



## Hyresrätt och bostadsrätt m.m.

---

### Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet under den allmänna motionstiden år 2007 väckta motioner som gäller hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt, ombildning, ägarlägenheter m.m.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

I frågor om hyressättning hänvisar utskottet till den pågående beredningen inom Regeringskansliet av det betänkande Utredningen om allmännyttans villkor nyligen lämnat.

I betänkandet finns 20 reservationer och 4 särskilda yttranden.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	4
Utskottets överväganden .....	7
Inledning .....	7
Hyresrätt .....	7
Överprövning av en hyresvärd's skäl att neka kontrakt .....	7
Hyressättning m.m. ....	10
Störningar i boendet .....	12
Hyresgästens skadeståndsskyldighet .....	13
Andrahandsuthyrning – förutsättningarna .....	15
Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra .....	17
Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (den sekundära bostadsmarknaden) .....	18
Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (blockuthyrning) .....	22
Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal .....	23
Hyresavtalets upphörande .....	24
Avhysning – rätt till biträde .....	28
Totalförstörelse av lägenheten .....	29
Förvärvstillstånd .....	30
Tvångsförvaltning .....	32
Bostadsrätt .....	33
Informationsplikt vid bostadsrättsförsäljning .....	33
Bostadsrättsregister .....	35
Kooperativ hyresrätt .....	37
Kunskap och information .....	37
Insatsen .....	38
Ombildning .....	40
Förutsättningarna för ombildning m.m. ....	40
Ombildning till kooperativ hyresrätt – intresseanmälan m.m. ....	45
Ägarlägenheter .....	46
Boendeinflytande .....	48
Reservationer .....	50
1. Överprövning av en hyresvärd's skäl att neka kontrakt, punkt 1 (v) .....	50
2. Hyressättning m.m., punkt 2 (s, mp) .....	51
3. Hyressättning m.m., punkt 2 (v) .....	52
4. Hyresgästens skadeståndsskyldighet, punkt 4 (v) .....	54
5. Andrahandsuthyrning – förutsättningarna, punkt 5 (s) .....	54
6. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra, punkt 6 (s) .....	56
7. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra, punkt 6 (v) .....	56
8. Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (den sekundära bostadsmarknaden), punkt 7 (v) .....	58
9. Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (blockuthyrning), punkt 8 (v) .....	59

10. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal, punkt 9 (v) .....	60
11. Hyresavtalets upphörande, punkt 10 (v) .....	60
12. Avhysning – rätt till biträde, punkt 11 (v) .....	62
13. Totalförstörelse av lägenheten, punkt 12 (v) .....	63
14. Tvångsförvaltning, punkt 14 (v, mp) .....	64
15. Informationsplikt vid bostadsrättsförsäljning, punkt 15 (s, mp) .....	64
16. Bostadsrättsregister, punkt 16 (s) .....	65
17. Kooperativ hyresrätt – kunskap och information, punkt 17 (s, v, mp) .....	66
18. Förutsättningarna för ombildning m.m., punkt 19 (s, v, mp) .....	68
19. Ombildning till kooperativ hyresrätt – intresseanmälan m.m., punkt 20 (v) .....	69
20. Boendeinflytande, punkt 22 (mp) .....	70
Särskilda yttranden .....	72
1. Hyresrätt, punkterna 1–14 (s) .....	72
2. Förutsättningarna för ombildning m.m., punkt 19 (s, v) .....	72
3. Förutsättningarna för ombildning m.m., punkt 19 (v) .....	73
4. Ägarlägenheter, punkt 21 (s, v, mp) .....	73
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	74
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2007 .....	74

## Utskottets förslag till riksdagsbeslut

### 1. **Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C300 yrkande 9.

*Reservation 1 (v)*

### 2. **Hyressättning m.m.**

Riksdagen avslår motionerna 2007/08:C250, 2007/08:C261 yrkandena 5 och 6, 2007/08:C323, 2007/08:C371 yrkande 8, 2007/08:C396 yrkande 6 och 2007/08:C400 yrkande 2.

*Reservation 2 (s, mp)*

*Reservation 3 (v)*

### 3. **Störningar i boendet**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C238.

### 4. **Hyresgästens skadeståndsskyldighet**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C264 yrkande 1.

*Reservation 4 (v)*

### 5. **Andrahandsuthyrning – förutsättningarna**

Riksdagen avslår motionerna 2007/08:C240 och 2007/08:Ub498 yrkande 9.

*Reservation 5 (s)*

### 6. **Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra**

Riksdagen avslår motionerna 2007/08:C301 yrkandena 3 och 4 samt 2007/08:C411 yrkande 2.

*Reservation 6 (s)*

*Reservation 7 (v)*

### 7. **Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (den sekundära bostadsmarknaden)**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C300 yrkande 10.

*Reservation 8 (v)*

### 8. **Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (blockuthyrning)**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C301 yrkande 6.

*Reservation 9 (v)*

### 9. **Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C301 yrkande 2.

*Reservation 10 (v)*

**10. Hyresavtalets upphörande**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C300 yrkandena 7 och 8.

*Reservation 11 (v)*

**11. Avhysning – rätt till biträde**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C264 yrkande 2.

*Reservation 12 (v)*

**12. Totalförstörelse av lägenheten**

Riksdagen avslår motionerna 2007/08:C264 yrkande 3 och 2007/08:C349.

