

Motion till riksdagen

1988/89:Bo415

av Agne Hansson m.fl. (c)

Hyresgästinflytande m.m.

En bra bostad till en rimlig kostnad är en förutsättning för social välfärd. Men en kvalitativt och tekniskt sett bra bostad är inte tillräckligt för en fullgod trivsel.

Ökat engagemang

För att skapa goda boendemiljöer och harmoniska bostadsområden krävs det också att de boende har möjlighet att engagera sig i boendet och för sin bostad. För att skapa ett ökat engagemang krävs det att de boende har möjlighet att påverka sin boendesituation. Ökat boendeinflytande är nödvändig förutsättning för att utveckla trivsel och gemenskap i våra bostadsområden.

Boendeinflytandet är delvis fastlagt i lagstiftningen. Dels finns särskilda boendeinflytandeavtal mellan fastighetsägare och hyresgästorganisation. Hyresgäströrelsen spelar en viktig roll för utvecklingen av boendeinflytandet.

Allmännyttans roll

Den helt dominerande fastighetsägaren som förvaltar fastigheter med hyresrätt är de allmännyttiga bostadsföretagen. Den svenska allmännyttan är ur internationell synpunkt unik på flera sätt. Inte minst gäller det vid utvecklingen av boinflytandet.

Genom sin uppbyggnad och omfattning har de allmännyttiga bostadsföretagen stora möjligheter att bli ledande för hyresgästinflytandet i landet. Ur den synpunkten är det viktigt att skapa sådana förutsättningar att allmännyttan kan få fortsätta att utvecklas för att stärka boinflytandet och förbli ett viktigt instrument för en utveckling av den sociala bostadspolitiken. Vi har i särskild kommittémotion om bostadspolitiken anvisat åtgärder för att undanröja de hinder som idag finns för allmännyttan att kunna utvecklas och fungera under samma villkor som andra på bostadsmarknaden.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Genom den s.k. tapetreformen har möjligheten i lagstiftningen öppnats för hyresgästerna att kunna utöva inflytande över underhållet i lägenheten.

På grund av skilda regler för beskattning och avsättningar mellan privatägda hyresfastigheter och allmännyttan kommer reformen att få

begränsad effekt. Risk föreligger att hyresgäster i privatägda hyresfastigheter utestängs från de möjligheter att påverka sin egen lägenhets utseende och hyra, som tapetreformen förutsätter.

Att denna risk är uppenbar belägger det faktum att hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll förekommer i dag – med få undantag – endast hos de allmännyttiga företagen.

För att alla hyresgäster som så önskar skall få möjlighet att utöva större inflytande över sitt boende bör skattelagstiftningen ändras.

Privata fastighetsägare bör ges rätten att kunna fondera medel till underhåll av lägenheterna skattefritt. Fondmedlen skall följa lägenheten och hyresgästen ges möjlighet till inflytande över lägenhetsunderhållet med dessa medel på samma sätt som gäller för allmännyttiga fastigheter.

Hyresgästernas inflytande enligt bostadssaneringslagen

Hyresrätt har genom yttrande möjlighet att utöva inflytande i samband med ombyggnad. Enligt nu gällande lagstiftning skall som villkor för ombyggnadslån gälla yttrande från hyresgästförening. Detta skulle kunna innebära att det inte alltid är just hyresgästerna i den berörda fastigheten som får utöva inflytandet.

Även om hyresgäströrelsen är en garant för ett vidgat hyresgästinflytande är det stötande att det i lagstiftningen stadgas att det inte är ett direktinflytande som avses. Vi föreslår därför att bostadssaneringslagen ändras så att det blir de direkt berörda hyresgästerna i en fastighet som skall utöva inflytandet och därmed ha att yttra sig över ombyggnad och utfärda intyg.

Inflytande enligt hyresförhandlingslagen

Samma förhållande som nu förordats beträffande inflytandet via bostadssaneringslagen bör också gälla analogt i hyresförhandlingslagen.

Vi föreslår därför att det direkta hyresgästinflytandet stärks genom att hyresförhandlingslagen ändras så att det klart framgår att det är hyresgästerna i en bostadsfastighet som har rätten till förhandlingsordning.

Byggnadslovsplikt och privatfinansiering

Den rätt att utöva inflytande vid ombyggnad som hyresgästerna idag har enligt bostadssaneringslagen är knuten dels till byggnadslovet, i form av hyresgästintyg som skall bifogas ansökan om lov, dels som villkor för statlig belåning, i form av ett varsamhetsyttrande som skall bifogas låneansökan.

