En utvärdering bör därför ske.

Riksdagen bör med bifall till motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 14 hemställa att regeringen låter utvärdera lagen och därefter redovisar sin syn på lagens innehåll m.m. till riksdagen.

*dels* att moment 10 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

10. beträffande en *utvärdering av tillståndslagen*

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo417 yrkande 14 som sin mening gör regeringen till kända vad utskottet anför,

## 8. Ombildningslagen och allmännyttiga bostadsföretag (mom. 11)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Utskottet, som" och slutar med "yrkande 7" bort ha följande lydelse:

Ett led i den strävan till avreglering som enligt utskottets uppfattning bör styra bostadspolitiken är att de hyresgäster som är intresserade av att själva ta ett ökat ansvar för sitt boende genom att gå över till bostadsrättsformen bör få göra detta utan byråkratiska hinder. Detta gäller även hyresgäster i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Ombildningslagen bör därför göras tillämplig även på detta bestånd. Utskottet

föreslår riksdagen att med anledning av motion 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10 såvitt nu är i fråga, moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 6 b och folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 7 anta ett av utskottet upprättat förslag till lagändring.

1989/90:BoU1

*dels* att moment 11 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

11. beträffande *ombildningslagen och allmännyttiga bostadsföretag*

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo247 yrkande 10 såvitt nu är i fråga, 1988/89:Bo405 yrkande 6 b och 1988/89:Bo409 yrkande 7 antar vid betänkandet som bilaga 3 fogat förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt såvitt gäller 2 § första stycket första meningen i nuvarande lydelse,

## 9. Antalet lägenheter i ombildningslagen (mom. 12)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Utskottet har" och på s. 11 slutar med "yrkande 6 a" bort ha följande lydelse:

För att ytterligare öka möjligheterna till ombildning till bostadsrätt bör kravet i ombildningslagen på att fastigheten skall innehålla minst fem lägenheter sänkas till minst tre lägenheter. Riksdagen bör enligt utskottets mening anta det lagförslag som utskottet upprättat med anledning av motion 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10 såvitt nu är i fråga och moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 6 a.

*dels* att moment 12 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

12. beträffande *antalet lägenheter i ombildningslagen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo247 yrkande 10 såvitt nu är i fråga och 1988/89:Bo405 yrkande 6 a antar vid betänkandet som bilaga 3 fogat förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt såvitt avser 2 § första stycket andra meningen i nuvarande lydelse,

## 10. Enkel majoritet vid ombildning (mom. 13)

1989/90:BoU1

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Utskottet avstyrkte" och slutar med "2 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Ett ytterligare inslag i strävandena att underlätta ombildning till bostadsrätt som utskottet ställer sig bakom är att sänka kravet på den majoritet som fordras för intresseanmälan och beslut om förvärv enligt ombildningslagen. Det är enligt utskottets mening fullt tillräckligt med enkel majoritet i dessa sammanhang. Utskottet föreslår därför riksdagen att med anledning av motionerna 1988/89:Bo247 (c) yrkande 10 såvitt nu är i fråga och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 2 anta det lagförslag som utskottet upprättat.

*dels* att moment 13 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

### 13. beträffande *enkel majoritet vid ombildning*

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo247 yrkande 10 såvitt nu är i fråga och 1988/89:Bo417 yrkande 2 antar vid betänkandet som bilaga 2 fogat förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser 60 a § första stycket och som bilaga 3 fogat förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt såvitt avser 3 §,

## 11. Ökade möjligheter att bo i bostadsrätt (mom. 15)

Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Kommunerna ansvarar" och på s. 12 slutar med "*i bostadsrätt*" bort ha följande lydelse:

Upplåtelseformen bostadsrätt har stora fördelar, och många människor vill bo i en egen ägd lägenhet. Därför bör ökade möjligheter skapas för dem som önskar äga sin bostad. Det bör bli lättare att ombilda hyreshus till bostadsrättsföreningar. En omfattande satsning på bostadsrätter skulle bidra till att lösa en rad bostadspolitiska problem, bl.a. de snabbt stigande bostadsrättspriserna i vissa områden, de ökade förvaltningskostnaderna och behovet av ett ökat boendeinflytande.

Utskottet, som tillstyrker folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 2, förordar att regeringen bör förelägga riksdagen förslag som innebär en ökad satsning på bostadsrätter. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att moment 15 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1989/90:BoU1

15. beträffande *ökade möjligheter att bo i bostadsrätt*

att riksdagen med anledning av folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 12. Förbud mot omvandling av hyresrätt till bostadsrätt (mom. 16, motiveringen)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Såsom nyss" och slutar med "*till bostadsrätt*" bort ha följande lydelse:

Bostadspolitiken skall syfta till att ge människorna största möjliga valfrihet när det gäller val av bostad. För många, som vill bo i bostadsrätt, är det en bra lösning att förvärva huset de bor i och ombilda det till bostadsrätt. Möjligheten att förverkliga sina önskemål på detta sätt bör inte fråntas dem. Utskottet avstyrker vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1988/89:Bo228 yrkande 9.

## 13. Förbud mot omvandling av hyresrätt till bostadsrätt (mom. 16)

Jan Strömdahl (vpk) och Krister Skånberg (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Såsom nyss" och slutar med "*till bostadsrätt*" bort ha följande lydelse:

Med nuvarande prisutveckling på bostadsrätter är en fortsatt omvandling av hyresrätt till bostadsrätt oacceptabel. I princip varje hyresrättslägenhet som ombildas försvinner från den allmänna bostadsmarknaden. Denna utveckling kan hejdas om hembudsskyldighet införs på bostadsrätter. I avvaktan på en sådan lagstiftning bör förbud mot omvandling införas. Utskottet tillstyrker vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1988/89:Bo228 yrkande 9 och föreslår att regeringen bör förelägga riksdagen ett förslag om detta. Vad nu sagts bör ges regeringen till känna.

dels att moment 16 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

16. beträffande *förbud mot omvandling av hyresrätt till bostadsrätt*

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo228 yrkande 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

#### 14. Hembudsskyldighet i bostadsrättslagen (mom. 17)

1989/90:BoU1

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Reglerna infördes" och slutar med "resp. folkpartiet" bort ha följande lydelse:

En grundläggande princip i bostadsrättslagen måste vara att ägaren av en bostadsrättslägenhet skall kunna överlåta den till vem han vill och till det pris som överenskommits. Genom nuvarande ordning skapas två sorters bostadsrätter; en med hembudsskyldighet och pris kontroll och en utan. Detta medför att priserna på de bostadsrätter som inte omfattas av priskontroll pressas upp ytterligare.

Utskottet finner att systemet med hembudsskyldighet på bostadsrättsmarknaden inte längre bör bibehållas. De regler om hembud som infördes år 1985 i bostadsrättslagen bör därför upphävas enligt det förslag till lagändring som utskottet upprättat med anledning av partimotionerna 1988/89:Bo405 yrkande 5 från moderata samlingspartiet och 1988/89:Bo409 yrkande 5 från folkpartiet.

dels att moment 17 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

17. *beträffande hembudsskyldighet i bostadsrättslagen*  
att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo405 yrkande 5 och 1988/89:Bo409 yrkande 5 antar vid betänkandet som bilaga 2 fogat förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser 11 a och 14 §§,

#### 15. Ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet samt förhandlingsersättning (mom. 18)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Utskottet avstyrkte" och slutar med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Utskottet finner det inte rimligt att alla hyresgäster oavsett organisationstillhörighet och egna önskemål skall över hyran betala inte bara förhandlingsersättning utan även helt andra ersättningar till en organisation som de valt att stå utanför. Det nuvarande regelsystemet bör ses över och en mer rimlig ordning, som tar hänsyn till den enskilda hyresgästens synpunkter, måste skapas. Riksdagen bör med anledning av folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 17 och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 7 såvitt nu är i fråga som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anfört.

