



Hyresrätt m.m

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet de under den allmänna motionstiden 2010 väckta motioner som gäller hyresrätt och kooperativ hyresrätt samt ombildning till bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

I betänkandet finns 12 reservationer.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Utskottets överväganden	5
Inledning	5
Hyresrätt	5
Hyressättning	5
Tillval och frånval	9
Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten	10
Andrahandsuthyrning – främjande av	12
Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra	13
En misshandlad makes eller sambos besittningsskydd m.m.	14
Boinflytandeavtal	16
Förvärv av hyresfastigheter	18
Kooperativ hyresrätt	22
Främjande av den kooperativa hyresrätten	22
Ombildning	25
Ombildning – reglerna i bostadsrättslagen m.m.	25
Ombildning till kooperativ hyresrätt	28
Ombildning till ägarlägenheter	29
Reservationer	32
1. Hyressättning, punkt 1 (S)	32
2. Hyressättning, punkt 1 (V)	33
3. Hyressättning, punkt 1 – motiveringen (SD)	34
4. Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (MP, V)	35
5. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra, punkt 5 (V)	36
6. En misshandlad makes eller sambos besittningsskydd m.m., punkt 6 (V)	37
7. Boinflytandeavtal, punkt 7 (V)	37
8. Förvärv av hyresfastigheter, punkt 8 (S, MP, V)	38
9. Främjande av den kooperativa hyresrätten, punkt 9 (S, MP, V)	40
10. Ombildning – reglerna i bostadsrättslagen m.m., punkt 10 (S)	42
11. Ombildning – reglerna i bostadsrättslagen m.m., punkt 10 (MP, V)	44
12. Ombildning till kooperativ hyresrätt, punkt 11 (S, MP, V)	46
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	47
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2010	47

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Hyressättning

Riksdagen avslår motionerna 2010/11:C315 yrkande 5, 2010/11:C318 yrkande 2 och 2010/11:C358 yrkande 8.

Reservation 1 (S)

Reservation 2 (V)

Reservation 3 (SD) – motiveringen

2. Tillval och frånval

Riksdagen avslår motion 2010/11:C281.

3. Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten

Riksdagen avslår motion 2010/11:C358 yrkande 11 i denna del.

Reservation 4 (MP, V)

4. Andrahandsuthyrning – främjande av

Riksdagen avslår motion 2010/11:C366.

5. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra

Riksdagen avslår motion 2010/11:C358 yrkande 9.

Reservation 5 (V)

6. En misshandlad makes eller sambos besittningsskydd m.m.

Riksdagen avslår motion 2010/11:Ju403 yrkandena 5 och 6.

Reservation 6 (V)

7. Boinflytandeavtal

Riksdagen avslår motion 2010/11:C358 yrkande 10.

Reservation 7 (V)

8. Förvärv av hyresfastigheter

Riksdagen avslår motionerna 2010/11:C315 yrkande 7 och 2010/11:C358 yrkande 11 i denna del.

Reservation 8 (S, MP, V)

9. Främjande av den kooperativa hyresrätten

Riksdagen avslår motion 2010/11:C355.

Reservation 9 (S, MP, V)

10. Ombildning – reglerna i bostadsrättslagen m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2010/11:C295 yrkandena 1–3, 2010/11:C358 yrkandena 4–6, 16 och 17 samt 2010/11:C363.

Reservation 10 (S)

Reservation 11 (MP, V)

11. Ombildning till kooperativ hyresrätt

Riksdagen avslår motion 2010/11:C330 yrkande 4.

Reservation 12 (S, MP, V)

12. Ombildning till ägarlägenheter

Riksdagen avslår motionerna 2010/11:C244, 2010/11:C277, 2010/11:C280, 2010/11:C318 yrkandena 1 och 3 samt 2010/11:C365 yrkandena 1 och 2.

Stockholm den 3 mars 2011

På civilutskottets vägnar

Carina Ohlsson

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Carina Ohlsson (S), Jan Ertsborn (FP), Magdalena Andersson (M), Anti Avsan (M), Maria Abrahamsson (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Otto von Arnold (KD), Carina Herrstedt (SD), Thomas Finnborg (M), Katarina Köhler (S), Ola Johansson (C), Amineh Kakabaveh (V) och Luciano Astudillo (S).

Utskottets överväganden

Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2010 och som gäller hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). I betänkandet behandlas också motionsförslag som gäller kooperativ hyresrätt samt ombildning till bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter.

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

Hyresrätt

Hyressättning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om hyressättningsystemet.

Jämför reservationerna 1 (S), 2 (V) och 3 (SD) – motiveringen.

Motionerna

Tre motioner gäller hyressättningsreglerna. Utskottet behandlar senare i detta betänkande vissa frågor som gäller andrahandshyror.

I motion 2010/11:C318 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2 framförs förslag om en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som tar sin grund i hyressättningen av småhus. Enligt motionären bör samma regler gälla för hyressättning av småhus och ägarlägenheter.

Adnan Dibrani m.fl. som står bakom förslaget i motion 2010/11:C315 (S) yrkande 5 önskar att riksdagen ska göra ett ställningstagande mot marknadshyror och för huvudinriktningen av den nyligen genomförda hyressättningsreformen. I motionen framförs att bl.a. skyddet mot hyresökningar vid ombyggnader behöver stärkas.

I motion 2010/11:C358 av Lars Ohly m.fl. (V) yrkande 8 anfördes att hyresgästernas inflytande över hyressättningen behöver stärkas och föreslås skyddsregler också vid ny- och ombyggnad. Syftet är att ge hyresgästerna ett avgörande inflytande över byggnationen.

Reformerade hyressättningsregler m.m.

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft (prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:374). Enligt lagen ska ett sådant bolag i allmännyttigt syfte förvalta fastig-

heter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen. Lagen innehåller också bestämmelser om vissa begränsningar av värdeöverföringar från bolagen.

I samma lagstiftningsärende genomfördes ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) och hyresförhandlingslagen. Ändringarna i hyreslagen innebär att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll har ersatts med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror (55 § hyreslagen). En skyddsregel mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag infördes också. Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran är en s.k. presumtionshyra, dvs. en särskilt framförhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under 10 år. Sådana hyror kan utgöra ett undantag från vad som enligt huvudregeln är en bruksvärdeshyra och avser att säkerställa genomförandet av nybyggnadsprojekt (55 § femte stycket hyreslagen). En successiv höjning av hyran kan enligt skyddsregeln ske under vad hyresnämnden finner vara en skälig övergångstid. I normalfallet avses det inte bestämmas en övergångstid som är längre än några år. Endast i undantagsfall kan det anses vara motiverat med en så lång tid som tio år.

Det är inte ovanligt att ombyggnader leder till kraftiga hyreshöjningar, särskilt om hyran tidigare har varit mycket låg. Med anledning av detta uttalade regeringen i proposition 2009/10:185 följande om utformningen av skyddsregeln.

Hyresgäster har givetvis ett starkt intresse av ett skydd mot kraftiga hyreshöjningar, även om dessa har samband med att standardhöjande åtgärder har utförts eller, för att ta ett annat exempel, beror på att hyresvärden under en följd av år har underlåtit att anpassa hyran efter den allmänna hyresutvecklingen. Detta talar för att skyddsregeln bör gälla generellt vid väsentliga hyreshöjningar. Ett undantag vid standardhöjande åtgärder skulle också kunna medföra att en hyresvärd kunde sätta skyddsregeln ur spel genom att vidta endast begränsade förbättringsåtgärder men ändå höja hyran väsentligt. Det kan vidare antas att en sådan ordning i högre grad skulle uppmuntra omfattande renoveringar i stället för förebyggande och kontinuerliga underhållsinsatser.

Mot denna bakgrund föreslås inte något absolut undantag från skyddsregelns tillämpningsområde för hyreshöjningar efter standardhöjande åtgärder. Eftersom skyddsregeln är ett skydd för hyresgästen, bör utgångspunkten vara att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång. Samtidigt får det anses rimligt att det finns utrymme för något större hyreshöjningar när detta är skäligt i det enskilda fallet.

När det gäller exempelvis standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde har hyresgäster i dag ett relativt starkt inflyttande. Enligt hyreslagen får en hyresvärd utföra

sådana åtgärder endast om de har godkänts av de berörda hyresgästerna eller om hyresnämnden har lämnat tillstånd (se 18 d–18 h §§). Om det har utförts förbättrings- eller ändringsarbeten efter sådant godkännande eller tillstånd, får det många gånger anses skäligt att efterföljande hyreshöjningar får ett snabbare genomslag.

Vidare erbjuder många hyresvärdar sina hyresgäster möjligheter att påverka sitt boende genom att deras lägenheter förses med viss inredning eller utrustning, s.k. tillval. Hyresgästen betalar för sitt tillval genom ett tillägg på hyran. Om hyresvärden och hyresgästen har träffat en överenskommelse om tillval får det, på motsvarande sätt som vid standardhöjande åtgärder, anses skäligt att skyddsregeln inte tillämpas på en hyreshöjning som grundar sig på tillvalet.

Regeringen föreslår därför att skyddsregeln som huvudregel ska tillämpas vid väsentliga hyreshöjningar, men inte om det finns särskilda skäl som talar emot det. Särskilda skäl som talar emot en tillämpning av skyddsregeln bör således kunna vara exempelvis att det efter godkännande eller tillstånd har utförts standardhöjande åtgärder eller gjorts tillval som höjt lägenhetens bruksvärde.

Uthyrning av ägarlägenheter m.m.

Regeringen delade i propositionen om ägarlägenheter (prop. 2008/09:91) 2000 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att hyreslagens särbestämmelser om uthyrning av en- eller tvåfamiljshus bör gälla även för uthyrning av ägarlägenheter. Genom den föreslagna lösningen blev alla de bestämmelser som gäller för annan jämförbar uthyrning tillämpliga på uthyrning av ägarlägenheter. Detta innebar bl.a. att den s.k. bruksvärdesregeln (55 § hyreslagen) blev omedelbart tillämplig också vid bestämmandet av hyrans storlek i dessa situationer.

Regeringen bedömde att det ”i vart fall för närvarande” inte fanns skäl att införa några särskilda bestämmelser om uthyrning av ägarlägenheter. När de nu aktuella reglerna kommer att utvärderas kan det dock enligt regeringens mening finnas anledning att analysera om regelverket om hyra har visat sig vara tillräckligt för att säkerställa ett gott skydd för hyresgäster i ägarlägenheter.

Några remissinstanser, bl.a. Bofrämjandet, tog upp hyressättningsreglerna. När det gällde dessa regler hänvisade regeringen till förslaget från Utredningen om allmännyttans villkor om vissa ändringar i hyreslagen (SOU 2008:38). Regeringen konstaterade att utredningens förslag, ”om det genomförs”, kan få betydelse även vid uthyrning av ägarlägenheter. Regeringen var som framgått inte beredd att föreslå några särskilda hyressättningsregler för uthyrning av ägarlägenheter. Regeringen anförde att det ”givetvis [är] viktigt att lagen innehåller instrument som en hyresgäst kan tillgripa om en hyresvärd inte lever upp till sina hyresrättsliga förpliktelser. Det gäller självfallet oavsett om uthyrningen avser en ägarlägenhet eller någon annan lägenhet.”

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

inte alltid ta ut en hyra som täcker kostnaderna för huset eller lägenheten. Denna ordning har ansetts begränsa privatpersoners möjligheter och intresse av att hyra ut den egna bostaden.

Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden (SOU 2007:74) har gjort bedömningen att en hyressättningsregel som tillåter beaktande av hyresvärdens egna kostnader för lägenheten skulle medföra utredningssvårigheter och att ärenden hos hyresnämnderna skulle kunna bli tyngda av bevisfrågor. Utredningen menade också att en sådan hyressättningsregel skulle kunna leda till olika hyror för likvärdiga lägenheter i ett och samma hus. Vidare skulle en kostnadsbaserad hyressättningsregel sannolikt leda till att vissa personer förvärvar en lägenhet enbart i syfte att hyra ut den och tjäna pengar. Mot denna bakgrund har utredningen ansett att det inte finns skäl att ändra de principer som gäller för prövningen av om hyran är skälig eller inte. Regeringen delade i och för sig utredningens bedömning att en ordning där hyresvärdens egna kostnader för lägenheten beaktas är förknippad med vissa olägenheter och inte är helt förenlig med de nuvarande principerna för hyressättning. Samtidigt ansåg regeringen att det är olyckligt om hyressättningsreglerna begränsar privatpersoners möjligheter och intresse av att hyra ut den egna bostaden. Regeringen hänvisade till kommande överväganden i fråga om hyressättningsystemet (betänkandet *EU, allmännyttan och hyrorna*; SOU 2008:38). Regeringen var mot den angivna bakgrunden inte beredd att föreslå några ändringar av hyressättningsreglerna (prop. 2008/09:27 s. 16 f.).

I den proposition som bl.a. gällde reformerade hyressättningsregler (prop. 2009/10:185 s. 82) anförde regeringen att de föreslagna ändringarna kan påverka hyresnivåerna även för privatpersoners uthyrning av hyres- och bostadsrättslägenheter och egna hem och därmed komma att öka privatpersoners intresse av att hyra ut den egna bostaden. I propositionen anfördes också att regleringens effekter på bostadsmarknaden bör följas löpande och att en utvärdering bör göras när de nya bestämmelserna varit i kraft en tid.

Utskottets ställningstagande

Riksdagen antog i slutet av den förra valperioden ny lagstiftning som gäller hyressättningen. De nya reglerna har varit i kraft sedan årsskiftet. Det kan finnas skäl för riksdagen att i ett eller flera avseenden återkomma till dessa regler men inte förrän tillräckliga erfarenheter har vunnits om deras tillämpning. Motionerna avstyrks.

Tillval och frånval

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om frånval i hyresrätten. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Motionen

I motion 2010/11:C281 av Cecilie Tenfjord-Toftby (M) föreslås ändrad lagstiftning med syfte att hitta modeller till enklare och billigare lägenheter genom frånval i hyresrätten. Motionären uppmärksammar särskilt de ungas behov av billigare hyreslägenheter.

Tillvalsutredningen

I februari 2008 fick en särskild utredare i uppdrag att överväga hur möjligheterna för hyresgäster att göra olika tillval och frånval i sin hyresrätt skulle kunna förbättras. I betänkandet *Tillval i hyresrätt* (SOU 2008:94) lämnas bl.a. följande förslag.

Utredarens förslag omfattar utrustning och underhåll. Utredaren ansåg att möjligheterna för hyresgästerna att få tjänster utförda med anknytning till boendet jämfört med vad som gäller i dag inte skulle komma att förbättras om tjänster skulle omfattas av systemet för tillval och frånval. Förslaget utgår från samma grundprinciper som systemet för presumtionshyror i nyproduktionen (55 c § hyreslagen).

Ett system föreslås där hyresvärden ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader för tillvalet. Ersättningen ska betalas som tillägg till hyran. På motsvarande sätt ska hyresgästen få ett avdrag från hyran vid frånval. Om avtalet om tillval eller frånval träffats i en särskild handling och parterna i avtalet hänvisat till att det särskilda systemet ska gälla, ska både kollektiva och enskilda avtal presumeras vara skäliga och normalt sett inte rubbas vid en prövning i hyresnämnden. Presumtionen kan brytas om det föreligger synnerliga skäl eller om tillägget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad. Presumtionen för skälighet har begränsningar, bl.a. att den ska gälla endast tio år från avtalets ingående.

Om presumtionen bryts ska hyresnämnden fastställa ett skäligt tillägg eller avdrag genom tillämpning av bruksvärdesreglerna. Efter presumtionstidens slut kommer hyressättningen åter att ske efter lägenhetens bruksvärde. Om hyresgästen genom tillägg under presumtionstiden svarat för hyresvärdens hela kostnad får dock tillvalet efter presumtionstidens utgång inte i samma hyresförhållande beaktas vid hyressättningen.

Avtalen ska kunna gälla även om ett nytt hyresförhållande inleds.

Möjligheterna för hyresgäster att göra tillval och frånval kan enligt utredarens bedömning förbättras genom att det på det föreslagna sättet tillåts avvikelser från de ordinarie hyressättningsreglerna. Genom de begräns-

ningar som sätts upp i förslaget ska det säkerställas att bruksvärdesprincipen även i fortsättningen kommer att vara central för hyressättningen samtidigt som stora möjligheter för individuella variationer skapas.

Utredningsförslaget bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Eftersom utredningsförslaget bereds inom Regeringskansliet finns det inte skäl för riksdagen att nu i sak ta ställning till den i motionen väckta frågan om möjligheter till frånval i en hyresrätt. Motionen avstyrks.

Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Jämför reservation 4 (MP, V).

Motionen

Förslaget i motion 2010/11:C358 av Lars Ohly m.fl. (V) yrkande 11 (delvis) avser att hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten ska stärkas.

Bakgrund

En fastighetsägare får enligt hyreslagen endast under vissa förutsättningar utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder ska få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser gemensamma utrymmen gäller särskilda regler. Ett godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard (18 d § hyreslagen).

Om en berörd hyresgäst inte godkänner en åtgärd, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra den. Ansökan ska bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid prövningen ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas (18 f § hyreslagen).

Bestämmelserna om hyresgästinflytande tillämpas inte i fråga om vissa typer av hyresbostäder, bl.a. vad gäller en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljs- hus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. En hyresgäst i en bostads- rättslägenhet kan inte heller stödja sig på reglerna eftersom dessa endast gäller mot en fastighetsägare när denne är part i ett hyresförhållande (18 g § hyreslagen, jämför 18 d §).

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd av nu aktuellt slag påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, kan hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite. En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst (18 h § hyreslagen).

Vid prövning av hyran ska en sådan åtgärd som nu avses och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om ett godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och ett sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats. Detta gäller under förutsättning att lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten, genom t.ex. byte, och det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes (55 a § hyreslagen).

De nuvarande reglerna började gälla den 1 april 2002 (prop. 2001/02: 41, bet. 2001/02:BoU3, rskr. 2001/02:143). Bestämmelserna avsågs utgöra en förstärkning av hyresgästernas inflytande i förhållande till de inflytande- regler som gällt sedan den 1 april 1997.

Av hyresgästen godkända eller av hyresnämnden tillåtna åtgärder som föranleder en väsentlig hyreshöjning kan utgöra skäl för hyresnämnden att låta hyreshöjningen slå igenom omedelbart, dvs. utan att den s.k. skyddsre- gelen mot stora hyreshöjningar tillämpas (se det inledande avsnittet om hyressättning).

Utskottets ställningstagande

Lagstiftaren har haft en grannliga uppgift att utforma ett tillfredsställande system när det gäller inflytande över ombyggnadsåtgärder där å ena sidan fastighetsägarens berättigade intressen av en god fastighetsförvaltning till- godoses, å andra sidan hyresgästernas intressen tillmäts sådan vikt att genomförandet av en ombyggnadsåtgärd inte framstår som oskäligt. Det ska nämnas att bland de objektiva hyresgästintressen som lagstiftaren avsåg ska tillmätas betydelse finns intresset att undvika en hyreshöjning som ombyggnaden kan föranleda. I lagstiftningsärendet uttalades att denna faktor ibland bör tillmätas avgörande vikt, i andra fall inte. Ju större hyres- höjning en åtgärd kan antas föranleda, desto starkare skäl ansågs hyresvär- den rimligen behöva visa om han eller hon likväl vill att åtgärden ska genomföras. Den intresseavvägning som ska göras ska inte ske i förhål- lande till den berörda hyresgästens ekonomi. En sådan avvägning ansågs kunna försvåra sådana fortlöpande renoveringsarbeten som är nödvändiga

för att upprätthålla kvaliteten i hyresbeståndet. Det ansågs också att sådana regler skulle vara svåra att tillämpa och dess effekter svåra att förutse (prop. 2001/02:41 s. 25 f.).

En särskild regel har införts om att åtgärder som hyresvärden vidtar utan hyresgästens godkännande eller hyresnämndens tillstånd inte ska ha en höjande inverkan på hyran.

Motionsförslaget syftar till att hyresgästernas inflytande ska stärkas. Det kan från olika utgångspunkter finnas anledning att utvärdera inflytandereglerernas tillämpning. Enligt utskottets mening har frågan inte en sådan prioritet att det nu finns skäl att närmare överväga om en sådan utvärdering ska genomföras. Motionen bör därför avslås.

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet senast anfört i frågan (bet. 2009/10:CU4).

Andrahandsuthyrning – främjande av

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om främjande av andrahandsuthyrning.

Motionen

Motion 2010/11:C366 av Johnny Munkhammar (M) syftar till åtgärder för att andrahandsuthyrning ska främjas. Enligt motionen bör det bli enklare och mer lönsamt för privatpersoner att hyra ut sin bostad. Det anges som en orsak till att det inte finns en väl fungerande andrahandsmarknad att det inte lönar sig att hyra ut och att oförutsägbarhet råder beträffande avtalad hyra eftersom hyresgästen kan få hyran prövad i hyresnämnden och detta kan resultera i återbetalningsskyldighet för andrahandshyresvärden. Motionären har som utgångspunkt att det är rimligt att det måste finnas ett godkännande till andrahandsuthyrningen som förutsätter särskilda skäl.

Bakgrund

Genom riksdagens bifall till regeringens proposition *Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning* genomfördes ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) som rör andrahandsupplåtelse av en hyreslägenhet (prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73). Ändringarna innebar följande. Möjligheterna till andrahandsupplåtelse utvidgades. Hyresnämnden kan ge tillstånd till sådan en upplåtelse när en hyresgäst på grund av en längre utlandsvistelse eller studier på annan ort har beaktansvärda skäl för att hyra ut sin lägenhet. Tidigare kunde den som tagit ut en hyra som inte är skäligen återbetalningsskyldig upp till två år bakåt i tiden. Den tiden förkortades till ett år. Slutligen förtydligades att det avgörande för om hyres-

värdens samtycke krävs för en andrahandsupplåtelse är om upplåtelsen har skett för självständigt brukande. Lagändringarna trädde i kraft den 1 januari 2009.

Under samma riksmöte beslutade riksdagen att schablonavdraget vid en upplåtelse av en privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet skulle höjas från 4 000 kr per år till 12 000 kr per år (SFS 2008:1322). Schablonavdraget vid en sådan upplåtelse har under det innevarande riksmötet höjts på nytt, från 12 000 kr per år till 18 000 kr per år fr.o.m. den 1 januari 2011 (SFS 2010:1826).

I propositionen om de nya hyressättningsreglerna påpekade regeringen att de föreslagna – och som framgått ovan nyligen genomförda – ändringarna kan påverka hyresnivåerna även för privatpersoners uthyrning av hyres- och bostadsrättslägenheter och egna hem och därmed komma att öka privatpersoners intresse av att hyra ut den egna bostaden (prop. 2009/10:185 s. 82).

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening finns det inte skäl att nu närmare överväga ytterligare åtgärder för att främja privatpersoners uthyrning. Utskottet avstyrker därför motionen.

Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om säkerställande av skälig hyra vid andrahandsuthyrning.

Jämför reservation 5 (V).

Motionen

Motion 2010/11:C358 av Lars Ohly m.fl. (V) yrkande 9 innehåller förslag om att bruksvärdeshyrorna vid andrahandsuthyrning ska säkerställas.

Bakgrund

Reglerna om bruksvärdeshyra tillämpas också vid andrahandsuthyrning. Hyreslagen ger dock särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva en hyra som ligger över bruksvärdesnivån (55 e §) (eller den hyra som gäller med tillämpning av skyddsregeln). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden dessutom fastställa en skälig hyra för framtiden. Riksdagen har relativt nyligen ändrat 55 e § hyreslagen så att hyresnämndens beslut om att andrahandshyresvärden är skyldig att till hyresgästen återbetala en viss del av

hyran inte ska få avse en längre tid tillbaka än ett år (prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73). Dessa bestämmelser gäller även vid uthyrning av en bostadsrättslägenhet.

Bruksvärdesprincipen innebär att man inte ska ta hänsyn till andrahandshyresvärdens kostnader för den uthyrda lägenheten, t.ex. räntor på lån hänförliga till förvärvet av en bostadsrättslägenhet eller avgifterna till en bostadsrättsförening för lägenheten, när hyran bestäms. Den som hyr ut en bostadsrättslägenhet kan därför inte alltid ta ut en hyra som täcker kostnaderna för lägenheten.

Se ovan om Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden (SOU 2007:74) och regeringens ställningstaganden i proposition 2008/09:27.

Utskottets ställningstagande

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

En misshandlad makes eller sambos besittningsskydd m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om en misshandlad makes eller sambos besittningsskydd m.m.

Jämför reservation 6 (V).

Motionen

Förslaget i motion 2010/11:Ju403 av Lars Ohly m.fl. (V) yrkandena 5 och 6 avser en översyn av hyreslagen i fråga om vräkningar av personer som misshandlats i lägenheten av sin make eller sambo. Förslaget omfattar att skadegörelse i lägenheten som sker i samband med att lägenhetsinnehavaren blivit misshandlad inte ska kunna medföra att hyresrätten förverkas. Motionärerna tar upp de bestämmelser i 24 § hyreslagen som gäller hyresgästens vårdplikt.

Bakgrund

Om en lägenhet har hyrts av två personer gemensamt gäller enligt hyreslagen följande i en tvist om förlängning av hyresavtalet, dvs. när uppsägning har skett till hyrestidens utgång. Om samhyresgästerna till följd av en omständighet som hänför sig till endast den ena av dem inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet, är medhyresgästen berättigad att få

hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid.

Är medhyresgästen make eller sambo till den som föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten inte har rätt till förlängning av avtalet har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande (47 § hyreslagen).

Kravet på att en samhyresgäst skäligen ska kunna godtas som hyresgäst innebär bl.a. att någon besittningsbrytande grund (enligt 46 § första stycket hyreslagen) inte ska föreligga beträffande honom eller henne och att samhyresgästen ensam ska kunna klara av hyran. Om den make som orsakat t.ex. ett förverkande av hyresrätten stannar kvar i lägenheten kan det vara ett skäl för att hyresvärden inte ska behöva godta den andra maken som hyresgäst (se dock t.ex. Svea hovrätts, avd. 16, beslut den 11 april 2007 i mål nr ÖH 7968-06 där medhyresgästen fick förlängning trots att den misskötsamma hyresgästen förväntades bo kvar; hyres- och uppsägningstiderna förkortades dock).

En hyresgäst ska under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad som hör till den. Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll. Det gäller också beträffande gäster och andra som hyresgästen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning. Uppkommer en skada eller visar sig en brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att en allvarlig olägenhet inte ska uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelanden om andra skador eller brister ska lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden är han eller hon ansvarig för skador som föranleds av denna försummelse (24 § första och andra styckena hyreslagen).

Utskottets ställningstagande

Som framgått finns det särskilda regler som ger en make och sambo rätt att få förlängning av ett gemensamt hyresavtal respektive möjlighet att överta sin makes eller sambos hyresrätt och få avtalet förlängt för egen del. Med hänvisning till dessa regler finner utskottet inte skäl att förorda

en översyn i enlighet med motionen om ett förstärkt skydd mot vräkning. I utskottets bedömning ligger att det saknas skäl till närmare överväganden om de regler som gäller en hyresgästs vårdplikt och underrättelseskyldighet samt de därtill kopplade rättsföljderna. Motionen avstyrks.

Boinflytandeavtal

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om ökade möjligheter till boinflytandeavtal på områdesnivå.

Jämför reservation 7 (V).

Motionen

Enligt motion 2010/11:C358 av Lars Ohly m.fl. (V) yrkande 10 bör hyresgästernas inflytande över det egna boendet och närmiljön stärkas. Därför föreslås ökade möjligheter till boinflytandeavtal på områdesnivå som också omfattar hyresgäststyrt underhåll.

Utskottets ställningstagande

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

Liksom regeringen anser utskottet att det är angeläget att hyresrätten utvecklas så att den svarar mot de skilda behov som hyresmarknadens aktörer, inte minst hyresgästerna, har. Regeringen har med denna utgångspunkt låtit utreda hur tillval och frånval vid hyra av bostadslägenheter kan förbättras. Uppdraget har redovisats och bereds nu inom Regeringskansliet (se ovan under rubriken Tillval och frånval).

Genom den kooperativa hyresrätten enligt hyresmodellen finns en förvaltningsform som möjliggör för hyresgästerna att, i samråd med fastighetsägaren, utveckla och anpassa hyresrätten till sina behov och önskemål.

Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses i lagen om sådana bolag (SFS 2010:879) ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte bl.a. erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget (1 § första stycket 3). Med boendeinflytande avses såväl inflytande över den egna lägenheten som gemensamt inflytande i frågor som berör flera hyresgäster tillsammans, t.ex. att bolaget för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna i frågor om hur tryggheten i boendet i hyresrätt kan utvecklas. Ett exempel på inflytande över bostadsaktiebolaget som anges i lagens förarbeten är att hyresgästerna ges möjlighet att nominera en viss andel av ledamöterna i bolagets styrelse (prop. 2009/10:185 s. 84; se även prop. 2001/02:58 s. 62). Bestämmelsen har ändrats jämfört med bestämmelsen om boinflytande i 1 kap. 3 § i den upphävda lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag på så sätt att paragrafen omfattar endast kommunala bostadsaktiebolag och att bolagen har en skyldighet att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

I den nya plan- och bygglagen (2010:900) finns särskilda bestämmelser som avser att ge de boende ett inflytande vid planering och tillståndsgivning. Inte bara enskilda boende utan även hyresgästorganisationerna har tillagts ett sådant inflytande.

Utskottet vill också uppmärksamma att Boverket nyligen till regeringen har avlämnat rapporten *Boendeinflytande i praktiken* (maj 2010). Rapporten är en sammanställning av aktuella erfarenheter av att satsa på ett reellt boendeinflytande i samband med utveckling av bostadsområden. Fokus ligger på hyresrätten och på bostadsområden som präglas av ett utbrett utanförskap, och materialet ska ses som exempel på hur man kan arbeta aktivt i sådana områden för att erbjuda hyresgäster ett större inflytande över sitt boende än vad som följer av lag. Eftersom det vanligen är fastighetsägaren som är initiativtagare och huvudaktör i utvecklingsarbetet på områdesnivå är det mestadels fastighetsägarens metoder och förhållnings-sätt som belyses. I rapporten gör Boverket bedömningen att det skulle behövas fler arenor för utbyte av erfarenheter och idéer när det gäller att arbeta med utökat boendeinflytande. Inte minst projektledare för utvecklingsprojekt i socialt utsatta bostadsområden skulle vara betjänta av ett forum för yrkesmässigt kunskapsutbyte. Staten skulle inom ramen för den urbana utvecklingspolitiken enligt Boverkets mening kunna bidra ytterligare till detta. Det gäller dels att främja yrkesrelaterade nätverk genom att sammanföra personer som står inför likartade utmaningar i olika delar av landet, dels att erbjuda en arena för utbyte mellan olika slags intressenter och aktörer, när det gäller områdesförnyelse med boendeinflytande i praktiken.

De upplåtelseformer som finns i dag ger på olika sätt möjligheter för människor att söka inte bara en bostad utan också ett boende som passar dem. Upplåtelseformerna ger de boende skilda slag av rättigheter och där-

med möjligheter att påverka sin boendesituation. Det är naturligtvis så att ett större ansvarstagande från de boendes sida i form av ägarskap eller förvaltarskap ger ett större inflytande. Utan ett sådant ansvarstagande måste vanligen fastighetsägarens intressen beaktas och de boendes önskemål om ett ökat inflytande tillgodoses genom avtal med fastighetsägaren. Även i detta sammanhang finns det skäl att uppmärksamma att en fungerande bostadsmarknad utan brist på bostäder i större utsträckning kommer att inrikta sig på att tillgodose önskemålen hos dem som söker bostäder än när det gäller en marknad där brist råder. Flera politikområden, inte bara bostadspolitik, gör sig därvid gällande.

Enligt utskottets mening finns det inte skäl för riksdagen att ta initiativ till vidare åtgärder med anledning av motionen. Utskottet avstyrker således motionen. Utskottet vill erinra om det utredningsförslag om till- och frånval som nu ligger på regeringens bord för beredning och som syftar till att ge hyresgästerna ett större inflytande över det egna boendet.

Utskottets ställningstagande motsvarar i allt väsentlig vad utskottet anförde när utskottet senast behandlade motionsförslag om boinflytande (bet. 2007/08:CU19).

Förvärv av hyresfastigheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om återinförande av en förvärvslagstiftning i fråga om hyresfastigheter.

Jämför reservation 8 (S, MP, V).

Motionerna

I motion 2010/11:C315 av Adnan Dibrani m.fl. (S) yrkande 7 lämnas förslag om ett återinförande av en förvärvslagstiftning i fråga om hyresfastigheter. Motionärerna anser att den nya lagstiftningen ska förstärkas i de avseenden där förvärvslagens brister åberopades som skäl för dess avskaffades. I motionen uppmärksammas särskilt lagstiftningsbehovet i fråga om förvärv i de mest slitna bostadsområdena.

Också i motion 2010/11:C358 av Lars Ohly m.fl. (V) yrkande 11 (delvis) föreslås ett återinförande av en förvärvslagstiftning.

Den upphävda förvärvslagen m.m.

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes den 1 mars 2010, med hänvisning till bl.a. att lagen inte tillräckligt effektivt förhindrat att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter. Samtidigt skärptes bostadsförvaltningslagen

(1977:792) med syftet att tillvarata hyresgästernas intressen av en godtagbar fastighetsförvaltning (prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10:176).

Enligt förvärvslagen fick en fastighet som var taxerad som hyreshusenhet förvärvas endast efter tillstånd av hyresnämnden. Tillståndsplikten gällde flertalet slag av förvärv, bl.a. köp, byte och gåva, men inträdde först om den kommun där fastigheten var belägen hade begärt hyresnämndens prövning. Tillståndsplikten omfattade inte vissa särskilda fall där det typiskt sett kunde antas att det inte fanns någon risk för oönskade förvärv (1 och 2 §§).

Det är vanligt att hyresfastigheter ägs av juridiska personer. Fysiska personers förvärv av aktier eller andelar i sådana juridiska personer kan beskrivas som indirekta förvärv av fastigheterna och var i vissa fall tillståndspliktiga. En förutsättning var att hyresfastighetens taxerade värde enligt den senaste balansräkningen var större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar (8 och 9 §§).