*Reservation 13 (v)*

**13. Förvärvstillstånd**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C328.

**14. Tvångsförvaltning**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C381 yrkande 6.

*Reservation 14 (v, mp)*

**15. Informationsplikt vid bostadsrättsförsäljning**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C412.

*Reservation 15 (s, mp)*

**16. Bostadsrättsregister**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C399 yrkande 2.

*Reservation 16 (s)*

**17. Kooperativ hyresrätt – kunskap och information**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C365.

*Reservation 17 (s, v, mp)*

**18. Kooperativ hyresrätt – insatsen**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C211 yrkandena 1 och 2.

**19. Förutsättningarna för ombildning m.m.**

Riksdagen avslår motionerna 2007/08:C261 yrkandena 3 och 4, 2007/08:C348, 2007/08:C356, 2007/08:C399 yrkande 1, 2007/08:C400 yrkande 3 och 2007/08:C410.

*Reservation 18 (s, v, mp)*

**20. Ombildning till kooperativ hyresrätt – intresseanmälan m.m.**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C211 yrkandena 3–6.

*Reservation 19 (v)*

**21. Ägarlägenheter**

Riksdagen avslår motionerna 2007/08:C229 yrkandena 1 och 2, 2007/08:C388 yrkandena 1 och 2 samt 2007/08:N342 yrkande 4.

**22. Boendeinflytande**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C371 yrkande 11.

*Reservation 20 (mp)*

Stockholm den 20 maj 2008

På civilutskottets vägnar

*Carina Moberg*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Carina Moberg (s), Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Johan Löfstrand (s), Andreas Norlén (m), Lennart Pettersson (c), Christina Oskarsson (s), Jan Ertsborn (fp), Christine Jönsson (m), Gunnar Sandberg (s), Yvonne Andersson (kd), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s), Lars Tysklind (fp), Jan Lindholm (mp), Katarina Brännström (m) och Fredrik Lundh (s).

# Utskottets överväganden

## Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2007 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, bostadsrätt, ombildning från hyresrätt och ägarlägenheter.

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

Som en del av utskottets beredning av detta ärende har det förslag som Utredningen om allmännyttans villkor överlämnat till regeringen redovisats inför utskottet av den särskilde utredaren. Representanter för Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet, SABO samt Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har också de inför utskottet lämnat synpunkter på utredningens förslag.

Samtidigt med detta ärende har utskottet berett motioner från 2007 års allmänna motionstid avseende bostadsförsörjningen. Utskottets ställningstaganden i dessa frågor återfinns i dess betänkande 2007/08:CU18 Bostadsförsörjningsfrågor.

## Hyresrätt

### Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt

#### Utskottets förslag i korthet

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

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

#### *Motionen*

I motion C300 av Lars Ohly m.fl. (v) föreslås att det ska införas en rätt till överprövning av en hyresvärds skäl att vägra en bostadssökande hyreskontrakt (yrkande 9).

#### *Utskottets ställningstagande m.m.*

Flera både principiella och praktiska förhållanden talar mot att en överprövningsrätt införs för en bostadssökande som inte accepterats som hyresgäst av en fastighetsägare. En sådan överprövning skulle innebära en inskränkning i fastighetsägarens rätt att bestämma över sin egendom. Tanken att en

hyresvärds beslut att inte anta en viss person som hyresgäst skulle kunna överprövas av domstol eller annan myndighet framstår som främmande för svensk rättstradition.

Överprövningsrätten kan ifrågasättas även av andra skäl. Ett skäl gäller tidsaspekten. Det kan antas att den omtvistade lägenheten i de allra flesta fall inte skulle vara ledig när ett avgörande av tvisten föreligger. Om hyresvärden då i stället skulle bli tvungen att tillhandahålla en annan lägenhet kan det visa sig vara omöjligt. I andra fall torde det kunna bli en vansklig uppgift att avgöra om hyresvärden som alternativ erbjuder en tillräckligt bra lägenhet. Om avsikten i stället är att hyresvärden inte ska få hyra ut lägenheten innan tvisten är avgjord föreligger en risk att lägenheten under lång tid skulle komma att stå tom. Om beslutet skulle vara överklagningsbart, vilket synes ofrånkomligt då det handlar om enskildas rättigheter, skulle tidsutdräkten bli än längre. Det skulle vara kostsamt om lägenheter på detta sätt stod tomma och också ur andra perspektiv mindre lämpligt. I varje fall uppkommer frågan om vem som ska stå för denna kostnad, särskilt om hyresgästen förlorar sin talan.

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

Utskottet kan på de anförda skälen inte ställa sig bakom motionens förslag som avser en bostadssökandes möjligheter att få hyra en lägenhet. Motion C300 yrkande 9 avstyrks.

Utskottets nu redovisade ställningstagande överensstämmer med det ställningstagande utskottet gjorde i frågan under föregående riksmöte (bet. 2006/07:CU10). Vid sin behandling då redogjorde utskottet i den grundläggande frågan om en enskild individs möjlighet att få en bostad för en del redan vidtagna åtgärder och pågående utrednings- och beredningsinsatser.