*dels* att moment 18 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

18. beträffande *ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet samt förhandlingsersättning*

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo409 yrkande 17 och 1988/89:Bo417 yrkande 7 såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 16. Ändringar i bruksvärdesystemet (mom. 19)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Utskottet anser" och slutar med "yrkande 1" bort ha följande lydelse:

Tillämpningen av bruksvärdesystemet har lett till att en liten lägenhet i utkanten av en tätort kan ha en högre hyra än en större, mera centralt belägen lägenhet. En sådan orättvis hyressättning beror på att tillräckligt stor hänsyn inte tagits till läget. Så har emellertid skett — efter överenskommelse med hyresgästföreningarna och de allmännyttiga bostadsföretagen — i bl.a. Västerås och Linköping. Det är angeläget att hyresnivåerna på andra orter också justeras med hänsyn till lägenheternas läge så att systemet tillämpas lika i kommunerna. Bruksvärdesystemet bör reformeras så att det bl.a. framgår klarare vad som menas med bruksvärde. Detta bör riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo278 (m) yrkande 1, moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 1 och folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 19 ge regeringen till känna.

*dels* att moment 19 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

19. beträffande *ändringar i bruksvärdesystemet*

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo278 yrkande 1, 1988/89:Bo405 yrkande 1 och 1988/89:Bo409 yrkande 19 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 17. Hyran vid andrahandsuthyrning (mom. 20)

Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 14 börjar med "För att" och slutar med "yrkande 1" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening måste utbudet på bostäder öka. För att detta skall ske krävs en mängd åtgärder. En åtgärd, som med största sannolikhet skulle öka tillgången på bostäder för framför allt ungdomar, är att hyreslagens regler om hyran vid andrahandsuthyrning avskaffas. Dessa är för övrigt orimliga i flera avseenden. Att frivilliga överenskommelser mellan två parter kan rivas upp av hyresnämnd är inte rimligt. Inte heller är det rimligt att de egna boendekostnaderna inte kan kompenseras fullt ut vid andrahandsuthyrning. Utskottet anser därför att reglerna bör avskaffas.

Utskottet tillstyrker med hänvisning till det anförda motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 1 och föreslår riksdagen att upphäva de regler om hyran vid andrahandsuthyrning enligt de förslag till lagändringar som utskottet upprättat med anledning av motionen.

*dels* att moment 20 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

20. beträffande *hyran vid andrahandsuthyrning*

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo417 yrkande 1 antar vid betänkandet som bilaga 4 fogade förslag till lag om ändring i 12 kap. jordabalken såvitt avser 55 b, 65 a, 66, 67, 70 och 73 §§ och lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder såvitt avser 4 och 32 §§,

## 18. Hyresgästinflytande över reparationer i egen lägenhet (mom. 22)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med "Utskottet har" och slutar med "*egen lägenhet*" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att regeln om att en lägenhet skall vara i fullt brukbart skick när den tillträds bör vara tillräcklig för att garantera en rimlig lägenhetsstandard. Vid det fortsatta nyttjandet av lägenheten bör hyresgästen själv få bedöma vilken underhållsstandard han vill ha och vilken hyresnedsättning han eventuellt kan få av hyresvärden genom att själv utföra enklare underhåll. Utskottet tillstyrker alltså folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 16 och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 8.

dels att moment 22 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1989/90:BoU1

22. beträffande *hyresgästinflytande över reparationer i egen lägenhet*

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo409 yrkande 16 och 1988/89:Bo417 yrkande 8 antar vid betänkandet som bilaga 4 fogat förslag till lag om ändring i 12 kap. jordabalken såvitt avser 15 §,

## 19. Byte mellan egnahem/bostadsrätt och hyresrätt (mom. 23, motiveringen)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 16 börjar med "Utskottet anser" och slutar med "1988/89:Bo413 (s)" bort ha följande lydelse:

Handel med hyresrätter är inte tillåten i dag och bör inte heller vara det. Att viss handel likväl förekommer utgör inte tillräckligt starkt skäl för att inskränka människors grundläggande och självklara rätt att byta bostad. Rätten att byta bostad är så självklar, och har ett så stort värde för både den enskilde och samhället i stort, att förslag om inskränkningar inte kan accepteras. Utskottet avstyrker därmed motion 1988/89:Bo413 (s).

## 20. Övernattningsslägenheter (mom. 24, motiveringen)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "yrkande 7" bort ha följande lydelse:

Förslaget som förs fram i motionen och det förslag om övernattningsslägenheter som arbetats fram inom regeringskansliet för att lösa bostadsbristen leder till ytterligare förmedlingstvång och innebär att äganderätten inskränks. Andra lösningar måste väljas. En framkomlig väg är att genom avreglering skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande och ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo228 (vpk) yrkande 7.



## 21. De allmännyttiga bostadsföretagens roll för hyresgästinflytandet (mom. 25, motiveringen)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Utskottet delar" och slutar med "*för hyresgästinflytandet*" bort ha följande lydelse:

Utskottet delar uppfattningen att det vore till fördel för hyresgästerna i det allmänna beståndet att kunna övergå till bostadsrätt. När det gäller inflytandet för de boende anser utskottet att detta är en fråga som måste regleras mellan berörda hyresgäster och resp. fastighetsägare. Utskottet ställer sig avvisande till att riksdagen genom beslut skulle tvinga alla boende att acceptera en viss form eller modell liksom till att göra åtskillnad mellan boende i s.k. allmännyttiga bostadsföretags bestånd och andra hyresgäster.

Utskottet avstyrker med det anförda motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 1 om *de allmännyttiga bostadsföretagens roll för hyresgästinflytandet*.

## 22. De allmännyttiga bostadsföretagens roll för hyresgästinflytandet (mom. 25)

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c) och Krister Skånberg (mp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Utskottet delar" och slutar med "*för hyresgästinflytandet*" bort ha följande lydelse:

Den svenska allmännyttan är unik på flera sätt. Inte minst gäller det utvecklingen av boendeinflytandet. Genom sin uppbyggnad och omfattning har de allmännyttiga bostadsföretagen stora möjligheter att bli ledande för hyresgästinflytandet i landet. Det är därför viktigt att skapa sådana förutsättningar att allmännyttan kan fortsätta att utvecklas. Det kan ske genom att allmännyttiga bostadsföretag i likhet med andra fastighetsägare ges ökade möjligheter att avyttra fastigheter för att få loss kapital till förnyelse och att hyresgäster som så önskar får rätt att förvärva de fastigheter de bor i. Riksdagen bör med anledning av motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 1 hos regeringen begära förslag till sådana ändringar.