Som anges ovan prövade hyresnämnden förvärvet endast om kommunen begärt det. För att kommunen skulle ha möjlighet att ta ställning till om den borde begära en sådan prövning, skulle överlåtaren eller förvärvaren anmäla förvärvet till kommunen inom tre månader från det att förvärvet gjordes. Kommunen hade sedan ytterligare fyra månader till sitt förhållande för att avgöra om den skulle begära hyresnämndens prövning. Kommunen skulle ge en organisation av hyresgäster som berördes av ansökan tillfälle att yttra sig över anmälan. Om kommunen därefter anmälde att den ville ha förvärvet prövat, skulle hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om tillstånd till förvärvet hos nämnden (3 § första och andra styckena, 3 a §, 10 § fjärde stycket samt 10 a § första stycket). Ett förvärv som omfattades av lagen var ogiltigt om det inte anmälts på föreskrivet sätt eller inom föreskriven tid. Det blev också ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd inte gjordes eller om tillstånd vägrades. Ogiltigheten inträdde automatiskt. Om lagfart meddelades trots att förvärvstillstånd inte erhöles, var dock förvärvet ändå giltigt (5 och 10 b §§). Ogiltigheten kunde, med undantag för vad som sagts om lagfart, inte läkas i efterhand. Om ett förvärv av en fastighet, andelar eller aktier var ogiltigt enligt lagen, blev även senare förvärv ogiltiga. En senare förvärvare av andelar eller aktier kunde dock i vissa fall göra godtrosförvärv.

Förvärvslagen innehöll fyra förutsättningar som var av betydelse för om tillstånd skulle ges till ett förvärv (4 § första stycket). Förvärvaren skulle visa sig vara i stånd att förvalta fastigheten. Förvärvaren skulle också göra sannolikt att syftet med förvärvet var att förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Vidare skulle det kunna antas att förvärvaren även i övrigt skulle iaktaga god sed i hyresförhållanden. Slutligen fick det inte från allmän synpunkt vara olämpligt att förvärvaren skulle inneha fastigheten.

Enligt den upphävda förköpslagen (1967:868) hade kommunen under vissa förhållanden förköpsrätt vid försäljning av fast egendom och tomt-rätt. Förköpsrätten innebar att kommunen fick förvärva den egendom som köpet avsåg från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köpa-ren (5 § förköpslagen). Förköpsrätt kunde utövas beträffande fast egendom som behövde rustas upp eller byggas om för att tillgodose bostadsförsörj-ningen eller något annat ändamål som anknyter till den (1 § första stycket 2). Rätten till förköp hade i princip endast den kommun där den fasta egen-domen eller tomträtten fanns (2 §).

Som ett komplement till reglerna om kommunal förköpsrätt enligt för-köpslagen fanns i förvärvslagen bestämmelser som gav en kommun rätt till förköp av aktier i ett sådant aktiebolag som omfattades av lagen (12–22 §§ förvärvslagen). Förköpslagen upphörde att gälla den 1 mars 2010.

Bostadsförvaltningslagen

Enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) kan hyresnämnden under vissa förutsättningar ingripa mot en hyresvärd som inte sköter fastighetsförvalt-ningen på ett för de boende godtagbart sätt (1 och 2 §§). Lagen är tillämplig på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetsägaren för annat ändamål än fritidsändamål och som inte utgör del av ägarens egen bostad. Även uthyrda enfamiljshus och, fr.o.m. den 1 maj 2009, ägarlägenheter faller under lagens tillämp-ningsområde. Lagen är i första hand inriktad på brister i fastighetens skick. Fastighetsägarens skyldigheter i dessa avseenden framgår bl.a. av hyreslagen. Särskilt kan nämnas bestämmelserna om lägenhetens och de gemensamma utrymmenas skick och om hyresvärdens plikt att med vissa tidsmellanrum ombesörja löpande underhåll av lägenheterna (9 och 15 §§ hyreslagen).

Hyresnämnden får ingripa mot fastighetsägare genom beslut om särskild förvaltning. Sådana beslut kan vara av två slag: förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning. Förvaltningsåläggande är den mindre ingripande formen och innebär att fastighetsägaren åläggs att överlämna förvaltningen av fas-tigheten till en godtagbar förvaltare som fastighetsägaren själv utser (3–7 §§ bostadsförvaltningslagen). Tvångsförvaltning är en mer kvalificerad form av ingripande. Det innebär att hyresnämnden utser en förvaltare och att denne i flera väsentliga avseenden får ställning som legal företrädare för fastighetsägaren. Hyresnämnden utövar sedan tillsyn över förvalt-ningen. En ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster. En enskild hyresgäst är däremot inte behö-rig att göra en sådan ansökan (29 §). Om fastigheten står under tvångsför-valtning men en tillfredställande förvaltning trots detta inte kan uppnås, finns möjlighet för kommunen väcka talan om att lösa in fastigheten (28 §).

Som förutsättningar för särskild förvaltning gäller följande.

Uppfyller en fastighet inte de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna (2 § första stycket bostadsförvaltningslagen).

Om en ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart, får ett beslut om att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt. Detta innebär att det införts ett slag av provotid (2 § andra stycket bostadsförvaltningslagen).

I ett beslut om särskild förvaltning ska hyresnämnden, om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till en särskild förvaltare (förvaltningsåläggande) eller, om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att ett förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning) (2 § fjärde stycket bostadsförvaltningslagen).

Kronofogdemyndigheten, Umeå kommun och SABO anförde i sina remissvar om den nya lagstiftningen till regeringen att det efter en tid bör utvärderas vilka effekter avskaffandet av förvärvsprövningen kan få. I propositionen anförde regeringen att även den anser att det är viktigt att följa utvecklingen ur denna aspekt. Vidare anförde regeringen att det därför kan finnas anledning att i lämpligt sammanhang utvärdera de konsekvenser som reformen har gett upphov till och att det då kan finnas anledning att uppmärksamma förhållandena vid indirekta förvärv och tillämpningen av bostadsförvaltningslagen (prop. 2009/10:21).

Svar på skriftliga frågor

Justitieminister Beatrice Ask besvarade den 2 februari i år två skriftliga frågor som gällde förvärvslagstiftning och bostadsförvaltningslagen (fr. 2010/11:248 och 2010/11:259). Justitieministern anförde i sitt svar på den förstnämnda frågan bl.a. följande.

Förvärvslagen hade ett antal brister och kunde därför inte effektivt förhindra att det förekom fall där hyresgäster tvingades leva under förhållanden som inte var acceptabla. Till förvärvslagens svagheter hörde bland annat att det var möjligt att kringgå lagen, att tillståndsprövningen grundades på osäkra prognoser om en hyresvärdas förvaltning och att den gav för stort utrymme för skillnader i praxis. Samtidigt kritiserades processen med prövning av förvärv för att den var omständlig och tidskrävande även för seriösa hyresvärdar.

Regeringen gjorde därför bedömningen att hyresgästers intresse av en godtagbar bostadsstandard borde tillgodoses på ett bättre sätt. Den väg regeringen valde var att samtidigt som förvärvslagen avskaffades skärpa bostadsförvaltningslagens regler om särskild förvaltning. Hyres-

nämnden får nu ingripa även om bristerna i fastighetsägarens förvaltning inte är av allvarligt slag. En viktig del i reformen var att det infördes ett slags provotid som gäller när en fastighet bytt ägare. Hyresnämnden får numera, inom tre år efter ett ägarbyte, besluta om särskild förvaltning redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt.

Det är viktigt att lagstiftningen skyddar hyresgäster mot hyresvärdar som missköter hyresfastigheter. Förvärvslagen gjorde inte det på ett bra sätt. Jag anser att den skärpning som gjorts i bostadsförvaltningslagen ger hyresgäster ett bättre skydd mot oseriösa hyresvärdar. Jag tänker därför inte ta initiativ till att återinföra förvärvslagen.

I det svar som lämnats på den sistnämnda frågan uppmärksammade justitieministern att det inte ens gått ett år sedan förvärvslagen upphörde att gälla och skärpningen i bostadsförvaltningslagen trädde i kraft. Enligt ministern kan det antas att en stor andel av de olämpliga hyresvärdarna på hyresmarknaden i dag har förvärvat sina fastigheter under den tid som förvärvslagen gällde. Med tanke på hur kort tid de nya reglerna varit i kraft ansåg hon att det inte finns skäl att nu överväga ytterligare lagändringar. Hon anförde att hon följer utvecklingen på området.

Utskottets ställningstagande

Utskottet är av samma mening som justitieministern om att det inte finns skäl att återinföra en förvärvslagstiftning. Utskottet avstyrker motionerna.

Kooperativ hyresrätt

Främjande av den kooperativa hyresrätten

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående beredning.

Jämför reservation 9 (S, MP, V).

Motionen

Förslagsställarna bakom motion 2010/11:C355, Kerstin Engle m.fl. (S), önskar främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. I motionen föreslås att Boverket ska ges i uppdrag att samla kunskap om samt bistå med och sprida information om kooperativ hyresrätt i syfte att fler bostäder med kooperativ hyresrätt skapas. I motionen påpekas bl.a. behovet av den kooperativa hyresrätten som en spekulationsfri upplåtelseform som ger möjligheter att öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena liksom möjligheter att ge fler en bostad i attraktiva områden. I motionen framhålls också de möjligheter upplåtelseformen ger till boinflytande.

Lagen om kooperativ hyresrätt

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

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

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

Boverkets rapporter och pågående beredning

Boverket har i en rapport från mars 2005 *Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen* beskrivit den kunskapsbrist som omger den kooperativa hyresrätten och identifierat denna brist som den enskilt största orsaken till att upplåtelseformen ännu inte kan jämföras med de övriga upplåtelseformerna på ett likvärdigt och rättvisande sätt. Boverket har i sin rapport behandlat frågan om en nationell samordnare av kooperativ hyresrätt och pekat på att Sveriges Kooperativa Hyresrättsföreningar (SKH) skulle kunna fylla den rollen. Verket föreslår vidare bl.a. ett särskilt statligt bidrag som på ett nationellt plan ska syfta till att utveckla, stödja och främja tillkomsten av kooperativa hyresrättsföreningar. Det är fråga om en förstärkt samverkan mellan kooperativa hyresrättsföreningar, samordning av utvecklingsinsatser samt allmän information och rådgivning. Rapporten berör också frågor om lagändringar, bl.a. vad gäller återbetalning av medlemsinsatsen.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet. En samordning har skett med beredningen av utredningsbetänkandet *En ny lag om ekonomiska föreningar* (SOU 2010:90). Översynen av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) har skett i syfte att förenkla för ekonomiska föreningar att driva sin verksamhet och att underlätta etablering av nya föreningar (dir. 2008:70). Utredningen har bl.a. övervägt om det bör vara möjligt att återbetala insatser i ekonomiska föreningar och kooperativa hyresrättsföreningar till annat än nominellt värde och vilka förutsättningarna för detta i så fall bör vara. Bakgrunden är bl.a. svårigheterna för ekonomiska föreningar att dra till sig insatskapital.

Den nya lagen kommer att beröra kooperativa hyresrättsföreningar i flera avseenden. Föreningslagsutredningen har kommit till slutsatsen att medlemsinsatser som huvudregel ska återbetalas på samma sätt som i dag, dvs. högst till nominellt värde. För kooperativa hyresrättsföreningar föreslås dock en möjlighet att, om samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det, införa stadgelsebestämmelser om att avgående medlemmar ska ha rätt att få ut ett högre belopp, dock högst det belopp som motsvarar medlemmens andel i föreningens egna kapital vid tiden för avgången.

