

# Motion till riksdagen

## 1986/87:Bo105

Kjell A. Mattsson m. fl. (c)

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

---

I proposition 1986/87:37 om vissa ändringar i hyres- och bostadsrättslagstiftningen föreslås bl. a. att nuvarande regler för tjänstebostäder med bostadstvång inom statlig eller kommunal verksamhet, lantbruket eller av annan anställning, som är av sådan beskaffenhet att arbetsgivaren inte kan förfoga över bostaden bibehålls. Däremot föreslås att den särskilda regleringen av hyresförhållandena för fastighetsskötare upphör. Vi har inget att erinra mot dessa förslag.

Vi konstaterar även med tillfredsställelse att giltighetstiden för den s. k. tapetreformen, vars syfte är att öka enskilda hyresgästers inflytande över reparationer i den egna lägenheten, förlängs ett år. Vi har inte heller något att erinra mot de regler som föreslås gälla vid försäljning av bostadsrätt på offentlig auktion.

### Bostadsrättsorganisationernas och bostadsrättsföreningarnas ställning i lagstiftningen

I propositionen framhålls att det för närvarande finns tre större organisationer i vilka bostadsrättsföreningar är organiserade, nämligen HSB, Riksbyggen och Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC). Föredraganden understryker vidare att dessa organisationer och föreningar behandlas på olika sätt i lagstiftningen — dvs. i klartext att HSB och Riksbyggen för närvarande har en gynnad ställning, vilket t. ex. innebär att det för HSB och Riksbyggen inte behöver ske någon tillståndsprövning vid förvärv av en hyresfastighet.

Den särställning HSB och Riksbyggen intar i lagstiftningen har kritiserats i motioner från bl. a. centerpartiet och föredraganden säger sig vara beredd att i "viss utsträckning" ompröva tidigare ställningstaganden. I propositionen föreslås med anledning härav att uttrycket "folkörelsekooperativ riksorganisation" i 14 § bostadsrättslagen byts ut mot den "mer neutrala" beteckningen "riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar, som är representerad i föreningarna och skall godkänna föreningens stadgar".

I realiteten innebär de valda formuleringarna med hänsyn till SBC:s organisatoriska uppbyggnad att lagstiftningen även i fortsättningen endast är tillämpbar på HSB och Riksbyggen.

Det är enligt vår mening mycket anmärkningsvärt att regeringen i lagstiftningen försöker särbehandla vissa organisationer. Det är främmande för svensk rättstradition att stifta speciallagar för vissa organisationer. Lag-

stiftningen måste vara allmängiltig och inte utformad på ett sådant sätt att organisationer som arbetar inom samma område ges skilda förutsättningar för sin verksamhet. Uttrycket "folkrörelsekooperativ riksorganisation" i bostadsrättslagen bör därför enligt vår mening ersättas med formuleringen "riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar".

## Kooperativ förvaltning av hyreshus

I propositionen föreslås att en försöksverksamhet om fem år med s. k. kooperativ hyresrätt enligt den s. k. SKB-modellen inleds. SKB (Stockholms bostadskooperativa bostadsförening) upplåter sina lägenheter med hyresrätt, dvs. på begränsad tid. Vid avflyttning återfår medlemmen sin insats och SKB tar hand om lägenheten. Under tiden medlemmen innehar lägenheten betalar SKB en viss ränta på insatsen. Räntan tillförs lägenhetens reparationsfond.

Motivet för försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt anges av fördraganden vara att det är en möjlig väg att öka inflytandet för hyresgästerna. Det är dock mycket tveksamt om de enskilda hyresgästernas inflytande över sitt eget boende stärks genom kooperativa hyresrätter. Bl. a. skall kommunen tillstyrka verksamheten och minst en ledamot i föreningens styrelse vara utsedd av kommunen. De kooperativa hyresrätterna kan dock möjligen bidra till en lugnare prisutveckling på bostadsmarknaden i orter med bostadsbrist. Vi vill därför inte motsätta oss en försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

Vi vill dock understryka att grundläggande för kooperativ verksamhet är att en kooperativ förening är tillkommen för att ta till vara medlemmens intressen. "Bostadskooperativ" borde därför ha en utformning som ansluter till de traditionella kooperativa principerna och medlemmen — "den boende" — vara delägare i fastigheten genom erläggande av en viss bestämd insats. Den boende har då ansvaret för den egna bostaden i fastigheten på samma sätt som i en bostadsrättsförening. Bostadskooperativet bör också på samma sätt som i bostadsrättsföreningen ansvara för underhållet av de delar av fastigheten som nyttjas gemensamt samt utvändigt fastighetsunderhåll. Den boendes inskränkning i förfoganderätten i förhållande till bostadsrätten är att den boende vid avflyttning säljer lägenheten till bostadskooperativet, vilket har att beakta att verksamheten inte från någondera parten skall bedrivas i vinstsyfte. Därmed kan boendekostnaderna hållas på en lägre nivå än vad som annars skulle bli fallet.

Enligt vår mening bör således även en form med "kooperativ äganderätt av bostäder" prövas — dvs. samverkan mellan boende i en ekonomisk förening skall vara möjlig. Detta skulle bl. a. kunna vara en väg som — vid rimliga insatser — bidrar till att förbättra möjligheterna för ungdomar och yngre familjer som söker bostad. Riksdagen bör hos regeringen begära förslag om en ny lagstiftning med denna innebörd.

## Fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Enligt gällande regler vid fastighetsförvärv för ombildning av fastighet till bostadsrätt har fastighetsägaren skyldighet att vid en försäljning erbjuda

hyresgästerna att köpa den — om två tredjedelar av hyresgästerna i fastigheten bildat en bostadsrättsförening och gjort intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. Undantag från denna rätt till s. k. hembud är hyresgäster i statens, kommunens och allmännyttans fastigheter.

Enligt vår mening bör förköpsrätten gälla alla hyresfastigheter oavsett vem som är ägare. Vidare bör det vara tillräckligt med en enkel majoritet vid en intresseanmälan för att reglerna om förköpsrätt skall tillämpas. Detta bör självfallet även gälla för hyresgästerna i statens, kommunens och allmännyttans bostäder.

Det ankommer på vederbörande utskott att göra nödvändiga ändringar i annan lagstiftning till följd av våra förslag.

## Hemställan

Med hänvisning till vad som ovan anförts hemställs

1. att riksdagen beslutar att uttrycket "folkrörelsekooperativ riksorganisation" i bostadsrättslagen (1971:479) ersätts med "riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar" och avslår proposition 1986/87:37 i denna del,

2. att riksdagen beslutar att hos regeringen begära förslag om en lagstiftning som möjliggör samverkan mellan boende i form av en ekonomisk förening i enlighet med vad som anføres i motionen,

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

Stockholm den 18 november 1986

*Kjell A. Mattsson (c)*

*Rune Thorén (c)*

*Agne Hansson (c)*

*Birgitta Hambræus (c)*

*Ivar Franzén (c)*