Utskottet ska inte nu återupprepa vad som då sades men vill uppmärksamma att regeringen i februari 2008 med anledning av ett tillkännagivande från riksdagen lämnat ett uppdrag till Boverket att undersöka fastighetsägares förmedlingsprinciper (regeringsbeslut i ärende Fi2007/107 och Fi2008/1517 (delvis). Boverket ska redogöra för kunskapsläget när det gäller diskriminering av hyresbostadssökande. Resultat från relevanta rapporter, studier, utredningar och forskning inom området ska redovisas. Boverket ska även undersöka hur förmedlingen av hyresbostäder sker på tre olika orter som representerar olika typer av bostadsmarknader. Redovisningen ska omfatta hur både allmännyttiga och privata fastighetsägare



förmedlar bostäder. Av redovisningen ska framgå förekommande formella krav – såsom krav på fast anställning – och hur dessa tillämpas. Verket ska i relevanta frågor samråda med berörda aktörer, såsom bl.a. Ombudsmannen mot etnisk diskriminering. Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2008.

Det bör i sammanhanget tydliggöras att den typ av diskriminering som har samband med etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder är förbjuden vid yrkesmässigt tillhandhållande av bostäder (9 § lagen [2003:307] om förbud mot diskriminering). Här ska också erinras om regeringens i mars till riksdagen överlämnade proposition om ett starkare skydd mot diskriminering (prop. 2007/08:95) som också omfattar tillhandahållande av bostäder. Förslaget bygger på Diskrimineringskommitténs förslag till en sammanhållen diskrimineringslagstiftning (SOU 2006:22) och kommer att behandlas av riksdagen i dagarna (bet. 2007/08:AU7).

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

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

## Hyressättning m.m.

### Utskottets förslag i korthet

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

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

### *Motionerna*

I motion C400 av Carina Moberg m.fl. (s) lämnas förslag om att rimliga hyror ska säkerställas bl.a. genom införande av en förstärkt långsiktig självkostnadsprincip som ska vara styrande för de kommunala bostadsföretagen och genom att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll inte ska ändras (yrkande 2). Enligt motion C250 av Börje Vestlund och Sinikka Bohlin (båda s) ska marknadshyror inte införas, utan bruksvärdesystemet ska bevaras. Motionärerna anser att man i den vidare beredningen av hyressättningsystemet bör avvakta den modell som hyresmarknadens parter kommer överens om. Också i motion C396 av Siw Wittgren-Ahl m.fl. (s) lämnas förslag om att bruksvärdesystemet med de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ska behållas (yrkande 6).

I motion C323 av Hans Rothenberg och Ulrika Karlsson i Uppsala (båda m) lämnas förslag om en översyn av bruksvärdesystemet med inriktning på effekterna av att systemet avskaffas. Motionärerna påpekar bl.a. att ett avskaffande av systemet skulle medföra att nyproduktionen av hyresbostäder stimuleras och öppna för en mer effektiv och rättvis fördelning av det befintliga beståndet av hyresrätter.

Det förslag som lämnas i motion C261 av Egon Frid m.fl. (v) avser att påtaglighetsrekvisitet ska avskaffas, vilket skulle innebära att privata fastighetsägare inte längre har rätt att ta ut en högre hyra än de kommunala bostadsföretagen (yrkande 6). I samma motion föreslås att en utredning om självkostnadsprincipen ska genomföras med syfte att fastställa hur denna princip förhåller sig till hyreslagen och hyresförhandlingslagen (yrkande 5). Förslaget syftar till att självkostnadsprincipen ska skrivas in i lagen om allmännyttiga bostadsföretag som en princip för allmännyttiga kommunala bostadsföretag.

Förslaget i motion C371 av Jan Lindholm och Karla López (båda mp) avser att bruksvärdesystemet och ett hållbart hyrestak ska säkerställas (yrkande 8).

### *Bakgrund*

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är

likvärdiga (det s.k. påtaglighetsrekvisitet). Vid prövningen ska främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden (55 § hyreslagen). Hyresnämnden fastställer vad som är skäligt hyresbelopp.

De tillåtna hyresskillnaderna mellan privata och kommunala fastighetsägare kan inte uttryckas som en fast procentregel. Tidigare har gällt ett väsentlighetsrekvisit som tillät en större avvikelse.

Sedan den 1 juli 2006 finns möjligheter att för planerade och nybyggda lägenheter avtala om hyror med presumtionsverkan, s.k. presumtionshyror. Hyresnämnden ska vid prövning av hyran för en lägenhet som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anse hyran som skälig, om vissa i lagen angivna förutsättningar är uppfyllda, bl.a. att det inte har förflutit mer än tio år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten (55 c § första stycket hyreslagen). En förhandlingsöverenskommelse har dock inte någon presumtionsverkan om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i överenskommelsen som skälig (55 c § tredje stycket hyreslagen). En hyra får emellertid under presumptionstiden alltid ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades (55 c § fjärde stycket hyreslagen).

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

### *Utredningen om allmännyttans villkor*

Utredningen om allmännyttans villkor har nyligen lagt fram sitt betänkande *EU, allmännyttan och hyrorna* (SOU 2008:38). Betänkandet har i fråga om hyreslagstiftningen följande huvudsakliga innehåll.

Utredningen föreslår att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll avskaffas och att hyressättningsreglerna ändras. Bruksvärdessystemet ska bestå, men inom dess ramar lämnas förslag om en ändring av bruksvärdesregeln för att skapa förutsättningar för en väl fungerande hyresbostadsmarknad. Förslaget avser dels att långa bostadsköer, där efterfrågan på hyresbostäder påtagligt och varaktigt överstiger utbudet, ska kunna leda till högre hyror, dels att stora vakanser, där efterfrågan är påtagligt mindre än utbudet, ska kunna leda till lägre hyror. Vid en hyresprövning ska hyresbostäder inom samma tätort kunna jämföras med varandra, även om de ligger i olika kommuner.