*dels* att moment 25 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

25. beträffande *de allmännyttiga bostadsföretagens roll för hyresgästinflytandet*

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo415 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

### 23. Hyresgästinflytande i de allmännyttiga bostadsföretagens styrelser (mom. 26, motiveringen)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Med hänvisning" och slutar med "*bostadsföretagens styrelser*" bort ha följande lydelse:

Med hänvisning till utskottets principiella inställning att formen för boendeinflytande är en angelägenhet för hyresgäster och hyresvärd att själva besluta om avstyrks motion 1988/89:Bo416 (s).

### 24. Hyresgästinflytande i de allmännyttiga bostadsföretagens styrelser (mom. 26)

Jan Strömdahl (vpk) och Krister Skånberg (mp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Med hänvisning" och slutar med "*bostadsföretagens styrelser*" bort ha följande lydelse:

Ett bra sätt att förbättra hyresgästernas insyn och inflytande är att låta representanter för de boende ingå i de allmännyttiga bostadsföretagens styrelser. Det borde inte vara märkvärdigare än att representanter för de anställda numera regelmässigt ingår i styrelser — med bibehållna partsroller. Riksdagen bör därför uppdra åt regeringen att vidta nödvändiga åtgärder för genomförande av ett hyresgästinflytande i enlighet med vad som framförs i motion 1988/89:Bo416 (s).

*dels* att moment 26 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

26. beträffande *hyresgästinflytande i de allmännyttiga bostadsföretagens styrelser*

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo416 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 25. Utövande av hyresgästinflytande enligt bostadssaneringslagen (mom. 27)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Utskottet har" och slutar med "*enligt bostadssaneringslagen*" bort ha följande lydelse:

Boendeinflytandet vid ombyggnad enligt bostadssaneringslagen utövas av hyresgästförening. Detta innebär att det inte alltid är hyresgästerna själva i berörd fastighet som får utöva inflytandet. Även om hyresgäströrelsen arbetar för ett vidgat hyresgästinflytande bör det i lagstiftningen vara ett direktinflytande. Lagens regler bör därför ändras

så att de enskilda hyresgästerna eller en majoritet av dem i varje fastighet kan utöva inflytande i frågor som direkt berör dem. Detta bör riksdagen med anledning av folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 22 och motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 3 som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 27 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

27. beträffande *utövande av hyresgästinflytande enligt bostadsse-  
neringslagen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo409 yr-  
kande 22 och 1988/89:Bo415 yrkande 3 som sin mening ger  
regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 26. Förhandlingsrätt enligt hyresförhandlingslagen (mom. 28)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson  
(fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp)  
anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med  
"Utskottet avstyrker" och slutar med "av hyresgäster" bort ha följande  
lydelse:

Utskottet delar motionärernas uppfattning att nuvarande ordning  
inte ger enskilda hyresgäster eller hyresgästorganisationer som valt att  
stå utanför Hyresgästernas riksförbund tillräckliga möjligheter att göra  
sig gällande i hyresförhandlingar. Lagen bör därför ändras så att  
enskilda hyresgäster eller en majoritet av hyresgäster i berörd fastighet  
får utöva inflytande. Vad nu sagts bör riksdagen med bifall till modera-  
ta samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 2, folkpartiets  
partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 18 och motionerna 1988/89:Bo415  
(c) yrkande 4 och 1988/89:Bo417 (m) yrkande 7 såvitt nu är i fråga  
som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 28 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

28. beträffande *förhandlingsrätt enligt hyresförhandlingslagen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo405 yr-  
kande 2, 1988/89:Bo409 yrkande 18, 1988/89:Bo415 yrkande 4  
och 1988/89:Bo417 yrkande 7 såvitt nu är i fråga som sin  
mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 27. Primär förhandlingsskyldighet vid underhålls- och förbättringsåtgärder (mom. 29, motiveringen)

1989/90:BoU1

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med "Många av" och slutar med "avstyrks därför" bort ha följande lydelse:

Utskottets principiella syn på inflytandefrågor är som tidigare sagts att hyresgäster och fastighetsägare själva får avtala om lämplig inflytandemodell. Avtalsfrihet skall alltså råda. Några lagregler om förhandlingsskyldighet i nu aktuella frågor behövs därför inte. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo210 (s) yrkande 4 och 1988/89:Bo415 (c) yrkande 5.

## 28. Genomförandetid vid ombyggnad (mom. 30, motiveringen)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 20 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "yrkande 6" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening finns det inget behov av att införa regler om genomförandetider vid ombyggnad som inte kräver bygglov och inte finansieras med statliga lån. I fastighetsägarnas intresse ligger nämligen att utföra nödvändiga förbättringsåtgärder och att se till att arbetet utförs med skyndsamhet. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 6.

## 29. Genomförandetid vid ombyggnad (mom. 30)

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c) och Krister Skånberg (mp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 20 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "yrkande 6" bort ha följande lydelse:

Utskottet delar den uppfattning som framförs i motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 6 att reglerna om hyresgästintyg enligt bostadssaneringslagen bör i likhet med vad som gäller för bygglov förses med en genomförandetid inom vilken ombyggnadsåtgärder skall vara utförda. Härigenom skulle hyresgästernas inflytande förstärkas och skulle förhindras att ombyggnadsåtgärderna inte fördröjs. Utskottet förordar därför att riksdagen hos regeringen begär förslag om en sådan lagstiftning.

*dels* att moment 30 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

30. beträffande *genomförandetid vid ombyggnad*  
att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo415 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 30. Hyresgästinflytandet vid anslutning till kabel-TV (mom. 31)

1989/90:BoU1

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c), Jan Strömdahl (vpk) och Krister Skånberg (mp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 20 börjar med "En installation" och slutar med "yrkande 9" bort ha följande lydelse:

Det har nu visat sig att tillämpningen av gällande regler *inte* är tillfredsställande för hyresgästerna. Beslut om kabel-TV fattas i allmänhet långt över huvudet på berörda hyresgäster, och i den mån besluten kan påverkas i bostadsområdet skapar diskussionen motsättningar mellan hushållen alldeles i onödan. Det har också visat sig att det går mycket trögt med tillhandahållandet av filter. Hyresgäster som vägrat betala för kabel-TV-installation som del av sin hyra har trakasserats och blivit uppsagda.

Kabel-TV är inte någon allmänt accepterad gemensam nytthet som kan jämföras med tvättstuga eller centralantenn. Det handlar om en ledningsanslutning och abonnemang som några starkt önskar och andra bestämt vill slippa.

Kabel-TV kan jämföras med telefon (som dock är en oomtvistad nytthet). Hushållen bestämmer själva om tråden skall in i lägenheten och hur abonnemanget skall se ut. Till ingen del skall kabel-TV bekostas över hyran. Detta bör riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 9 ge regeringen till känna så att eventuella författningsändringar kan vidtas.