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

Rapporten från Boverkets Byggbkostnadsforum *Bygga och bo i kooperativ hyresrätt – En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar* (2005) är en handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresgästföreningar. Behovet av handledning och ökad kunskap vid uppförande av nya hus för upplåtelse med kooperativ hyresrätt konstateras i rapporten vara stort, liksom vid ombildning av befintliga hyresbostäder till kooperativ hyresrätt. I rapporten förklaras och exemplifieras många av de centrala moment som en förening kan behöva gå igenom för att kunna förbereda sin föreningsbildning och bilda föreningen samt vad föreningen i övrigt behöver göra för att få en fungerande föreningsverksamhet.

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

Boverket har nyligen till regeringen avlämnat rapporten *Boendeinflytande i praktiken* (maj 2010). Rapporten är en sammanställning av aktuella erfarenheter av att satsa på ett reellt boendeinflytande i samband med utveckling av bostadsområden. I rapporten uppmärksammas den kooperativa hyresrätten.

Utskottets ställningstagande

Som framgått har Boverket varit aktivt när det gäller att tillhandahålla information om den kooperativa hyresrätten, liksom om andra upplåtelseformer.

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

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

Ombildning

Ombildning – reglerna i bostadsrättslagen m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om reglerna för ombildning.

Jämför reservationerna 10 (S) och 11 (MP, V).

Motionerna

I motion 2010/11:C363 föreslår Marietta de Pourbaix-Lundin (M) att lagen ska ställa krav på enkel majoritet för att en ombildning ska få genomföras. Enligt motionären bör villkoren och förutsättningarna vara likställda för de två beslutsalternativ som finns i fråga om en ombildning.

Flera förslag som rör bostadsrättsombildning lämnas i motion 2010/11:C295 av Börje Vestlund (S) yrkandena 1–3. Förslagen syftar till ökad rätts-säkerhet vid bostadsrättsombildning. Ett förslag avser att det måste förflyta en ordentlig tid innan frågan om ett fastighetsförvärv för ombildning på nytt ska kunna tas upp på en stämma efter det att föreningen beslutat att något förvärv inte ska ske. Vidare önskar motionären en auktorisation eller certifiering av de konsulter som sysslar med bostadsrättsombildning. I första hand bör det ske på frivillighetens väg, i andra hand bör konsulterna ställas under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden. Slutligen önskar motionären att det införs en möjlighet att rättsligt pröva om en ombildning skett på ett korrekt sätt. Det gäller ett institut i bostadsrättslagen som ger bostads-rättsföreningens medlemmar liksom hyresgästerna i den fastighet som är aktuell för ombildning möjlighet att t.ex. vid hyresnämnden eller fastighets-domstolen (från den 2 maj i år mark- och miljödomstolen) få rättsligt prövat om en ombildning har skett på ett korrekt sätt.

I motion 2010/11:C358 av Lars Ohly m.fl. (V) yrkandena 4–6 samt 16 och 17 lämnas också flera förslag som rör ombildning. Motionärerna önskar att det införs ett krav på minst tre fjärdedels majoritet för beslut om

fastighetsförvärv för ombildning. Vidare önskar motionärerna ökad rättssäkerhet vid ombildningsförfarandet i form av dels en begränsning av det antal omröstningar som ska få hållas i fråga om ombildning inom en viss avgränsad tidsperiod, dels införande av en opartisk funktion – såsom delta-gande av notarius publicus – på stämmorna som ska kontrollera att allt går rätt till. I motionen föreslås också att länsstyrelsen ska kunna stoppa en ombildning om fastigheten säljs under marknadspris. Vidare lämnas förslag om att förutsättningar ska skapas för kommunerna att i översiktsplan, detaljplan eller genom markanvisning föreskriva en viss upplåtelseform. Motionen omfattar också att det ska införas regler som gör att de på detta sätt bestämda hyresrätterna inte ska kunna ombildas till bostadsrätter och att mark som upplåtits för bostadsbyggande ska kunna tas tillbaka om den inte bebyggs.

Ombildningsreglerna

Ett beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, när det gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten (9 kap. 19 § bostadsrättslagen [1991:614]). Innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas ska en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna (9 kap. 20 §, jfr 3 kap.). Beslut om förvärv i strid med lagens bestämmelser är ogiltiga (9 kap. 21 §). En ansökan om lagfart ska avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 10 jordabalken). Om ett förvärv har skett i strid med lagens bestämmelser och lagfart har meddelats, är beslutet om förvärv ändå giltigt (9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

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

den att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Bestämmelserna återfinns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Även i hembuds-fallet måste föreningens beslut att förvärva fastigheten fattas på föreningsstämman.

Fram till den 1 juli 1999 gällde att hyresgästerna i mer än hälften av lägenheterna måste ha gått med på ett förvärfvsbeslut respektive förklarat sig intresserade av ombildningen. Fram till den 1 juli 1992 gällde krav på två tredjedels majoritet. Genom lagstiftning vid riksmötet 2002/03 infördes kravet på folkbokföring för att förhindra s.k. falska bostadsrättsföreningar (där fastighetsägaren tecknat hyreskontrakt med bulvaner som inte haft sin bostad på fastigheten) (prop. 2002/03:12, bet. 2002/03:BoU2, rskr. 2002/03:96).

En medlems rätt vid en föreningsstämma kan utövas genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får vara ombud för mer än en medlem. Undantag från denna regel kan göras i stadgarna. Ombudet ska ha skriftlig dagtecknad fullmakt (9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 2 § lagen [1987:667] om ekonomiska föreningar, den s.k. föreningslagen).

En bostadsrättshavare kan föra talan vid tingsrätten mot föreningen och begära att ett stämmobeslut ska upphävas eller ändras om beslutet inte har kommit till på ett formellt riktigt sätt eller om det materiella innehållet strider mot bostadsrättslagen, vissa bestämmelser i föreningslagen eller föreningsstadgarna. Enligt huvudregeln ska talan väckas inom tre månader från beslutets dag (klandertalan). Upphävs eller ändras stämmans beslut gäller domen även mot den som inte fört talan (9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 17 § föreningslagen).

Hyreslagsutredningen har haft i uppdrag att titta på vissa frågor kring ombildning och har i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) föreslagit vissa ändringar som syftar till att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt. Utredningens betänkande bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Det är givetvis angeläget att lagstiftningen tryggar rättssäkra ombildningsprocesser. Utskottet vill påminna om att regeringen mot den bakgrunden gav Hyreslagsutredningen i uppdrag att titta på vissa frågor kring ombildning, och att utredningen i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) har föreslagit vissa ändringar som syftar till att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt. Utredningens betänkande bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Justitieminister Beatrice Ask sade sig i sitt svar den 10 februari 2009 på en interpellation om etik vid bostadsombildningar, som också omfattade frågan om hur ombildningskonsulterna utför sina uppgifter, inte vara beredd att nu initiera någon ytterligare översyn av ombildningsreglerna (ip. 2008/09:266). Hon uttryckte som sin mening bl.a. att reglerna för ombildning i huvudsak är bra. Det kan tilläggas att justitieministern också särskilt uttalade att hon noga kommer att följa utvecklingen på området.

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

Utskottet som delar justitieministerns och PBL-kommitténs uppfattningar är inte berett att nu ta initiativ till en översyn av de regler som gäller för ombildning. Med det anförda avstyrker utskottet motionerna.

Utskottet vill i sammanhanget uppmärksamma att många kommuner i fråga om nya bostadsområden, liksom vad gäller nybyggnationer i befintliga områden, på olika sätt verkat för att områdena ska ha blandade upplåtelseformer och att resultatet av dessa ansträngningar ofta är gott.

Ombildning till kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om kommunernas och de allmännyttiga bostadsföretagens möjligheter att bilda kooperativa hyresrättsföreningar m.m. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 12 (S, MP, V).

Motionen

Förslaget i motion 2010/11:C330 av Tommy Waidelich och Börje Vestlund (S) yrkande 4 innebär en översyn av lagstiftningen med syfte att kommuner och allmännyttiga bostadsföretag ska få möjlighet att initiera och/eller bilda kooperativa hyresrättsföreningar.

Bakgrund

Boverket har i sin ovannämnda rapport (se under rubriken Kooperativ hyresrätt) konstaterat att endast proceduren kring föreningsbildning och registrering kan ta upp till tre månader och att medlemsrekryteringen kan ta upp till ett år, i vart fall i fråga om ett större lägenhetsbestånd, vilket utgör ett stort hinder för hyresgästerna att förvärva det hus de bebor.

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

Utskottets ställningstagande

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

Boverkets rapport som berör de frågeställningar som tas upp i motionen bereds nu inom Regeringskansliet. Enligt utskottet finns det inte anledning för riksdagen att nu ta ställning i sak till motionsförslaget. Regeringens vidare beredning bör i stället avvaktas. Motionen avstyrks.

Ombildning till ägarlägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om införande av möjligheter att ombilda till ägarlägenheter. Utskottet hänvisar till ett kommande regeringsförslag.

Motionerna

Flera motioner gäller införandet av möjligheter att ombilda till ägarlägenheter i det befintliga bostadsbeståndet.

Det gäller motion 2010/11:C244 av Christian Holm och Johan Hultberg (M). I motionen uppmärksammas särskilt ombildning av bostadsrätter till ägarlägenheter.

I motion 2010/11:C280 av Cecilie Tenfjord-Toftby (M) anförs att det bör införas möjligheter att ombilda hyresrätter och bostadsrätter i flerfamiljshus till ägarlägenheter enligt de redan vedertagna principerna för ombildning.

Också förslaget i motion 2010/11:C365 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M) yrkande 1 avser införandet av möjligheter att ombilda bostadsrätts- och hyreslägenheter till enskilda ägarlägenheter. I samma motion yrkande 2 föreslås en ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) som innebär ett avskaffande av 3 kap. 1 a § första stycket 4 om att en fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten är avsedd för bostadsändamål och är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter. Enligt motionären begränsar lagrummet reformen med ägarlägenheter. Hon uppmärksammar att den möjlighet hon eftersträvar att dela upp *ett* hus i två ägarlägenheter har stor betydelse för att t.ex. äldre och ensamstående ska kunna bo kvar på landsbygden.

Förutom att Ulrika Karlsson i Uppsala (M) i motion 2010/11:C318 yrkandena 1 och 3 föreslår att det ska göras möjligt att ombilda till ägarlägenheter i det befintliga bostadsbeståndet av flerbostadshus lämnar hon förslag till ändringar som gör det möjligt att byggnader som har byggts till eller byggts om, och – såsom motionen får förstås – som tidigare har använts för bostadsändamål, också ska kunna ombildas till ägarlägenheter.

Även i motion 2010/11:C277 av Nina Lundström (FP) föreslås möjliggörande av ombildning av bostäder i det befintliga beståndet till ägarlägenheter.

Bakgrund

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

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

Ägarlägenhetsfastigheter kan endast bildas i samband med nyproduktion (3 kap. 1 b § andra stycket 1 FBL). Enligt regeringens mening, som framfördes i propositionen om ägarlägenheter, saknades det tillräckligt beredningsunderlag för att ta ställning till frågan om ombildning till ägarlägenheter i beståndet. Ägarlägenheter som en ny upplåtelseform endast i nyproduktion skulle enligt regeringen ses som ett första steg.

Med nyproduktion avses även tillbyggnader och äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus. Som förutsättning gäller dock att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet.

Frågor om ägarlägenheter i beståndet av fastigheter övervägs för närvarande i Regeringskansliet. En lagstiftning som tillåter att även befintliga bostadsfastigheter kan omvandlas till ägarlägenheter ska utredas. Målsättningen är att den nya lagstiftningen ska träda i kraft under valperioden (prop. 2010/11:1 utg.omr. 18).