För att värna hyresgästernas reella besittningsskydd föreslås att bostadshyrorna inte ska kunna öka mer än med ca 5 % per år med nuvarande inflationstakt, även om bruksvärdet skulle motivera en större höjning. Slutligen lämnas förslag om en normerande roll för kollektivt avtalade hyror, så länge dessa håller sig inom en rimlig tolkning av bruksvärdet.

Utredningens förslag i de delar de avser de kommunala bostadsföretagens verksamhet redovisas i civilutskottets betänkande 2007/08:CU18.

### *Utskottets ställningstagande*

Det förslag som Utredningen om allmännyttans villkor nyligen lämnat till regeringen är nu föremål för en vittomfattande remissomgång. Remisstiden går ut den 8 september i höst. Därefter kommer förslaget att beredas ytterligare i Regeringskansliet med beaktande av de synpunkter som lämnats i remissyttrandena.

Utskottet anser att riksdagen bör avvakta resultatet av den pågående beredningen av frågorna om hyressättning m.m. och därför inte i sak ta ställning till motionsförslagen. Det finns enligt utskottet anledning att särskilt uppmärksamma att det utredningsförslag som nu är föremål för remissbehandling inte innebär att marknadshyror ska införas. Ett införande av den typen av hyror är över huvud taget inte aktuellt. Utskottet utgår utan vidare från att utgångspunkten för beredningen av de av utredningen föreslagna förändringarna av bruksvärdessystemet är att hyresgästernas besittningsskydd förblir säkerställt och inte äventyras av kraftiga hyreshöjningar.

Med det anförda avstyrker utskottet motionerna C250, C261 yrkandena 5 och 6, C323, C371 yrkande 8, C396 yrkande 6 och C400 yrkande 2.

## **Störningar i boendet**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en utvidgning av vad som ska bedömas som störningar.

Jämför särskilt yttrande 1 (s).

### *Motionen*

I motion C238 av Staffan Appelros (m) föreslås en utvidgning av vad som ska bedömas som störningar med syfte att för de boende skapa större trygghet i närområdet. Det i lagen angivna begreppet bör utvidgas till att omfatta inte bara sådant som inträffar i bostaden och hos de närmaste grannarna utan även i hela fastigheten, grannområdet och till och med stadsdelen, om den är begränsad.

### *Utskottets ställningstagande*

När en hyresgäst använder sin lägenhet ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av medlemmar av hans eller hennes hushåll, gäster och vissa andra för vilka han eller hon svarar enligt lagens bestämmelser (25 § första stycket hyreslagen). En störande hyresgäst riskerar att förlora sin hyresrätt.

I lagens förarbeten anges att med uttrycket ”omgivningen” avses inte att åstadkomma någon särskild yttre begränsning, utan endast att markera att reglerna om störningar i boendet gäller till förmån för de kringboende som drabbas av störningar. Vidare anges att även ytor utanför ett flerfamiljshus ska innefattas i begreppet bostadsmiljö (prop. 1992/93:115).

Av vad som redovisats ovan framgår att lagbestämmelsens nuvarande utformning inte innebär att endast sådant som inträffar i en grannlägenhet eller i huset ska bedömas som störningar. Enligt utskottets mening saknas skäl för riksdagen att ta initiativ till utredningsinsatser om att utvidga störningsbegreppet i enlighet med vad motionären föreslår. Motion C238 avstyrks.

### **Hyresgästens skadeståndsskyldighet**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om hyresgästens skadeståndsskyldighet.

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

### *Motionen*

Förslaget i motion C264 av Egon Frid m.fl. (v) avser att 24 § hyreslagen ska ändras så att det blir möjligt att jämka skadestånd till följd av skada som hyresgästen vållat under påverkan av psykisk störning (yrkande 1). Enligt motionärerna är det rimligt att det finns samma möjligheter till jämkning enligt hyreslagsbestämmelsen som enligt 2 kap. 5 § skadeståndslagen. I motionen anförs att enligt tingsrätts- och hovrättspraxis tillämpas inte skadeståndslagens bestämmelse analogt.

### *Gällande rätt*

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

Hyresgästen ska under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. 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. Samma ansvar har hyresgästen också för bl.a. gäster och sådana som utför arbete för hans eller hennes räkning. För brandskada som hyresgästen själv inte vållat är hyresgästen dock ansvarig endast om han eller hon brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bort iakta (24 § första stycket hyreslagen).

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

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

För lokalhyresgäster kan en vidare skadeståndsskyldighet gälla enligt avtal.

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

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

### *Utskottets ställningstagande*

Den frågeställning om jämkning av skadestånd som tas upp i motionen bör inte bedömas för sig inom hyresrättens område. I stället bör eventuella överväganden ges en mer generell utformning om vad som bör gälla i kontraktsförhållanden. Frågeställningen skulle fordra en mångsidig belysning, bl.a. vad gäller hur sådana jämningsmöjligheter skulle påverka förutsättningarna för personer med psykisk störning att ingå avtal av olika slag. Utskottet finner inte något skäl att aktualisera den i motionen väckta frågeställningen. Motion C264 yrkande 1 avstyrks således.

Utskottets nu gjorda ställningstagande motsvarar vad utskottet anförde i frågan under föregående riksmöte (bet. 2006/07:CU10).