*dels* att moment 31 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

31. beträffande *hyresgästinflytandet vid anslutning till kabel-TV* att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo415 yrkande 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 31. "Hyr-köp"-system (mom. 32)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 21 börjar med "Utskottet avstyrkte" och slutar med "3 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Många människor, som skulle vilja bo i en egen ägd lägenhet, saknar den kapitalinsats som fordras. Genom den föreslagna bostadsupplåtelsen skulle fler människor än i dag kunna förverkliga sina önskemål. Utskottet finner därför i likhet med vad som föreslås i moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 3 att regeringen bör förelägga riksdagen ett förslag som möjliggör införande av någon form av "hyr-köp"-system.

dels att moment 32 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1989/90:BoU1

32. beträffande "*hyr-köp*"-system

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo405 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 32. Införande av ägarlägenheter (mom. 33)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 21 börjar med "Utskottet har" och slutar med "8 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till vad som föreslås i moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 8 att ett system med ägarlägenheter bör införas snarast för att ytterligare bredda människors valfrihet. Härigenom anpassas också bostadsmarknaden till vad som gäller i andra länder. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att moment 33 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

33. beträffande *införande av ägarlägenheter*

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo405 yrkande 8 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 33. Permanentning av den kooperativa hyresrätten (mom. 34)

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c), Jan Strömdahl (vpk) och Krister Skånberg (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 21 börjar med "Även yrkanden" och slutar med "yrkande 7" bort ha följande lydelse:

Den kooperativa hyresrätten utgör enligt utskottets mening en uppåtelseform som tillgodoser många människors behov och som ger dem möjlighet att till en rimlig kostnad ta ett ökat ansvar för sina boendeförhållanden. Den försöksvis tillåtna kooperativa hyresrätten har gett så goda erfarenheter att den nu bör permanentas. Med bifall till motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 7 bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna att förslag bör framläggas som gör kooperativ hyresrätt till ett likvärdigt alternativ till andra uppåtelseformer.

dels att moment 34 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

34. beträffande *permanentning av den kooperativa hyresrätten*

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo415 yrkande 7 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 34. Permanentning av den kooperativa hyresrätten (mom. 34, motiveringen)

1989/90:BoU1

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 21 börjar med "Även yrkanden" och slutar med "yrkande 7" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening finns det inget behov av experiment av typen kooperativ hyresrätt. Av den anledningen avstyrker utskottet motion 1988/89:Bo415 (c) yrkande 7.

### 35. Avgifter för bostadsförmedling (mom. 35)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 22 börjar med "Frågan om" och slutar med "yrkande 6" bort ha följande lydelse:

Bostadsförmedlingarna bör enligt utskottets mening arbeta mera aktivt och ge en bättre service för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. För att få resurser för en sådan verksamhet bör möjligheter finnas att ta ut en avgift vid bostadsförmedling. Utskottet, som tillstyrker folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 12 och motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 6, föreslår riksdagen att uppdra åt regeringen att framlägga ett förslag om ändring av aktuell lagstiftning.

*dels* att moment 35 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

#### 35. beträffande avgifter för bostadsförmedling

att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo409 yrkande 12 och 1988/89:Bo417 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 36. Upphävande av bostadsförsörjningslagen (mom. 36)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 22 börjar med "Kommunerna ansvarar" och slutar med "av bostadsförsörjningslagen" bort ha följande lydelse:

Genom bostadsförsörjningslagen är kommunerna skyldiga att bedriva en bostadsförsörjningsplanering för både ny- och ombyggande. Inte bara kommunerna utan även staten, byggare och fastighetsägare lägger ner mycket stora resurser på denna planering. Oftast visar det sig emellertid att planeringen varken stämmer med vad människorna vill ha eller med det byggande som i verkligheten sker. Verksamheten innebär därmed ett stort slöseri med skattebetalarnas pengar.

Planeringen av bostadsförsörjningen bör i stället vara en frivillig kommunal uppgift, som kommunen själv bestämmer om. Utskottet föreslår därför riksdagen att med anledning av motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 16 som sin mening ge regeringen till känna att förslag om upphävande av bostadsförsörjningslagen och förändringar i angränsande lagstiftning skyndsamt bör föreläggas riksdagen.

*dels* att moment 36 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

36. beträffande *upphävande av bostadsförsörjningslagen*  
att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo417 yrkande  
16 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

### 37. Kommunal bostadsanvisningsrätt (mom. 37)

Agne Hansson (c), Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birger Andersson (c), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 22 börjar med "Utskottet har" och på s. 23 slutar med "*kommunal bostadsanvisningsrätt*" bort ha följande lydelse:

Det är angeläget att förutsättningarna för ökad rörlighet på bostadsmarknaden förbättras. Den av riksdagen nyligen beslutade anvisningsrättslagen verkar i motsatt riktning. Lägenhetsbyte och andrahandsuthyrningar försvåras. Bostäderna fördelas efter kommunala beslut i stället för de bostadssökandes önskemål. Den svarta eller grå bostadsmarknaden ökar eftersom människorna ändå försöker få de bostäder de vill ha. Anvisningsrättslagen bör därför upphävas.

Utskottet föreslår med bifall till moderata samlingspartiets partimotion 1988/89:Bo405 yrkande 13 och folkpartiets partimotion 1988/89:Bo409 yrkande 10 samt motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 13 att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag om upphävande av bostadsanvisningslagen och förändringar i angränsande lagstiftning skyndsamt bör föreläggas riksdagen.

*dels* att moment 37 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

37. beträffande *kommunal bostadsanvisningsrätt*  
att riksdagen med anledning av motionerna 1988/89:Bo405 yrkande 13, 1988/89:Bo409 yrkande 10 samt 1988/89:Bo417 yrkande 13 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,



### 38. Kommunal bostadsanvisningsskyldighet (mom. 38, motiveringen)

1989/90:BoU1

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 23 börjar med "Införande av" och slutar med "yrkande 8" bort ha följande lydelse:

Redan lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt är principiellt tveksam och tjänar inte sitt syfte, nämligen att ge förutsättningar för en rättvis fördelning av bostäder. Utskottet kan därför inte medverka till att en skyldighet att anvisa bostäder åläggs kommunerna. Utskottet avstyrker vänsterpartiet, kommunisternas partimotion 1988/89:Bo228 yrkande 8.

### 39. Kommunal bostadsanvisningsskyldighet (mom. 38)

Jan Strömdahl (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 23 börjar med "Införande av" och slutar med "yrkande 8" bort ha följande lydelse:

Den viktigaste insatsen för de bostadslösa är att det finns en stark kommunal bostadsförmedling som tar hand om alla tomma och lediga lägenheter. Anvisningsrättslagen är ett otillräckligt instrument i detta hänseende. Riksdagen bör därför med bifall till vänsterpartiet kommunisternas partimotion 1988/89:Bo228 yrkande 8 hos regeringen begära förslag till lag om kommunal anvisningsskyldighet.

dels att moment 38 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

38. beträffande *kommunal bostadsanvisningsskyldighet* att riksdagen med bifall till motion 1988/89:Bo228 yrkande 8 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 40. Utvärdering av lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt (mom. 39, motiveringen)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 23 börjar med "Enligt vad" och slutar med "1988/89:Bo407 (s)" bort ha följande lydelse:

Utskottets uppfattning är att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt bör upphävas. Någon utvärdering av lagen skall därför inte ske. Utskottet avstyrker motion 1988/89:Bo407 (s).

#### 41. Skäligt hyreskrav vid lokalhyra (mom. 40)

1989/90:BoU1.

Knut Billing (m), Jan Sandberg (m), Leif Olsson (fp), Birgitta Rydle (m) och Siw Persson (fp) anser.