De bestämmelser som reglerar möjligheterna att bilda ägarlägenhetsfastigheter innebär följande.

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

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

Utskottets ställningstagande

Regeringen kommer att låta utreda en lagstiftning som tillåter att även befintliga bostadsfastigheter omvandlas till ägarlägenheter. Målsättningen är att den nya lagstiftningen ska träda i kraft under valperioden. Mot den bakgrunden finns det inte anledning för riksdagen att närmare överväga motionerna, som avstyrks.

Reservationer

1. Hyressättning, punkt 1 (S)

av Carina Ohlsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Katarina Köhler (S) och Luciano Astudillo (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C315 yrkande 5, bifaller delvis motion 2010/11:C358 yrkande 8 och avslår motion 2010/11:C318 yrkande 2.

Ställningstagande

Den nu gällande lagstiftningen bygger på ett förslag som SABO och Hyresgästföreningen har lämnat om framtidens hyresmarknad. Vi har i allt väsentligt ställt oss bakom det. Bruksvärdessystemet ska behållas liksom förhandlingssystemet. Det tidigare hyrestaket där de kommunala bostadsföretagens hyror varit normerande har nu ersatts med ett hyrestak som består av kollektivt framförhandlade hyror oavsett om det är kommunal hyresvärd.

Det har länge funnits politisk oenighet om reglerna för hyrorna och för de kommunägda bostadsföretagen. Det har nu kommit att ändras. Vi har en bred uppgörelse om hyrorna liksom vad som ska gälla för de kommunala bostadsföretagen.

Hyresgästerna behöver trygghet och stabilitet. Det tog visserligen regeringen fyra år att inse att det inte finns stöd för marknadshyror, men det är bra att regeringen förstått och backat i denna fråga. Vi motsätter oss allt tal om marknadshyror och anser att riksdagen genom ett tillkännagivande bör göra tydligt att frågan om marknadshyror är helt ute ur bilden.

Vi står bakom huvudinriktningen av den gjorda reformen, men vi vill bl.a. stärka skyddet mot hyreshöjningar vid ombyggnader.

Ett skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar är väsentligt för att säkerställa ett reellt besittningsskydd för hyresgästerna. Det är därför bra att hyreslagen innehåller den s.k. skyddsregeln som skapades genom hyressättningsreformen och som gör det möjligt för hyresnämnden att vid ofrånkomliga hyreshöjningar fastställa att en hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Vi anser dock att det finns en avgörande brist i skyddsregelns utformning. Det regeringsförslag som riksdagen biföll innebär nämligen att skyddsregeln inte ska tillämpas vid hyreshöjningar efter en ombyggnad när hyresgästen gett sitt tillstånd till åtgärderna eller hyresnämnden lämnat sitt godkännande. Detta innebär i praktiken att hyresgäs-

terna ofta kommer att stå utan skydd mot snabba och kraftiga hyreshöjningar när fastighetsvärden vill bygga om, renovera eller genomföra standardhöjande åtgärder. Därmed riskeras hyresgästernas reella bostadsskydd.

Vi anser att skyddsregeln ska omfatta även ombyggnadsfallen. Detta är särskilt angeläget med tanke på de förstående renoverings- och förnyelseåtgärderna i miljonprogrammets bostadsområden. Undantaget från skyddsregelns tillämpning i de fall då hyresnämnden lämnat sitt tillstånd för standardhöjande åtgärder eller hyresgästen gett sitt medgivande bör således tas bort. Regeringen bör snarast till riksdagen återkomma med ett förslag i denna fråga.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C315 (S) yrkande 5, bifaller delvis motion 2010/11:C358 (V) yrkande 8 och avslår motion 2010/11:C318 (M) yrkande 2.

2. Hyressättning, punkt 1 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C358 yrkande 8, bifaller delvis motion 2010/11:C315 yrkande 5 och avslår motion 2010/11:C318 yrkande 2.

Ställningstagande

Jag vill inledningsvis erinra om att Vänsterpartiet ansett att de av regeringen framlagda lagförslagen i propositionen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler hade sådana brister att förstahandsalternativet för riksdagen borde ha varit att avslå propositionen i dess helhet och i stället tillsätta en parlamentarisk utredning med uppgift att se över villkoren för de allmännyttiga bostadsföretagen och hyressättningsreglerna med de utgångspunkter som föreslagits av partiet i motion 2009/10:C21.

Vad som först behöver göras – och som vi driver med utgångspunkt i den nu aktuella V-motionen – är att ge hyresgästerna ett större inflytande över hyressättningen. Det bör därför införas effektiva regler i hyreslagen som skyddar hyresgästerna mot stora eller snabba hyreshöjningar. Dessa regler bör utformas annorlunda än i den nuvarande lagen. Det ska inte som nu krävas en ”väsentligt” högre hyresnivå för att skyddsregeln ska träda i kraft. Det ska inte heller krävas en begäran från en hyresgäst för att skyddsregeln ska tillämpas. Vidare ska inte ombyggnad och renovering

anses vara särskilda skäl som ger fritt spelrum för stora hyreshöjningar. Enligt vår mening bör skyddsregeln också kunna tillämpas vid nybyggnation. En utredning bör närmare se över dessa frågor och återkomma till riksdagen med förslag i de frågor jag tagit upp.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C358 (V) yrkande 8, bifaller delvis motion 2010/11:C315 (S) yrkande 5 och avslår motion 2010/11:C318 (M) yrkande 2.

3. Hyressättning, punkt 1 – motiveringen (SD)

av Carina Herrstedt (SD).

Ställningstagande

Riksdagen har i slutet av förra valperioden antagit ny lagstiftning som gäller hyressättningen. De nya reglerna har varit i kraft sedan årsskiftet. Det finns ännu inte tillräckliga erfarenheter av vilka effekter de nya reglerna får på hyressättningen. Enligt min mening måste det finnas begränsningar för hur stora hyresökningar det ska kunna bli fråga om. Det handlar inte bara om att skydda hyresgäster mot stora hyreshöjningar som äventyrar deras besittningsskydd. Hyressättningsregler som är alltför generösa mot fastighetsägarna medför dessutom risker för att oseriösa fastighetsaktörer ger sig in på marknaden; de köper billigt och hyr ut dyrt med den enda ambitionen att tjäna pengar, dvs. utan att ta ett långsiktigt och hållbart ansvar för fastigheternas och lägenheternas standard och skick. De boende riskerar således att drabbas på olika sätt av obalanserade hyressättningsregler.

Bostadspolitiken är central i Sverigedemokraternas välfärdspolitik. Vi anser att hyresgästernas inflytande över hyressättningen behöver förstärkas, inte det motsatta. Jag instämmer i delar av S- och V-motionerna men vill avvakta med ett närmare ställningstagande om hur hyressättningsreglerna bör förändras för att de ska tjäna de viktiga syften jag angett. Vid de vidare övervägandena om nödvändiga förändringar av dessa regler kan de allmännyttiga bostadsföretagens viktiga roll behöva uppmärksammas särskilt. Andra hållpunkter för detta arbete är att ett väl fungerande samarbete mellan bostadsmarknadens parter bör tillmätas stor vikt och att det ska finnas en långsiktighet i de regleringar som görs. Hyressättningssystemet måste också tillgodose att behovet av hyresrätter kan mötas med en tillräckligt stor nyproduktion. Hyresrätterna och de möjligheter denna upplåtelseform ger till större rörlighet på arbetsmarknaden är en viktig faktor när det gäller att utforma hyressättningssystemet, liksom de möjligheter hyresrätten ger till att kunna bedriva studier på annan ort.

På anförda skäl ställer jag mig bakom utskottets förslag att avslå motionerna.

4. Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (MP, V)

av Jan Lindholm (MP) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C358 yrkande 11 i denna del.

Ställningstagande

De nu gällande lagreglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten började gälla den 1 april 2002. Det är nu dags att göra en utvärdering av den närmare tillämpningen av dessa regler. Det står redan klart att reformen inte innebar ett tillräckligt långtgående inflytande för hyresgästerna. Jag anser således att en översyn ska genomföras av lagstiftningen med syfte att hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten stärks.

Det som det i främsta rummet gäller är en förstärkning av hyresgästernas rätt att välja bort renovering som inte har en funktionell grund, dvs. sådana åtgärder som genomförs med siktet i första hand inställt på hyreshöjningar. Det finns alltför många exempel på fastighetsägare som underminerar besittningsskyddet för hyresgäster som har liten betalningsförmåga genom standardhöjningar som hyresgästen inte alls önskar eller anser det värt att betala för. Det kan handla om t.ex. installation av golvvärme eller val av material på väggar och golv. Det ska tilläggas att hyresgästerna oftast har mycket svårt att överblicka åtgärdernas konsekvenser när det gäller hyressättningen och att det därför är svårt för dem att ta ställning till de åtgärder hyresvärden önskar se genomförda. Det är en allvarlig brist i systemet.

Min uppfattning är att den nu behandlade typen av beståndsutvecklande investeringar inte ska tillåtas mot hyresgästens vilja. Med dagens lagstiftning har hyresgästerna för lite att sätta emot när de önskar stoppa kostsamma och omotiverade standardhöjningar som gör att många inte får råd att bo kvar.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

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

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C358 yrkande 9.

Ställningstagande

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

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

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

Regeringen bör låta utarbeta och till riksdagen återkomma med förslag till lagändringar som innebär att överhyror på andrahandsmarknaden motverkas.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C358 (V) yrkande 9.

6. En misshandlad makes eller sambos besittningsskydd m.m., punkt 6 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:Ju403 yrkandena 5 och 6.

Ställningstagande

En grupp av hyresgäster som behöver ett starkare besittningsskydd för att undvika vräkningar och hemlöshet är kvinnor och män som misshandlas i hemmet av sin make eller sambo. Denna typ av misshandel sker ofta i situationer där lägenheten utsätts för skadegörelse, och hyresvärden kan göra gällande att hyresgästen försummat sin vårdplikt. Om detta leder till uppsägning tas i många fall inte tillräcklig hänsyn till makens eller sambons och inte heller i förekommande fall barnets behov av lägenheten som bostad eller till den utsattes situation som brottsoffer. Besittningsskyddet för dessa brottsoffer bör därför stärkas. Att en annan person än lägenhetsinnehavaren slagit sönder lägenheten i samband med att denna blivit misshandlad ska inte vara grund för att hyresrätten förverkas eller upphör att gälla på annat sätt. Jag anser att frågan behöver bli föremål för en översyn och att regeringen därefter ska återkomma till riksdagen med ett förslag till lagändringar i enlighet med vad jag anför. Jag vill alltså stärka brottsoffrets ställning.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:Ju403 (V) yrkandena 5 och 6.

7. Boinflytandeavtal, punkt 7 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C358 yrkande 10.

Ställningstagande

Hyresgästernas inflytande över det egna boendet och närmiljön behöver stärkas. Därför behövs ökade möjligheter till boinflytande och boinflytandeavtal på områdesnivå som inkluderar hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll.

Boverket har nyligen till regeringen avlämnat rapporten *Boendeinflytande i praktiken* (maj 2010). Rapporten är en sammanställning av aktuella erfarenheter av att satsa på ett reellt boendeinflytande i samband med utveckling av bostadsområden. Fokus ligger på hyresrätten och på bostadsområden som präglas av ett utbrett utanförskap, och materialet ska ses som exempel på hur man kan arbeta aktivt i sådana områden för att erbjuda hyresgäster ett större inflytande över sitt boende än vad som följer av lag.