## Andrahandsuthyrning – förutsättningarna

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om förutsättningarna för andrahandsuthyrning. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 5 (s) och särskilt yttrande 1 (s).

### *Motionerna*

I motion Ub498 av Mona Sahlin m.fl. (s) lämnas förslag om en översyn av andrahandsmarknaden. Översynen ska ske med inriktning på de ungas bostadssituation (yrkande 9).

I motion C240 av Anna Lilliehöök (m) efterlyses åtgärder för att öka intresset för att hyra ut rum och privatbostäder. Motionen syftar bl.a. till att bostadsbeståndet ska kunna utnyttjas på ett mer flexibelt sätt. I motionen påpekas särskilt att de kostnader som föranleds av uthyrningen måste kunna täckas och att det ska vara ekonomiskt intressant att hyra ut den egna bostaden.

### *Gällande rätt*

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

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

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

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

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

### *Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden*

Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden har i september 2007 lämnat sitt betänkande *Upplåtelse av den egna bostaden* (SOU 2007:74). Utredningen har haft som uppdrag att se över både de ekonomiska och de juridiska förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse. Utredningsbetänkandet omfattar bl.a. följande förslag och bedömningar.

Det nuvarande kravet på hyresgästen att anföra ett beaktansvärt skäl för en andrahandsupplåtelse anser utredaren tillgodose väl det berättigade behov som hyresgäster kan ha av att upplåta den egna bostaden. De gällande reglerna ger vidare hyresvärden en rimlig möjlighet att få befogade invändningar beaktade.

Förslag lämnas om att hyreslagen ändras så att det dels – i förtydligande syfte – anges att studier på annan ort kan vara ett beaktansvärt skäl för en upplåtelse, dels anges att en tillfällig längre utlandsvistelse kan utgöra ett beaktansvärt skäl för en andrahandsupplåtelse.

Enligt utredaren saknas det skäl att ändra reglerna om hyrestid, uppsägning av hyresavtal, hyresgästens besittningsskydd och de besittningsskydds-brytande grunderna. Det föreslås inte heller några ändringar när det gäller bostadsrättshavarens rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand.

I fråga om hyressättningen vid upplåtelse av den egna bostaden anser utredaren att en regel som medger att skälig hyra för lägenheten bestäms med utgångspunkt i upplåtarens egna kostnader för bostaden sannolikt skulle leda till praktiska tillämpningssvårigheter och även i övrigt ha sådana nackdelar att det inte kan komma i fråga att införa en sådan regel. Det innebär att bruksvärdesregeln även fortsättningsvis ska gälla.

Utredaren anser vidare att det inte heller finns skäl att ändra de principer som enligt hyreslagen (55 e §) gäller för prövningen av frågan om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig och om han eller hon därför ska åläggas att betala tillbaka vad som tagits emot utöver skäligt belopp. För närvarande gäller att ett beslut om återbetalning av hyra inte får avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan. Tillämpningen av bestämmelsen har visat att en så lång tidsgräns i många fall leder till orimliga ekonomiska konsekvenser för hyresvärden. Därför lämnas förslag om att tidsfristen förkortas till ett år.



Utredaren föreslår vidare att det schablonavdrag som medges vid upplåtelse av en privatbostadsfastighet, en privatbostad eller en bostad som innehas med hyresrätt enligt inkomstskattelagen (42 kap. 30 §) höjs från 4 000 kr till 18 000 kr för att få en märkbar effekt på privatpersoners vilja att hyra ut den egna bostaden.

Ändringarna i hyreslagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2008 och ändringen i inkomstskattelagen den 1 januari 2009 med tillämpning första gången vid 2010 års taxering.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

### *Utskottets ställningstagande*

Liksom motionärerna anser utskottet att det är av vikt att den vanliga bostadsmarknaden kompletteras med privatpersoners uthyrning av den egna bostaden. Denna uthyrning ger bl.a. bättre förutsättningar för människor med ett temporärt eller snabbt påkommet behov av en bostad att få detta tillgodosett. Bostadsmarknaden effektiviseras också genom det utbud av bostäder som privatpersoner från tid till annan kan tillhandahålla. En annan viktig aspekt på möjligheterna till uthyrning av den egna bostaden är att den ger den enskilda människan tillfälle att minska sina egna kostnader för boendet och därmed stärka sin ekonomi.

Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden har gjort en översyn av regelsystemet, och dess betänkande är nu föremål för beredning i Regeringskansliet. Utskottet önskar inte föregripa regeringens ställningstaganden till utredningsförslagen och utredningens bedömningar i övrigt. Utskottet avstyrker med hänvisning till detta motionerna C240 och Ub498 yrkande 9.

### **Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag som syftar till att säkerställa att andrahandshyresgäster inte betalar en oskälig hyra. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservationerna 6 (s) och 7 (v) samt särskilt yttrande 1 (s).

### *Motionerna*

Tre motionsförslag avser att säkerställa att andrahandshyresgästerna inte betalar en oskälig hyra.

Förslaget i motion C411 av Mikael Damberg m.fl. (s) avser att en översyn ska genomföras med syfte att garantera bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrning (yrkande 2).

I motion C301 av Egon Frid m.fl. (v) lämnas förslag om att en granskning av andrahandshyran ska ingå som en del av beslutet i fråga om en andrahandsuthyrning ska få ske (yrkande 3). Enligt förslaget ska en hyresvärds medgivande respektive hyresnämndens tillstånd förutsätta att överhyra inte tas ut. Enligt förslag i samma motion ska en förstahandshyresgästs uttag av överhyra rubriceras som ocker, vilket ska utgöra skäl till förlust av dennes hyreskontrakt (yrkande 4).