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 24 börjar med "Frågan behandlades" och slutar med "*lokalhyra* avstyrks" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att genom den senaste lagändringen i fråga om lokalhyran har förhållandena på lokalhyresmarknaden blivit likartade dem som råder för bostadshyresgäster. Detta innebär i sin tur en ökad reglering av lokalhyresförhållanden. Marknadsprissättningen på lokaler innebär ett "bruksvärdesystem" liknande det som används för bostadslägenheter. Erfarenheterna av detta system är negativa. Det bör inte införas på lokalhyresmarknaden. Den tidigare ordningen som byggde på en marknadsanpassad lokalhyressättning bör återinföras.

Med bifall till motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 17 såvitt nu är i fråga och med avslag på motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 1 föreslår utskottet att riksdagen antar det förslag till lagändring som utskottet upprättat med anledning av motionen.

dels att moment 40 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

##### 40. beträffande *skäligt hyreskrav vid lokalhyra*

att riksdagen med bifall till motion 1988/89:Bo417 yrkande 17, såvitt nu är i fråga, och med avslag på motion 1988/89:Bo414 yrkande 1 antar det förslag till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 57 a § första stycket som bifogats som bilaga 4 till detta betänkande.

#### 42. Skäligt hyreskrav vid lokalhyra (mom. 40)

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c), Jan Strömdahl (vpk) och Krister Skånberg (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 24 börjar med "Frågan behandlades" och slutar med "*lokalhyra* avstyrks" bort ha följande lydelse:

Genom den senaste lagändringen i lokalhyreslagstiftningen förbättrades lokalhyresgästens ställning vid obefogad uppsägning. Hyresgästerna skulle emellertid få ett bättre skydd dels om marknadsprissättningen mera närmar sig det bruksvärdesystem som används för bostadslägenhet, dels skall ett hyreskrav anses som oskäligt om det påtagligt överstiger hyresläget för jämförliga lokaler på orten. Kan en enhetlig hyresnivå inte konstateras vid jämförelseprövningen skall den genomsnittliga hyran i jämförelsematerialet anses som hyresläget. Samma vikt skall därvid tillmätas nyligen omförhandlade avtal och sådana som är av yngre datum än fem år.

Utskottet föreslår riksdagen att med bifall till motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 1 anta det förslag till lag om ändring i 12 kap. 57 a § första stycket som framgår av bilaga 5.

Förslaget i motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 17 såvitt nu är i fråga om upphävande av ändringen avstyrks.

1989/90:BoU1

*dels* att moment 40 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

40. beträffande *skäligt hyreskrav vid lokalhyra*

att riksdagen med bifall till motion 1988/89:Bo414 yrkande 1 och med avslag på motion 1988/89:Bo417 yrkande 17, såvitt nu är i fråga, antar det förslag till lag om ändring i 12 kap. 57 a § första stycket jordabalken som bifogats som bilaga 5 till detta betänkande,

#### 43. Skyldigheten att hänskjuta tvist till hyresnämnd (mom. 41)

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c), Jan Strömdahl (vpk) och Krister Skånberg (mp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 24 börjar med "Förslaget i" och på s. 25 slutar med "*till hyresnämnd*" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att hyresvärden och inte hyresgästen skall hänskjuta en tvist till hyresnämnd. Inte sällan är hyresvärdarna mera förtrogna än hyresgästerna med de avtal och regler som gäller på hyresmarknaden. En fastighetsägare har kanske flera lokaler och inte sällan helt andra resurser än hyresgästen när det gäller att agera visavi hyresnämnderna. Rent principiellt bör ordningen vara den att den part — i detta fall hyresvärden — som säger upp ett hyresavtal bör vara den som anhängiggör ärendet hos nämnden. Det är också den ordning som numera gäller beträffande bostadshyresavtal.

Riksdagen bör med anledning av motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 2 anta den ändring i 12 kap. 58 § jordabalken som i bilaga 5 till detta betänkande angivits som reservanternas förslag.

*dels* att moment 41 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

41. beträffande *skyldighet att hänskjuta tvist till hyresnämnd*

att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo414 yrkande 2 antar det förslag till lag om ändring i 12 kap. 58 § jordabalken som bifogats som bilaga 5 till detta betänkande,

#### 44. Medlingsförfarandet vid förlängningsvägran (mom. 42)

1989/90:BoU1

Agne Hansson och Birger Andersson (båda c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 25 börjar med "Utskottet ansåg" och slutar med "förlängningsvägran avstyrks" bort ha följande lydelse:

Hyresnämnden har, som framgått ovan, enligt gällande rätt, bl.a. att avge yttrande om en lokals marknadshyra. Nuvarande medlingsförfarande ger emellertid inte parterna en tillfredsställande vägledning inför en eventuell ersättningsvist i fastighetsdomstolen. Det gäller särskilt då tvisten avser skäligheten av ett hyreskrav. Utskottet stöder därför motionärernas förslag att hyresnämnden på begäran av part skall avge yttrande i fråga om hyresvärdens ersättningskyldighet för den händelse förlängning inte skulle komma till stånd, och detta oavsett på vilken grund uppsägning har skett. Riksdagen bör med bifall till motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 3 anta de ändringar i 12 kap. 57 a § jordabalken och i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder som blir följden av ett bifall till motionerna och som framgår av de lagförslag som bifogats som bilaga 5 till betänkandet.

dels att moment 42 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

42. beträffande *medlingsförfarandet vid förlängningsvägran*  
att riksdagen med bifall till motion 1988/89:Bo414 yrkande 3 antar till betänkandet som bilaga 5 fogade förslag till lag om ändring i 12 kap. 57 a § jordabalken såvitt avser andra och tredje styckena i tidigare lydelse och i 12 a och 21 a §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

#### 45. Ersättningsreglerna vid obefogad uppsägning (mom. 43)

Agne Hansson (c), Birger Andersson (c), Jan Strömdahl (vpk) och Krister Skånberg (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 25 börjar med "Om hyresgästen" och slutar med "yrkande 4" bort ha följande lydelse:

Det finns goda skäl att utforma ersättningsreglerna så att obefogade uppsägningar motverkas eller i vart fall så att hyresgästen hålls skadeslös om en sådan uppsägning sker. Det indirekta besittningsskyddets styrka beror bl.a. på att ersättningsreglerna ges en sådan genomslagskraft att detta skydd kan hävdas. Utskottet anser att den nuvarande ordningen med en begränsning av minimiersättningen till högst fyra basbelopp inte är tillräcklig för att stoppa obefogade uppsägningar. Med det nu anförda tillstyrker utskottet motion 1988/89:Bo414 (c) yrkande 4 och föreslår riksdagen att anta reservanternas förslag till lag om ändring i 12 kap. 58 b § jordabalken.