Jag anser att regeringen med denna rapport som grund ska tillsätta en utredning med uppgift att lägga fram förslag som syftar till ett reellt, utvecklat boinflytande för hyresgästerna. Särskild uppmärksamhet ska läggas på frågan om hyresgäststyrt underhåll. I denna fråga kan det vara lämpligt att samordna övervägandena med det utredningsförslag som gäller ändringar i hyreslagen om tillval och frånval.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C358 (V) yrkande 10.

8. Förvärv av hyresfastigheter, punkt 8 (S, MP, V)

av Carina Ohlsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Katarina Köhler (S), Amineh Kakabaveh (V) och Luciano Astudillo (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2010/11:C315 yrkande 7 och 2010/11:C358 yrkande 11 i denna del.

Ställningstagande

Vi anser att riksdagens beslut att upphäva förvärvslagen var felaktigt. Vi håller således inte med regeringspartierna om att en skärpt bostadsförvaltningslag kan kompensera den upphävda förvärvslagen som direkt ökat möjligheterna för klart olämpliga personer och företag att etablera sig som hyresvärdar.

Det har sedan länge ansetts angeläget att förhindra att olämpliga personer och företag förvärvar hyresfastigheter. Riksdagen antog en gång förvärvslagen i detta syfte. Om en kommun begärde prövning av ett förvärv, fick detta genomföras endast efter tillstånd av hyresnämnden. Det har

också ansetts nödvändigt med regler som gör det möjligt att ingripa i efterhand mot hyresvärdar som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett tillfredsställande sätt. I bostadsförvaltningslagen finns därför regler om att hyresnämnden under vissa förutsättningar kan besluta att en fastighet ska förvaltas av någon annan än fastighetsägaren.

Trots att förvärvslagen hade en stor och viktig betydelse för att förhindra oseriösa fastighetsägare finns runt om i landet exempel på olämpliga och oseriösa hyresvärdar. De problem som i dag finns inom detta område talar med styrka för en skärpt lagstiftning – inte för en lägre ambitionsnivå. Det är vår uppfattning att förvärvslagen ska återinföras i reformerad form för att tillsammans med andra lagar – såsom bostadsförvaltningslagen – utgöra en garanti för hyresgästerna mot oseriös fastighetsförvaltning. En återinförd förvärvslag måste än tydligare och mer kraftfullt hindra olämpliga personer och företag att förvärva hyreshus.

Vi vill uppmärksamma att riksdagen valt att gå emot en rad remissinstanser, såsom Kronofogdemyndigheten, Konsumentverket och Boverket.

Kronofogdemyndigheten ansåg att mycket talade för att förvärvslagen hade en preventiv verkan. Det faktum att det stora flertalet förvärvare inte nekats förvärvstillstånd borde enligt myndigheten inte tas till intäkt för att lagen inte var preventiv. Enligt remissvaret bör en prövning ske enligt både förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen för att hyresgästernas intressen ska kunna tas till vara på bästa sätt.

Konsumentverket lyfte fram att i de ärenden som prövats av hyresnämnden beviljades två tredjedelar tillstånd till förvärv. För dessa förvärvare har förvärvslagen haft en negativ effekt då de fått vänta lång tid på tillstånd. När verket vägde den nackdelen mot den fördel förvärvslagen hade för alla de hyresgäster som skulle ha blivit lidande om den resterande tredjedelen förvärv inte hindrats, var verket fortsatt positivt till förvärvslagen.

Flera remissinstanser påpekade ett behov av en utvecklad lagstiftning. Hyresgästföreningen ansåg att alla förvärv ska prövas, oberoende av om köpet avser själva hyreshuset eller aktier eller andra andelar i ett bolag som äger huset. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet föreslog att grunderna för att vägra förvärvstillstånd skulle göras tydliga. Som ett alternativ till upphävandet av förvärvslagen efterlyste bl.a. ett par av hyresnämnderna nya regler som skulle ta sikte på indirekta förvärv, t.ex. för att effektivt förhindra att anmälningsplikten för aktieförvärv kringgås.

Om regeringen verkligen hade sett problemen med oseriös hyreshusförvaltning, hade naturligtvis förutsättningarna för förvärv av hyreshusfastigheter skärpts. Det problem regeringen konstaterade med bristande enhetlighet vid tillämpningen av lagen utgjorde verkligen inte en grund för att upphäva lagen. Detsamma gällde regeringens argument om att lagen kringgicks genom indirekta förvärv, att förfarandet var utdraget och att det fanns behov av en effektivare sanktion. Vi menar, i likhet med flera remiss-

instanser, att utredningens arbete och de huvudsakliga argument som fördes fram för att avskaffa förvärvslagen i stället visade på ett klart behov av en förstärkt och förtydligad lagstiftning.

Vi går således emot justitieministern när hon säger att hon inte vill återinföra en förvärvslagstiftning. En översyn bör göras med en tydlig inriktning på att den nya lagen ska bli ett mer effektivt instrument mot oseriösa hyresvärdar än den gamla lagen var. Regeringen bör snarast återkomma till riksdagen med det lagförslag vi önskar se genomfört.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2010/11:C315 (S) yrkande 7 och 2010/11:C358 (V) yrkande 11 i denna del.

9. Främjande av den kooperativa hyresrätten, punkt 9 (S, MP, V)

av Carina Ohlsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Katarina Köhler (S), Amineh Kakabaveh (V) och Luciano Astudillo (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C355.

Ställningstagande

Allt fler vill starta eget företag tillsammans, i bolagsform eller i en ekonomisk förening. Lockelsen och värdet ligger i det gemensamma ägandet och det jämlika inflytandet över verksamheten. Den kooperativa idén har sprungit ur just detta: ett gemensamt behov av att lösa ekonomiska problem och tillgodose ekonomiska intressen. Det kooperativa företaget bygger på öppenhet, demokrati och deltagande från medlemmarna, vilka tillsammans äger företaget. Inflytande och ansvar fördelas lika mellan kooperativets alla medlemmar. Och alla medlemmar har lika rösträtt. I dag finns kooperativa företag inom alla branscher.

Bostadsmarknaden i storstäderna är på väg att bli en marknad för rika. Unga, vanliga löntagare och äldre utan eget kapital trängs ut från centrumområdena. Unga får allt svårare att komma in på bostadsmarknaden eftersom hyresrätterna blir färre i takt med att många kommuner säljer ut sina allmännyttiga bostäder. Samtidigt byggs alltför få hyresrätter. Med detta som bakgrund vill vi slå ett slag för den kooperativa hyresrätten som kombinerar bostadsrättens möjligheter till inflytande med ett lågt ekonomiskt risktagande.

Det är viktigt att komma ihåg att den kooperativa hyresrätten utvecklar den vanliga hyresrätten samtidigt som den ger nya möjligheter i nyproduktionen och bidrar till ökad boendedemokrati. En kooperativ hyreslägenhet hyrs på ungefär samma villkor som gäller för en vanlig hyreslägenhet. Medlemsinsatserna uppgår vanligtvis till symboliska belopp medan upplåtelseinsatserna varierar betydligt, från noll till några tusen kronor per kvadratmeter. Om man lämnar föreningen får man tillbaka upplåtelseinsatsen, men man kan inte sälja sin kooperativa hyresrätt.

En kooperativ hyresrätt ger de boende möjligheter att besluta över hyresnivå och hur fastighetsförvaltningen ska gå till. Det stärker både eget engagemang och ansvarstagande. Ju mer man hushållar med vatten och värme, sköter utemiljö, städning och reparationer själva, desto lägre blir boendekostnaden. Detta är något som traditionella hyresgäster ofta är missnöjda med att de saknar inflytande över.

Den kooperativa hyresrätten är spekulationsfri och är speciellt viktig på vissa marknader, särskilt i storstäderna och tillväxtorterna där priserna för bostadsrätter trissas upp så att människor med vanliga inkomster utesluts. På mindre orter, där köp av en bostadsrätt kan innebära en ekonomisk risk, får den boende i en kooperativ hyresrätt samma fördelar som i en bostadsrätt utan att riskera förlust.

Det spekulationsfria inslaget i kombination med rimliga insatser väcker ofta stort intresse. Den kooperativa hyresrätten kan därmed hjälpa till att öka rörligheten på bostadsmarknaden och – i förlängningen – arbetsmarknaden. Orsaken är de hushåll, ofta äldre personer som bor i villa, som är intresserade av nybyggda kooperativa hyresrätter. Genom att sälja villan kan de betala insatsen och få ett bekvämt boende samtidigt som t.ex. unga familjer kan flytta till villorna. Bostadsmarknaden påverkas positivt genom sådana flyttkedjor. Också seniorbostäder i kooperativ hyresrätt har börjat växa fram.

Flera kommuner har insett att den kooperativa hyresrätten kan öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena genom ombildning av en del av de allmännyttiga bostäderna. Även vid försäljning av allmännyttiga eller privata hyresrätter skulle den kooperativa hyresrätten genom den förköpsrätt hyresgästerna har kunna utgöra ett angeläget alternativ.

Den kooperativa hyresrätten är även av intresse när det gäller nyproduktion. Mindre kommuner med egna bostadsbolag som har låg likviditet får med kooperativ hyresrätt möjlighet att bygga nya bostäder. Genom hyresgästernas insatser får bostadsbolaget ett viktigt stöd i sin finansiering.

Boverket har visat att det finns ett stort intresse för den kooperativa hyresrätten. Samtidigt råder en utbredd kunskapsbrist hos myndigheter, allmänheten och fastighetsägare, något som i sin tur leder till att alltför få kan efterfråga upplåtelseformen. Hyresgäster som ställs inför utförsäljnings- eller ombildningssituationer ges i praktiken ingen möjlighet att pröva den kooperativa hyresrätten som ett alternativ till bostadsrätt. Bristen på information och rådgivning gör även att upplåtelseformen osynlig-

görs i samhällsdebatten, och den blir därmed negativt särbehandlad jämfört med övriga upplåtelseformer. Det finns i dag ingen myndighet som har ett särskilt uttalat uppdrag att bistå med information, statistik eller annan relevant kunskap om den kooperativa hyresrätten. Inte ens SCB:s statistik över bostadsbeståndet redovisar kooperativa hyresrätter som en egen upplåtelseform.

Vi anser att Boverket ska ges i uppdrag att samla kunskap, bistå med och sprida information om kooperativ hyresrätt i syfte att fler bostäder med kooperativ hyresrätt skapas.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C355 (S).

10. Ombildning – reglerna i bostadsrättslagen m.m., punkt 10 (S)

av Carina Ohlsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Katarina Köhler (S) och Luciano Astudillo (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C295 yrkandena 1–3, bifaller delvis motion 2010/11:C358 yrkandena 5 och 16 samt avslår motionerna 2010/11:C358 yrkandena 4, 6 och 17 samt 2010/11:C363.

Ställningstagande

Ombildningsprocesserna måste ske på ett öppet och korrekt sätt. Det är till gagn för alla inblandade. Via medierna har exempel lyfts fram där stämmebeslut och rösters giltighet ifrågasatts, och det har även förekommit att s.k. ombildningskonsulter uppträder på ett sätt som inte ska behöva accepteras.

Förfarandet vid bostadsrättsombildning behöver bli tydligare och mer rättssäkert. Förstärkningar behöver göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång.

Vid en ombildning krävs omfattande förberedelsearbete. Inte sällan tar bostadsrättsföreningarna hjälp av en konsult. Det har utvecklats en praxis att konsulterna inte får betalt om det inte blir en ombildning. Det finns ett egenintresse hos konsulten att ombildningen verkligen blir av. Det finns åtskilliga exempel på att konsulter har agerat olämpligt och vid några tillfällen direkt hotfullt, då inte en tillräckligt stor majoritet för ombildning är i sikte.