### *Utskottets ställningstagande*

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

Som också framgått av föregående avsnitt har Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden övervägt och föreslagit en ändring i 55 e § hyreslagen, och betänkandet bereds i Regeringskansliet. Utskottet anser att riksdagen inte nu i sak bör ta ställning till de frågor som motionärerna väckt. I stället bör resultatet av denna beredning avvaktas. Motion C301 yrkandena 3 och 4 samt motion C411 yrkande 2 avstyrks således.

## **Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (den sekundära bostadsmarknaden)**

### **Utskottets förslag i korthet**

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

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

### *Motionen*

Motion C300 av Lars Ohly m.fl. (v) avser att en andrahandshyresgästs besittningsskydd ska förstärkas i de fall en juridisk person innehar förstahandskontraktet (yrkande 10). Motionsförslaget avser i främsta rummet att andra regler ska gälla för den del av andrahandsmarknaden där s.k. sociala/kommunala kontrakt används (sekundära bostadsmarknaden). Syftet är att hyresgästen i varje fall inte ska ha orimliga hyresvillkor som rör vård och tillsyn med hänsyn till bl.a. integritetsskydd, men frågan gäller också om särskilda villkor för förhyrning över huvud taget ska kunna ställas. Vidare omfattar förslaget att hyresgästen ska ges möjlighet att få ett förstahands-

boende, antingen genom att andrahandskontraktet omformas till ett förstahandskontrakt eller, om hyresgästen själv vill, denna garanteras en annan bostad med förstahandskontrakt.

### *Gällande rätt*

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

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

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

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

### *Tidigare behandling*

Den förra regeringen bedömde i den av riksdagen relativt nyligen behandlade propositionen 2005/06:13 *Avstående från besittningsskydd* att det inte bör införas några särskilda regler om besittningsskydd för lägenheter för s.k. kategori-boenden, dvs. lägenheter som tillhandahålls personer med särskilda behov. Regeringen ansåg inte heller att det bör införas något besittningsskydd för upplåtelser i andra hand som är avsedda att upphöra innan hyresförhållandet har varat längre än två år i följd.

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

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

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

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

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

### *Pågående arbete m.m.*

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

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

När utskottet under föregående riksmöte behandlade ett motsvarande motionsförslag redovisade utskottet mer detaljerat innehållet i regeringens strategi (bet. 2006/07:CU10). Det fortsatta arbetet inom ramen för strategin har bl.a. omfattat följande.

Socialstyrelsen och Boverket har i en rapport redovisat ett uppdrag från regeringen om att ta fram en plan för kartläggning av den sekundära bostadsmarknaden. Planen innehåller ett förslag till hur myndigheterna fort-löpande kan studera den sekundära bostadsmarknadens utbredning och utveckling i Sverige. Enligt rapporten bör den sekundära bostadsmarkna-den definieras och avgränsas till att gälla boendelösningar med någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt, där boendet är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. Vad som åsyftas är kom-munernas utbud av boendelösningar för personer som inte själva kan skaffa en bostad, eftersom de av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. (Rapport till regeringen 2007 *Hur utvecklas den sekundära bostadsmarknaden?*).

Vidare har nya uppdrag givits i de senaste regleringsbrev för Social-styrelsen och Boverket. Boverket ska återkommande – vart tredje år med start 2008 – kartlägga omfattningen av och inriktningen på den sekundära bostadsmarknaden, dvs. kommunernas boendelösningar för personer som av olika skäl inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostads-marknaden. Socialstyrelsen ska i samråd med Boverket återkommande – vart tredje år med början 2008 – genomföra uppföljande intervjuer med ett urval av kommuner som ett kvalitativt komplement till Boverkets kartlägg-ning av omfattningen av och inriktningen på den sekundära bostadsmarkna-den, dvs. kommunernas boendelösningar för personer som av olika skäl inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2008.

### *Utskottets ställningstagande*

Som redovisats ovan skyddas vanligen andrahandshyresgäster enligt nu gäl-lande regler under de två första åren av hyresförhållandet i sin besittning endast av de regler som gäller om hyres- och uppsägningstider. Är hyresti-den mycket kort betyder det att hyresgästen snabbt kan förlora sin lägen-het. Hyresgästens möjligheter att få sina hyresvillkor ändrade påverka-s på ett praktiskt plan av att han eller hon kan sägas upp utan några möjlighe-ter att enligt lagen få sitt hyresavtal förlängt.

De hyreskontrakt som främst avses i motionen utgör vanligen tillsam-mans med andra åtgärder ett led i samhällets insatser för att den enskilde ska få det stöd, den vård eller annan hjälp han eller hon behöver. Hur sam-hällets insatser närmare ska utformas är och bör naturligtvis vara indivi-duellt betingat. Enligt socialtjänstlagen ska den verksamhet som bedrivs som socialtjänst i samtliga fall bygga på respekt för människors självbe-stämmanderätt och integritet. Vanligen torde hyresrättsliga överväganden av gängse slag inte utan vidare kunna appliceras på de hyreskontrakt det

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

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

Utskottet är mot den givna bakgrunden inte berett att föreslå utredningsinsatser beträffande de av motionärerna föreslagna förändringar som gäller andrahandshyresgästernas besittningsskydd m.m. Motion C300 yrkande 10 avstyrks därför.