*dels* att moment 43 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

43. beträffande *ersättningsreglerna vid obefogad uppsägning* att riksdagen med bifall till motion 1988/89:Bo414 yrkande 4 antar till betänkandet som bilaga 5 fogat förslag till lag om ändring i 12 kap. 58 b § jordabalken,

#### 46. Upphävande av vissa ändringar i lokalhyreslagstiftningen (mom. 44)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 26 börjar med "Utskottet har" och slutar med "*i lokalhyreslagstiftningen*" bort ha följande lydelse:

Utskottet delar motionärernas bedömning att de senaste ändringarna i lokalhyreslagstiftningen om skäligt hyreskrav, indexklausulerna, frågan om hyresvärdens möjlighet att motsätta sig ändrad användning och reglerna om andrahandsuthyrning medför att de problem som bostadsmarknaden uppvisar överförs också på lokalhyresmarknaden. Ändringarna innebär en ökad reglering av lokalhyresförhållanden, och det är tveksamt om den nuvarande ordningen i realiteten medför fördelar för hyresgästerna. Utskottet finner därför att en återgång till vad som gällde enligt den tidigare lagstiftningen är att föredra och tillstyrker motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 17, såvitt nu är i fråga.

*dels* att moment 44 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

44. beträffande frågan om *upphävande av vissa ändringar i lokalhyreslagstiftningen*

att riksdagen med bifall till motion 1988/89:417 yrkande 17 såvitt nu är i fråga antar till detta betänkande som bilaga 4 fogade förslag till lag om ändring i 12 kap. 19, 23, 40 och 70 §§ jordabalken, i 4 och 22 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder samt i 28 § lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,

#### 47. Översyn av regelsystem m.m. för EG-anpassning (mom. 45)

Knut Billing, Jan Sandberg och Birgitta Rydle (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 26 börjar med "Utskottet förutsätter" och slutar med "yrkande 18" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till vad som anförs i motion 1988/89:Bo417 (m) yrkande 18 om behov av en allmän översyn av regelsystemet på bostadsmarknaden och fastighetsrättsliga frågor i syfte att anpassa dessa till vad som gäller och kommer att gälla inom EG. Riksdagen bör därför skyndsamt hos regeringen begära en översyn av här upptagna frågor.

dels att moment 45 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

45. beträffande *översyn av regelsystem m.m. för EG-anpassning* att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo417 yrkande 18 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

#### 48. Redovisning av radonhalt inomhus vid försäljning av bostadshus (mom. 46)

Jan Strömdahl (vpk) och Krister Skånberg (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 26 börjar med "Utskottet avstyrker" och slutar med "fast egendom" bort ha följande lydelse:

En hög radonhalt är omöjlig att upptäcka vid en aldrig så noggrann besiktning från en presumtiv köpars sida. Däremot kan den medföra mycket allvarliga konsekvenser för köparen. Det finns därför skäl att ålägga säljaren att på begäran redovisa radonhalten vid försäljning av bostadshus. Liksom tidigare vill också utskottet i detta sammanhang framhålla det ansvar som primärt faller på kommunerna för att spåra befintliga bostäder med för höga radondotterhalter. Riksdagen bör med anledning av motion 1988/89:Bo548 yrkande 2 hos regeringen begära förslag till lagstiftning i nu berört hänseende.

dels att moment 46 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

46. beträffande *redovisning av radonhalt inomhus vid försäljning av bostadshus* att riksdagen med anledning av motion 1988/89:Bo548 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

## Särskilda yttranden

### 1. Särskilt yttrande

Hans Göran Franck (s) anför beträffande:

#### Lokalhyreslagstiftningen (mom. 40)

Riksdagen beslöt förra året om vissa ändringar i de regler i bl.a. hyreslagen som rör lokaler. I flera fall gick regering och riksdag emot det förslag som lokalhyreskommittén hade lagt fram i sitt betänkande SOU 1987:47 Skäligen lokalhyror och trygghet i besittningen. Därigenom torde lokalhyresgästernas ställning gentemot hyresvärdarna bli svagare än vad som varit fallet om lokalhyreskommitténs förslag bifallits. De nya lagreglerna har varit i kraft sedan den 1 januari 1989. Enligt övergångsbestämmelserna gäller äldre bestämmelser på uppsägningar, som gjorts före den 1 januari 1989. Den nya lagstiftningen har

således i praktiken tillämpats i mycket få fall. Det är därför för tidigt att redan nu uttala sig om huruvida den förstärkning av lokalhyresgästernas ställning som åsyftas med de nya reglerna kommer att uppnås. Det är dock viktigt att regeringen följer utvecklingen på lokalhyresmarknaden med uppmärksamhet och att nya överväganden görs om den tyder på att lokalhyresgästernas intressen inte blir tillräckligt tillgodosedda. En utvärdering av lokalhyreslagstiftningen bör komma till stånd när de nya reglerna har verkat en tid. Det kan därefter finnas anledning att ånyo i riksdagen aktualisera frågor om utformningen av lokalhyreslagstiftningen.

## 2. Särskilt yttrande

Jan Strömdahl (vpk) anför beträffande:

### Tillstånd till förvärv av hyresfastighet m.m. (mom. 7— 10)

Det finns i och för sig skäl att likställa olika bostadsrättsorganisationer. Däremot finns inga skäl att underlätta omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Tillståndslagen borde därför skärpas och utvidgas så att all spekulation kan stoppas — vilken förklädnad den än förekommer i.

### Hembudsskyldighet (mom. 17)

I enlighet med den uppfattning som redovisas i reservation 13 anser jag att hembudsskyldigheten skall vidgas till alla slag av bostadsrätter och gälla under obegränsad tid.

### Utövande av hyresgästinflytandet (mom. 27 och 28)

Förhandlingsrätten enligt bostadssanerings- och hyresförhandlingslagarna bör ligga kvar hos den organisation som har förhandlingsordning. Hyresgästerna behöver en stark organisation i ryggen.

Jag förutsätter dock att den aktuella hyresgästorganisationen följer och stöttar majoriteten av berörda hyresgäster. Om den körs över, gräver organisationen sin egen grav.

## 3. Särskilt yttrande

Krister Skånberg (mp) anför beträffande:

Miljöpartiet de gröna anser det viktigt att alla bostadsrättsorganisationer behandlas lika i lagstiftningen. När det gäller att få undantag från tillståndsplikt anser vi dock att en förutsättning är att de har en verksamhet med inriktning att främja samma bostadssociala mål som riksdagen sedan länge ställt sig bakom och att de, bl.a. genom hembudsskyldighet, verkar mot spekulation i bostadsrätter.

### Ombildning m.m. (mom. 11, 12 och 17)

Vi stöder i och för sig tanken på att möjligheterna att ombilda hyresrätt till bostadsrätt kan utvidgas t.ex. genom att kravet på antalet lägenheter för att ombildning skall få ske sänks från fem till tre lägenheter. Det är också självklart för miljöpartiet att även de som bor i allmännyttans fastigheter skall ha rätt att förköpa en sådan fastighet för ombildning till bostadsrätter. Vårt krav är dock att det samtidigt införs regler om hembudsskyldighet. Systemet med hembud utgör ett viktigt medel för att motverka spekulation i bostadsrätter. Enligt vår mening måste reglerna om hembud i bostadsrättslagen skärpas så att de på ett effektivare sätt än i dag motverkar spekulation. Möjligheten att i en bostadsrättsförenings stadgar ta in förbehåll om hembudsskyldighet bör därför införas för alla bostadslägenheter i fastigheter, som får eller har fått statliga lån. Vidare bör tiden för lösningsrätt utsträckas utöver de tre år som i dag gäller. Ett förslag med sådan inriktning kommer senare att presenteras av oss.