Denna konstruktion innebär att hyresgästerna är utestängda från inflytande i de fall bygglov inte krävs och/eller ombyggnader sker utan statliga lån. Detta är inte tillfredsställande. Hyresgästernas inflytande i berörd fastighet bör gälla här på samma sätt som vad gäller då bygglovsplikt krävs och då finansieringen täcks med statliga lån.

Vi föreslår därför att för ovan anförda fall införs en primär förhandlingsplikt för fastighetsägaren med hyresgäster i berörd fastighet.

Tidsbegränsning

Mot. 1988/89

Bo415

De regler som gäller för hyresgästinhyggen enligt bostadsanordningslagen bör också ses över så att de får större enhetlighet med de regler som gäller för tidsbegränsning av byggnadslov som stadgas i PBL. Idag kan hyresgäster få bo i hus som skall åtgärdas men där ombyggnadsåtgärderna dras ut i tiden och lägenheten förfaller under tiden.

För att stärka det direkta hyresgästinflytandet föreslår vi att reglerna för hyresgästernas inflytande vid ombyggnad förses med regler om genomförandetid.

Den kooperativa hyresrätten

Den kooperativa hyresrätten utgör enligt centerpartiets uppfattning en upplåtelseform som tillgodoser många människors behov och som ger dem möjlighet att till rimlig kostnad ta ett ökat ansvar för sina boendeförhållanden. Idag gäller det förhållandet att den kooperativa hyresrätten endast bör tillämpas försöksvis enligt lagstiftningen. Det finns enligt vår uppfattning ingen anledning att endast försöksvis tillåta denna kooperativa hyresrätt längre. Enligt vår uppfattning har den så goda erfarenheter att en kooperativ hyresrätt nu bör permanentas. Ett förslag bör framläggas som gör kooperativ hyresrätt till ett likvärdigt alternativ till andra upplåtelseformer. Detta bör ges regeringen till känna.

Kolonilotter

Varje möjlighet att skapa trivsamma bostadsområden måste tas till vara. Hyresgäster som bor i lägenhet har ofta behov av att komma närmare naturen. En viktig åtgärd i det sammanhanget för att göra bostadsområdena attraktiva är att tillse att odlingslotter och koloniträdgårdar finns i omedelbar närhet till bostadsområdet.

Vid nyetablering bör bostadsområdena planeras så att särskilda odlingslotter integreras i bostadsområdena.

Riksdagen har bl.a. med centerpartiets medverkan beslutat att underlätta tillkomsten av kolonilotter genom att i PBL öppna för att kommunerna har möjlighet att undanta bl.a. kolonistugor från bygglövsplikt.

För att främja trivselen inte minst i hyreshusområden bör övervägas ytterligare möjligheter att främja tillkomsten av kolonilotter i samband med bostadsbebyggelse.

Inte minst gäller för kommunerna att tillse att planeringen sker på ett sådant sätt att markutrymmen lämnas för dessa ändamål i tillräcklig omfattning vid planering av bostäder.

Idag finns klara tendenser till förtätning av bostadsområden vilket inte främjar en god boendemiljö med möjlighet för de boende till den avkoppling och närhet till naturen som en egen odlingslott kan ge.

Kabel-TV

Från och med den 1 januari 1989 gäller ny lagstiftning som reglerar verksamheten när det gäller Kabel-TV.

Kabel-TV installeras i regel i alla lägenheter i en fastighet. Kostnaden för Kabel-TV tas i regel ut på hyran. En månadskostnad med ett påslag på hyran med 40–100 kr. brukar vara vanliga riktmärken. Till det kommer kostnaden för själva hushållet för att kunna se satellitkanaler.

Hyresgästernas inflytande över beslut om installation av Kabel-TV och frågor sammanhängande därmed är enligt vår uppfattning inte tillräckligt. Särskilt viktigt är att varje hyresgäst för sig har rätt att själv avgöra huruvida vederbörande vill ta del av Kabel-TV-utbudet. Enligt vår uppfattning måste det vara en valfrihet som gäller i detta fall.

Lagen om anslutning till Kabel-TV bör därför ses över i linje med vad som anförs i motionen.

Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

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

2. att riksdagen hos regeringen hemställer om åtgärder så att hyresgäster även i privatägda fastigheter ges ett ökat inflytande i enlighet med vad som anförs i motionen.

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

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

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

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

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

8. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om att främja tillkomsten av kolonilotter.

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

Stockholm den 25 januari 1989

Agne Hansson (c)

Rune Thorén (c)

Ivar Franzén (c)

Stina Gustavsson (c)

Birger Andersson (c)

Elving Andersson (c)