### **Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (blockuthyrning)**

#### **Utskottets förslag i korthet**

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

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

#### *Motionen*

Enligt motion C301 av Egon Frid m.fl. (v) bör begreppet blockuthyrning ges en delvis ny innebörd (yrkande 6). Enligt motionsförslaget ska blockuthyrning föreligga så snart tre eller fler lägenheter hyrs av en och samma hyresvärd, dvs. oavsett om upplåtelseerna sker vid ett och samma tillfälle eller genom ett eller flera avtal. Förslaget avser att tillförsäkra andrahandshyresgäster hos bl.a. kommunerna besittningsskydd.

#### *Gällande rätt*

Hyreslagens bestämmelser om bostadshyresavtal är till stor del tvingande till hyresgästens förmån. Omfattar ett hyresavtal minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i hyreslagen om bostadslägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till för-

längning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Något godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd (1 § sjätte stycket hyreslagen).

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

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

### *Tidigare behandling*

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

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

Riksdagen biföll bostadsutskottets förslag till riksdagsbeslut.

### *Utskottets ställningstagande*

Civilutskottet finner inte skäl att inta en annan ställning i frågan än den som redovisats ovan och avstyrker därför motion C301 yrkande 6. Utskottets nu gjorda ställningstagande motsvarar vad utskottet anförde i frågan under föregående riksmöte (bet. 2006/07:CU10).

## **Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en andrahandshyresgästs rätt till förstahandsavtal.

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

### *Motionen*

Enligt förslaget i motion C301 av Egon Frid m.fl. (v) ska en andrahandshyresgäst kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt upphör. I motionen påpekas att med dagens lagregler kan ingen andrahandshyresgäst göra något för att få bo kvar, oavsett vad som ligger bakom att förstahandsavtalet upphör eller vilka omständigheter som råder kring andrahandshyresgästens hyresförhållande, t.ex. vad gäller avtalets längd (yrkande 2).

### *Utskottets ställningstagande*

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

Motionsförslaget avser att en andrahandshyresgäst åtminstone i vissa situationer på något sätt skulle tilläggas en rätt att mot hyresvärdens vilja ingå ett förstahandsavtal eller överta hyresrätten. En sådan ordning kan möjligen, i varje fall vid en första anblick, framstå som skälig. Det kan gälla om t.ex. andrahandsavtalet varat en mycket lång tid. Utskottet befarar emellertid att en möjlighet att bo till sig ett förstahandskontrakt skulle komma att utnyttjas också för planerade överlåtelse av en hyresrätt. Mot denna bakgrund är utskottet inte berett att föreslå riksdagen att den i motionen åsyftade ordningen ska bli föremål för utredningsinsatser. Motion C301 yrkande 2 avstyrks.

Utskottets nu gjorda ställningstagande motsvarar vad utskottet anförde i frågan under föregående riksmöte (bet. 2006/07:CU10).

### **Hyresavtalets upphörande**

#### **Utskottets förslag i korthet**

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

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

### *Motionen*

I motion C300 av Lars Ohly m.fl. (v) lämnas förslag om en översyn av 46 § hyreslagen för att stärka hyresgästernas besittningsskydd så att upprepade försenade hyresbetalningar inte längre utgör grund för att hyresavtalet ska upphöra (yrkande 7). En normal konsekvens av sena betalningar i andra sammanhang, som rimligen bör kunna tillämpas inom det hyresrätts-



liga området, är att en betalningspåminnelse skickas ut och att därefter någon form av straffavgift påförs. Enligt motionärerna borde ingen kunna avhysas enbart på grund av försenade betalningar.

I samma motion föreslås (yrkande 8) att det ska genomföras en kartläggning och analys av förekomsten av informella vräkningar med syfte att stärka hyresgästens ställning. Kartläggningen ska, förutom privata och allmännyttiga fastighetsägare, även gälla socialtjänsten när denna uppträder som hyresvärd.

### *Gällande rätt*

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

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

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

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

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

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

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

### *Pågående arbete m.m.*

Hyreslagsutredningen har i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) såsom huvudregel föreslagit att vid prövningen av om en hyresgäst har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas ska hyresvärden ha gett hyresgästen en rättelseanmaning för att avtalet ska upphöra. Förslaget avser inte endast situationer med upprepade betalningsdröjsmål utan också andra åsidosättanden från hyresgästens sida. Undantag ska gälla för sådana fall där kravet på rättelseanmaning med tanke på åsidosättandet i sig inte framstår som rimligt, t.ex. vid särskilt allvarliga störningar i boendet, eller om hyresgästen varnats på ett annat sätt. Om hyresvärden åberopar dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas, ska hyresnämnden, om inte hyresvärden redan har gjort det, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om detta.

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

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

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

Regeringens strategi är ett ramverk för det fortsatta arbetet med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Socialstyrelsen har fått i uppdrag av regeringen att leda, samordna och koordinera genomförandet av regeringens strategi i samråd med andra myndigheter (dnr S2006/1119/ST, delvis).

Enligt ett av fyra uppställda mål ska antalet vräkningar minska och inga barn ska vräkas (mål 4). Regeringen konstaterar att antalet avhysningar har minskat med ungefär hälften under de senaste tio åren och att en väl utvecklad samverkan mellan Kronofogdemyndigheten, kommunen och fastighetsägarna leder till färre vräkningar.