### Frågor om hyran (mom. 18 och 19)

När det gäller frågan vad hyran får omfatta delar miljöpartiet motionärernas uppfattning så till vida att vi anser att det inte är rimligt att alla hyresgäster kan tvingas att via hyran betala obligatorisk ersättning för fritidsverksamhet eller sådana nyttigheter som inte har med själva boendet eller med förvaltningen av boendet att göra. Sådana ersättningar bör ej betalas via hyran.

När det gäller att värdera en bostads förmånliga läge anser vi att det är rimligt att den som väljer att bo i en centralt belägen lägenhet får betala extra för de fördelar som detta medför. Detta bör dock inte ske på det sätt som motionärerna förespråkar. I stället kan t.ex. en s.k. lägesavgift införas. Lägesavgiften bör bestämmas så att den står i rimlig proportion till fördelarna med att bo centralt. Den bör tillfalla kommunen.

Det är vår avsikt att senare framlägga förslag om hur den som väljer att bo i en centralt belägen lägenhet skall få betala extra för de fördelar som detta medför.



Frågan om vem som skall utöva boendeinflytandet anser miljöpartiet skall överlämnas åt hyresgästerna själva att bestämma om. För miljöpartiet är det principiellt viktigt att de boende, som kollektivt vill förhandla direkt med hyresvärderna, skall ha rätt att göra det i alla frågor som rör deras boende, om hyresgästerna fattar ett sådant beslut om en sådan förhandlingsordning med kvalificerad majoritet. Därmed kan de gemensamt förhandla om hyran och skaffa sig ett starkt direkt boendeinflytande, t.ex. när det gäller underhålls- och förbättringsåtgärder och åtgärder enligt bostadssaneringslagen. Hyresgästerna skulle på så sätt bl.a. gemensamt kunna avtala med hyresvärderna om principerna för hur en eventuell minskad underhållsplikt för hyresvärderna skall värderas och kompenseras med sänkt hyra. Därefter skulle varje hyresgäst få möjlighet att inom de avtalade ramarna själv avtala med hyresvärderna om eventuell minskad underhållsplikt eller andra frågor som rör reparationer i den egna lägenheten. Miljöpartiet anser att bostadssaneringslagen bör ändras så att en majoritet av hyresgästerna skall kunna utfärda ett s.k. hyresgästintyg om de med kvalificerad majoritet har beslutat att själva kollektivt förhandla med hyresvärderna.

## Frågor om bostadsförsörjningen (mom. 35 och 38)

Miljöpartiet anser det lämpligt att de kommunala bostadsförmedlingarna ges ökade resurser för att arbetet skall bli effektivare än i dag. Det är rimligt att de bostadssökande bidrar till att finansiera detta genom att betala en viss avgift för utnyttjade tjänster. Kommunerna bör ges rätt att besluta om en sådan förmedlingsavgift, som högst får motsvara förmedlingens rörliga självkostnad för förmedlingsarbetet.

Miljöpartiet befarar att den kommunala bostadsanvisningsrätten inte är tillräcklig för att få en fungerande förmedling av tomma lägenheter. Det är emellertid enligt vår mening för tidigt att redan efter den korta tid som den nya lagen verkat ange i vilka hänseenden lagen kan behöva skärpas. Vi stöder därför utskottets mening och avvaktar resultatet av det uppföljningsarbete som inletts. En analys av resultatet av detta arbete bör kunna ge underlag för beslut om nödvändiga lagändringar eller om det behövs en kommunal bostadsanvisningsskyldighet för att nå de uppställda målen.

Förslag till

Lag om ändring i lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

Häriigenom föreskrivs att 2 och 4 §§ lagen (1975: 1132)<sup>1</sup> om förvärv av hyresfastighet m. m. skall ha följande lydelse.

2 §<sup>2</sup>

*Nuvarande lydelse*

*Reservanternas förslag*

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, *folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation* är förvärvare,

2 a. om egendomen *i annat fall än som anges under 2* förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 60 a § bostadsrättslagen (1971:479),

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag *eller en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar* är förvärvare,

2 a. om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen *är ansluten till en sådan organisation för bostadsrättsföreningar som anges under 2 eller, i annat fall, föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 60 a § bostadsrättslagen (1971:479),*

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånget prövats enligt lagen (1988: 183) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvat gemensamt, någon av dem är överlåtaren avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1983: 438.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1988: 196.

4 §<sup>3</sup>

## Bilaga 1

Förvärvstillstånd skall, utom i de fall som anges i andra och tredje styckena, vägras,

1. om förvärvaren inte visar att han är i stånd att förvalta fastigheten,

2. om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa,

3. om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller

4. om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

Förvärvstillstånd får inte vägras,

1. om det visas att fastigheten är obebyggd eller bebyggd med annat än hyreshus eller med hyreshus som icke innehåller fler än två för bostadsändamål avsedda lägenheter eller

2. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten.

Skall fastigheten enligt gällande planer användas för något annat ändamål än för uppförande av hyreshus, får förvärvstillstånd meddelas utan hinder av första stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

1. om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa,

2. om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden eller

3. om det kan antas att förvärvaren eljest med hänsyn till brottslig gärning eller visad brist vid fullgörande av åligganden enligt lag är från allmän synpunkt olämplig att inneha fastigheten.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1983: 438.

# Reservanternas

## Förslag till

### Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479)<sup>1</sup>

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971: 479) att 11 a, 14 och 60 a §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Reservanternas förslag*

#### 11 a §<sup>2</sup>

Sådana villkor för medlemskap är utan verkan som innebär att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrätts-havaren eller godkännas i annan ordning än som enligt denna lag gäller för inträde i en bostadsrättsförening.

*Bestämmelsen i första stycket ut-gör inte hinder mot att i stadgarna ta in förbehåll om återköps- eller lösningsrätt enligt 14 §.*

#### 14 §<sup>2</sup>

I stadgarna kan tas in förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen eller medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

*En bostadsrättsförening som är ansluten till en folkrörelsekooperativ riksorganisation får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, folkrörelsekooperativ organisation som denna tillhör eller medlemmarna. Förbehållet får avse rätt att inom högst tre år från upplåtelsen återköpa eller lösa bostadsrätten från bostadsrätts-havaren eller någon som förvärvat bostadsrätten. I övrigt gäller första stycket andra meningen.*

#### 60 a §<sup>3</sup>

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på förenings-stämman. Beslutet skall biträdas av

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på förenings-stämman. Beslutet skall biträdas av

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1982: 353.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1985: 182.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1983: 440.

1989/90:BoU1

Bilaga 2

Tillhör reservatio-nerna 5, 10 och 14 (m, fp, c)

hyresgästerna i minst *två tredjedelar* av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

hyresgästerna i minst *hälften* av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Bilaga 2

Vid beräkningen av antalet lägenheter bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Innan beslut om fastighetsförvärv fattas, skall sådan ekonomisk plan som avses i 4 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll, som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 4 §.

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *folkrörelsekooperativ riksorganisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

## Reservanternas

### Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

1989/90:BoU1

Bilaga 3

Tillhör reservationerna 8–10 (m, fp, c)

Härigenom föreskrivs att 2 och 3 §§ lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Reservanternas förslag*

#### 2 §<sup>1</sup>

*Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.*

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än tre lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymme bortses.