Ett beslut om ombildning är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Röstning på stämman kan ske via fullmakt. I princip kan någon inneha hur många röster som helst. Det förekommer uppgifter om att full-

maktsskrivning sker utan att den som utfärdar fullmakten känner till vad det innebär. Även om inte den majoritet uppnås som krävs kallar man till nya stämmor. Det förekommer också rapporter om att hyresgäster trakasserats för att få dem att rösta för en ombildning.

Det är mängder av överväganden som måste göras i samband med en ombildning. Även om en kvalificerad majoritet röstat för ombildningen så kan det om det vill sig illa bli så att endast drygt hälften verkligen förvärvar sina lägenheter med bostadsrätt, vilket kan sätta bostadsrättsföreningen i en svår ekonomisk situation. Problemen slutar inte alltid där. De kan gälla att förvalta belopp i miljonklassen och att ta hand om en komplicerad fastighetsförvaltning och avancerade fastighetsrättsliga frågor samt att upprätthålla service för de boende, både bostadsrättshavare och resthyresgäster. Det finns exempel på att bostadsrättsföreningar fått köpa tjänster för dyra pengar för att klara det löpande arbetet.

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

När hyresgästerna väl har röstat emot en ombildning bör de ges rätten att tryggt kunna fortsätta att bo i hyresrätt, den upplåtelseform de en gång valt. Det bör därför införas en begränsning av det antal omröstningar som det är möjligt att hålla under en tidsperiod. Ett negativt ställningstagande bland hyresgästerna till en ombildning bör således avgöra frågan för ett längre tag.

De konsulter som är aktiva vid ombildningar måste vara seriösa och tjäna både dem som vill ombilda och dem som inte vill. De ska ta fram underlag om vad det innebär att ombilda och förvalta ett flerbostadshus. De ska inte ensidigt driva frågan att en ombildning ska ske.

Mot denna bakgrund bör personer som är verksamma som konsulter auktoriseras eller certifieras. I första hand bör det ske på frivillig basis. Om detta inte går, bör konsulterna ställas under tillsyn av Fastighetsmäklar-nämnden. Denna fråga bör övervägas närmare av en utredning.

För att ytterligare öka tryggheten vid en ombildning bör ett nytt institut i bostadsrättslagen för att överklaga själva ombildningen bli föremål för överväganden så att varje föreningsmedlem och hyresgäst kan få prövat om ombildningen skett på ett korrekt sätt. Prövningen skulle kunna ske i hyresnämnderna eller mark- och miljödomstolarna.

Vi vill stärka människors möjligheter att välja hur de vill bo. Satsningar på att bygga bra bostäder som människor har råd att bo i, god och fram-synt samhällsplanering och en blandning av olika bostadstyper med olika upplåtelseformer har stor betydelse för att bryta segregationen.

Vi vill utveckla kommunernas verktyg för att påverka bebyggelseutvecklingen och vill därför utreda möjligheterna för kommunerna att föreskriva en viss upplåtelseform i en detaljplan eller i samband med markanvisning. Även möjligheterna att använda översiktsplaner på motsvarande sätt bör ses över. I översynen bör även ingå att utveckla regler som säkerställer att hyresrätter som tillkommer i enlighet med den kommunala planeringen inte kan omvandlas till bostadsrätter.

Även fortsättningsvis bör det nu föreskrivna kravet på kvalificerad majoritet gälla som förutsättning för ombildning. De motiv som ligger bakom denna lagreglering, bl.a. att reglerna ska verka för ekonomiskt hållbara bostadsföretag, har som det visat sig fått ökad tyngd. M-motionens förslag bör därför inte genomföras. Vi anser inte att kravet bör skärpas.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C295 (S) yrkandena 1–3, bifaller delvis motion 2010/11:C358 (V) yrkandena 5 och 16 samt avslår motionerna 2010/11:C358 (V) yrkandena 4, 6 och 17 samt 2010/11:C363 (M).

11. Ombildning – reglerna i bostadsrättslagen m.m., punkt 10 (MP, V)

av Jan Lindholm (MP) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C358 yrkandena 4–6, 16 och 17, bifaller delvis motion 2010/11:C295 yrkande 1 och avslår motionerna 2010/11:C295 yrkandena 2 och 3 samt 2010/11:C363.

Ställningstagande

De kommande åren kommer stora ungdomskullar att efterfråga ett eget boende. Hundratusentals unga ska söka finna ett sådant boende. Ofta efterfrågas hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom en stor nyproduktion behövs hela det befintliga beståndet av hyresrätter. Regeringen är med riksdagsmajoriteten bakom ryggen alltför ensidigt inriktad på boende som kräver kapitalinsats och på att öka den sekundära hyresmarknaden, främst då boende i andra hand.

Vi är emot den nu förda politiken som höjer trösklarna till ett eget boende för dem utan förmögenhet. Hyresmarknaden ska inte dräneras på hyresrätter med låga hyror.

En del utförsäljningar sägs syfta till att skapa finansiering för nyproduktion av nya hyresrätter. De få hyresrätter som byggs med sådan finansiering har normalt mycket högre hyra än de som sålts för ombildning till

bostadsrätter. Hyresgäster som efterfrågar hyresrätter med samma hyresnivåer som de som sålts ut har ofta inte råd att hyra de nyproducerade bostäderna.

Vi vänder oss därför mot ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter. Vi anser det således rimligt att bostadsrättsföreningar inte ska kunna köpa en fastighet om inte minst tre fjärdedelar av de boende röstar för att så ska ske. Vi anser att ombildningsreglerna ska innehålla ett sådant krav.

Det behöver vidare införas en begränsning av det antal omröstningar om ombildning som ska kunna hållas inom en avgränsad tidsperiod. Syftet med detta förslag är att hyresgästerna inte gång efter annan ska behöva ställas inför frågan om ombildning ska ske. De ska i stället efter ett föreringsbeslut om att inte ombilda tryggt kunna bo kvar i hyresrätt under en tidsperiod – den upplåtelseform de valt när de en gång flyttade till huset.

Flera rapporter har lämnats i medierna och på annat sätt om att hyresgästerna under ombildningsprocessen känner en misstro mot hur denna bedrivs. Många övertramp har begåtts med syfte att få igenom en ombildning. Vi anser att förstärkningar behöver göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion såsom notarius publicus ska därför enligt vår mening delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten. Regeringen bör återkomma med förslag till sådana rättssäkerhetsförbättringar vad gäller ombildningsförfarandet.

Det finns ytterligare en grupp av ombildningar som vi anser bör hindras. Det är när allmännyttiga hyresrätter säljs ut till underpris. Vi önskar därför införa en lagstiftning som gör att länsstyrelserna ska kunna stoppa ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter, om fastigheterna säljs under marknadspris. Det handlar om att skydda kommuninvånarnas investeringar och trygga de kommunala bostadsföretagens ekonomi och därmed även hyresgästernas boende.

Vi behöver en blandning av olika upplåtelseformer. Inte en utveckling där hyresrätterna försvinner. Förutsättningar bör därför skapas för kommunerna att i detaljplan eller genom markanvisning föreskriva en viss upplåtelseform. Vi vill även se över möjligheterna att använda översiktsplaner på motsvarande sätt. En viktig del av den lagstiftning vi anser bör införas är att de hyresrätter som kommunerna möjliggör på detta sätt inte ska kunna omvandlas till bostadsrätter. I sammanhanget bör de möjligheter till en mer aktiv kommunal markpolitik vi förespråkar kompletteras med regler som innebär att mark som upplåtits för bostadsbyggande ska kunna tas tillbaka om den inte bebyggs.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C358 (V) yrkandena 4–6, 16 och 17 och bifaller delvis motion 2010/11:C295 (S) yrkande 1 och avslår motionerna 2010/11:C295 (S) yrkandena 2 och 3 samt 2010/11:C363 (M).

- 12. Ombildning till kooperativ hyresrätt, punkt 11 (S, MP, V)**
av Carina Ohlsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Katarina Köhler (S), Amineh Kakabaveh (V) och Luciano Astudillo (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C330 yrkande 4.

Ställningstagande

Vi vill att fler kooperativa hyresrättsföreningar ska bildas, både enligt ägarmodellen och hyresmodellen. Vi vet att många hyresgäster är intresserade av kooperativ hyresrätt men att de är främmande för ombildningsprocessen. Särskilt i ett läge där en fråga om ombildning till bostadsrätt väckts kan frågor som gäller bildande av en kooperativ hyresrättsförening bli brådskande och svåra att klara av på kort tid. Därför anser vi att lagstiftningen ska ses över så att det blir möjligt för kommuner och allmännyttiga bostadsföretag att initiera och bilda kooperativa hyresrättsföreningar. Syftet är att de hyresgäster som bor i de aktuella lägenheterna ska kunna omvandla lägenheterna i huset till kooperativa hyresrätter enklare och snabbare.

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

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C330 (S) yrkande 4.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2010

2010/11:Ju403 av Lars Ohly m.fl. (V):

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör se över tillämpningen av hyreslagen när det gäller vräkningar av personer som misshandlats i lägenheten av en partner.
6. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag till ändring i hyreslagen så att skadegörelse i lägenheten i samband med misshandel inte ska innebära att hyresrätten förverkas.

2010/11:C244 av Christian Holm och Johan Hultberg (båda M):

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

2010/11:C277 av Nina Lundström (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att möjliggöra omvandling av bostäder i befintliga bostadsbestånd till ägarlägenheter.

2010/11:C280 av Cecilie Tenfjord-Toftby (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda möjligheten till omvandling av befintliga flerbostadshus till ägarlägenheter.

2010/11:C281 av Cecilie Tenfjord-Toftby (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten att se över lagstiftningen för att hitta modeller till enklare och billigare lägenheter genom frånval i hyresrätter.

2010/11:C295 av Börje Vestlund (S):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om rättssäkerhet vid bostadsrättsombildning.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om auktorisation eller certifiering av konsulter vid bostadsrättsombildning.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten att rättsligt pröva om en ombildning skett på korrekt sätt.

2010/11:C315 av Adnan Dibrani m.fl. (S):

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bruksvärdessystemet.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förvärvslagen.

2010/11:C318 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte har använts för bostadsändamål, också ska kunna fungera som ägarlägenheter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som tar sin grund i hyressättning av småhus.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ombildning av upplåtelseformen till ägarlägenhet för det befintliga bostadsbeståndet.

2010/11:C330 av Tommy Waidelich och Börje Vestlund (båda S):

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över lagstiftningen så att kommuner och/eller allmännyttiga bostadsföretag får möjlighet att initiera och/eller bilda kooperativa hyresrättsföreningar.

2010/11:C355 av Kerstin Engle m.fl. (S):

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

2010/11:C358 av Lars Ohly m.fl. (V):

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om omröstningsförfarandet vid ombildningar så att minst tre fjärdedels majoritet ska krävas.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökad rättssäkerhet vid ombildningsförfarandet.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att länsstyrelser ska kunna stoppa ombildningar om fastigheterna säljs under marknadspris.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skyddsregler vid ny- och ombyggnad.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bruksvärdeshyrorna vid andrahandsuthyrning.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om boinflytandeavtal.

11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en ny förvärvslag och om att stärka hyresgästernas inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att via markanvisning föreskriva en viss upplåtelseform.
17. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att mark som upplåtits för bostadsbyggande ska kunna tas tillbaka om den inte bebyggs.

2010/11:C363 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa enkel majoritet vid bostadsrättsombildningar.

2010/11:C365 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M):

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

2010/11:C366 av Johnny Munkhammar (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att främja andrahandsuthyrning.