#### 3 §

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälan samt om att hyresgästerna i minst *två tredjedelar* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälan samt om att hyresgästerna i minst *hälften* av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

<sup>1</sup> Tidigare lydelse 1983: 441.

## Reservanternas

### Förslag till

### Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om 12 kap. jordabalken<sup>1</sup> dels att 15, 19, 23, 40, 57 a, 65 a, 66, 67, 70 och 73 §§ skall ha följande lydelse,

dels att 55 b § och rubriken närmast före 55 b § skall upphöra att gälla.

*Nuvarande lydelse*

*Reservanternas förslag*

#### 15 §<sup>2</sup>

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

#### 19 §<sup>3</sup>

Hyran för bostadslägenheter skall vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp,

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

1989/90: BoU1

Bilaga 4

Tillhör reservatio-

nerna 17 (m, fp),

18 (m, fp, c), 41

(m, fp) och 46 (m)

<sup>1</sup> Omtryckt 1984: 694.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1987: 1276.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1988: 927.

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehås med bostadsrätt, får utan hinder av första stycket avtalas att hyran skall anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden *minst tre år*, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden *längre än ett år*, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, skall hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

#### 23 §<sup>4</sup>

*Bostadshyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.*

*Lokalhyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år och har beaktansvärda skäl*

*Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.*

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1988:927.



*för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor.*

40 §<sup>5</sup>

En hyresgäst, som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

*Återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall m. m.*

55 b §<sup>6</sup>

*Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid andrahandsupplåtelse av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.*

*Om hyresvärden i fall som avses i första stycket har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta. Röntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom lagakraftvunnet beslut och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningen.*

*I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden*

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1988: 927.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1988: 927.

den, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökningen. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökningen ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.

57 a §<sup>7</sup>

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lokaler. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,
2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

I fall som avses i andra stycket 1 får utredning, som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl.

65 a §<sup>8</sup>

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1988:927.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1988:408.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

*Saknar hyresgästen, när hyresavtalet avser en bostadslägenhet, rätt till förlängning enligt 45 §, första stycket 1 eller 2 eller andra stycket och begagnar sig hyresvärden uppsåtligen av detta förhållande till att ta ut en hyra som är uppenbart oskäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, döms hyresvärden till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Hyresvärden är dessutom skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten jämte ränta på detta belopp. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.*

66 §<sup>9</sup>

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 b § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänsenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1988: 408.

hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

67 §<sup>10</sup>

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 a, 55 b eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

70 §<sup>11</sup>

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 b, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45, 56 eller 59 § får inte överklagas.

73 §<sup>12</sup>

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 b § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I hyrestvister som avses i 49 eller 54 § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.
2. Den nya bestämmelsen i 12 kap. 57 a § skall tillämpas i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett hyresavtal har sagts upp dessförinnan tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 1988:408.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1988:927.

<sup>12</sup> Senaste lydelse 1988:408.

Härigenom föreskrivs att 4, 22 och 32 §§ lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Reservanternas förslag*

4 §<sup>2</sup>

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, *ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket*, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, *återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §*, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken.

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken.

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

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

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

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

8. pröva frågor enligt lagen (1987: 1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,

9. pröva frågor enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985: 660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1988: 928.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

22 §<sup>3</sup>

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt däri genom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadsanineringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt däri genom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadsanineringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

32 §<sup>4</sup>

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1987:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § sjunde stycket jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1988:928.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1988:409.

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

# Reservanternas

## Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol

1989/90:BoU 1

Bilaga 4

Tillhör reservation

46 (m)

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

#### *Nuvarande lydelse*

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § *andra stycket*, 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

#### *Reservanternas förslag*

#### 28 §<sup>1</sup>

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1988: 929.



## Reservanternas

### Förslag till

### Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om 12 kap. jordabalken<sup>1</sup> att 57 a, 58 och 58 b §§ skall ha följande lydelse.

#### Nuvarande lydelse

#### Reservanternas förslag

##### 57 a §<sup>2</sup>

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,

2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

I fall som avses i andra stycket 1 får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl.

Vid prövning enligt 57 § första stycket 5 av ett hyreskravs skälighet skall främst beaktas hyresläget på orten för jämförliga lokaler. En hyra som hyresvärden kräver för förlängning skall därvid anses som skälig, om den inte är påtagligt högre än hyresläget på orten för jämförliga lokaler. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § första stycket 2, 3 och 5 får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det är uppenbart att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

Har hyresnämnden avgett yttrande, får i tvist om ersättning enligt 57 § utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen, endast om det finns synnerliga skäl.

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet, skall i fall som avses i andra stycket hans slutliga ståndpunkt i tvisten, såvitt avser anvisning av lokal och villkor för förlängning, anses vara den som han angett närmast innan yttrandet avgavs.

##### 58 §<sup>3</sup>

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen under-

Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen under-

1989/90: BoU1  
Bilaga 5  
Tillhör  
reservationerna 42,  
43 och 45 (c, vpk,  
mp) samt 44 (c)

<sup>1</sup> Omtryckt 1984: 694.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1988: 927.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1988: 927.

rätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

*Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller inte, om inom samma tid tvist hänskjuts till nämnden enligt 58 a § första stycket.*

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

58 b §<sup>4</sup>

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962: 381) om allmän försäkring.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av

rätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresvärden hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Tvisten skall hänskjutas till hyresnämnden inom två månader från uppsägningen, om uppsägningstiden är nio månader eller längre, och annars inom tre veckor från uppsägningen, dock alltid före hyrestidens utgång.

*Om hyresvärden underlåter att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket eller före hyrestidens utgång återkallar sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan.*

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § tredje stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1988:927.

lokalen, skall förlusten beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen.

1989/90:BoU1  
Bilaga 5

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

De nya bestämmelserna gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1990. Om ett hyresavtal har sagts upp dessförinnan tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

Härigenom föreskrivs att 12 a och 21 a §§ lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Reservanternas förslag*

12 a §<sup>2</sup>

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om *marknadshyran för lokalen eller om huruvida en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 eller 3 jordabalken.*

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken skall hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om *huruvida ersättningsskyldighet föreligger enligt 12 kap. 57 § jordabalken om förlängning av hyresförhållandet inte skulle komma till stånd. Ärendet får i sådant fall inte avskrivas förrän fjorton dagar efter det att yttrandet har meddelats.*

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken skall arrendenämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

21 a §

Vad som i 21 § sägs om nämnds beslut gäller i tillämpliga delar nämnds yttrande enligt 12 a §.

Angår yttrandet *lägenhetsmarknadshyra* eller arrendeavgift, skall nämnden i yttrandet utsätta viss tid inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antar *den hyra* eller den arrendeavgift som har angivits i yttrandet. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

Angår yttrandet *fråga om ersättningsskyldighet enligt 12 kap. 57 § jordabalken*, skall nämnden i yttrandet ange *den dag då medlingsärendet kan komma att avskrivas.*

Angår yttrandet arrendeavgift, skall nämnden i yttrandet utsätta viss tid inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antar den arrendeavgift som har angivits i yttrandet. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1990.

De nya bestämmelserna gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1990. Om ett hyresavtal har sagts upp dessförinnan, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985: 660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1988: 928.