För att uppnå målet om att inga barn ska behöva uppleva en vräkning har enligt regeringens mening föräldrarna ett avgörande ansvar. Det är föräldrarna som har ansvaret för att betala hyra och på andra sätt ta ansvar

för de åtaganden som ett boende innebär. Samtidigt är regeringen medveten om att detta ibland brister och att det kan finnas många olika skäl till detta. Med ett systematiskt förebyggande arbete med ekonomisk rådgivning eller andra insatser kan en sådan situation många gånger undvikas.

I regeringens strategi konstateras att de flesta som vråks blir vräkta på grund av bristande hyresbetalning. Ofta finns en komplicerad ekonomisk problematik i bakgrunden. Hushållen kan därför ha behov av ekonomisk rådgivning snarare än andra sociala insatser. Regeringen uppmärksammar särskilt åtgärder för bl.a. äldre dementa personer och personer med psykiska funktionshinder.

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

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

Som en del av regeringens strategi har Socialstyrelsen tillsammans med Kronofogdemyndigheten alldeles nyligen färdigställt en vägledning till stöd för kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet. Vägledningen är i första hand tänkt att vara ett stöd för socialtjänsten för att utveckla och säkra rutinerna i det vräkningsförebyggande arbetet, särskilt när det gäller barnfamiljer. Den nya vägledningen beskriver hur vräkningsprocessen går till samt den lagstiftning som är relaterad till vräkning. Särskild tonvikt läggs vid socialtjänstens möjlighet att agera för att förhindra att vräkningen genomförs. Information ges också om hur vräkningsförebyggande arbete kan bedrivas i praktiken.

Det kan erinras om att Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer (SOU 2005:88) har framhållit vikten av ett förebyggande arbete och tidiga insatser för att motverka vräkningar bland barnhushåll, både ur ett samhällsekonomiskt och ett individuellt perspektiv. Utredaren ansåg att hyreslagen och utsökningsbalkens regler är tillräckliga för att socialtjänsten ska kunna sköta sitt uppdrag, under förutsättning att socialtjänsten organiserar sitt arbete väl och har en tillräcklig bemanning. Utredningens förslag att socialtjänstförordningen ska kompletteras med en ny bestämmelse om att socialnämnden, när den får meddelande från en hyres-

värd att ett hyresavtal sagts upp, omgående ska utse en handläggare i ärende, meddela hyresvärden och kontakta den enskilde bereds inom Regeringskansliet.

### *Utskottets ställningstagande*

Av det som redovisats ovan framgår att flera frågeställningar som gäller dröjsmål med hyresbetalning och dess följder är uppmärksammade på olika sätt, bl.a. genom utredningsinsatser och den strategi mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden som regeringen nyligen lagt fram. Som ett led i denna strategi har det nyligen färdigställts en vägledning till stöd för kommunerna i det vråkningsförebyggande arbetet. Hyreslagsutredningens förslag till ändringar i hyreslagen kommer nu att beredas inom Regeringskansliet. Utskottet anser mot denna bakgrund att riksdagen inte nu bör ta saklig ställning till frågor om och i vad mån reglerna om betalningsförsening bör ändras även om utskottet inte anser att man ska gå så långt som motionärerna föreslagit vad gäller förändringar i hyreslagen. Mot den angivna bakgrunden finns det inte heller skäl att nu genomföra en sådan kartläggning och analys som motionärerna föreslagit. Motion C300 yrkandena 7 och 8 avstyrks med hänvisning till detta.

### **Avhysning – rätt till biträde**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om hyresgästens rätt till biträde vid avhysning.

Jämför reservation 12 (v) och särskilt yttrande 1 (s).

### *Motionen*

I motion C264 av Egon Frid m.fl. (v) föreslås att hyresgästen – genom en ändring i hyreslagstiftningen – ska ges rätt till biträde genom socialtjänstens försorg vid avhysning samt vid borttransporterande av egendom (yrkande 2).

### *Gällande rätt*

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) har den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt rätt till bistånd av socialnämnden. Biståndet ska utformas så att det stärker den enskildes möjligheter att leva ett självständigt liv.

Av 16 kap. 2 § första stycket utsökningsförordningen (1981:981) framgår att när en ansökan har gjorts om avhysning från en bostad, ska Kronofogdemyndigheten underrätta socialnämnden i den kommun där bostaden finns. Nämnden ska också underrättas om tiden för avhysningsförrättningen.

Av 5 kap. 4 § socialtjänstförordningen (2001:937) följer att när socialnämnden har fått en underrättelse enligt 16 kap. 2 § utsökningsförordningen om tiden för en avhysning, ska nämnden samma dag sända en bekräftelse av mottagandet till kronofogdemyndigheten. I bekräftelsen ska det anges vem som är ansvarig handläggare vid socialnämnden. En kopia av bekräftelsen ska sändas till den som avhysningen avser.

### *Utskottets ställningstagande*

Under förra riksmötet behandlade socialutskottet ett liknande motionsförslag, som dock inte omfattade förslag till ändring i hyreslagstiftningen, och anförde att utskottet inte ansåg att förslaget borde föranleda något initiativ från riksdagen. Utskottet erinrade samtidigt om regleringen i 5 kap. 4 § socialtjänstförordningen (bet. 2006/07:SoU7). Riksdagen avlog förslaget.

Inte heller civilutskottet anser att motionsförslaget bör föranleda något initiativ från riksdagens sida. Motion C264 yrkande 2 avstyrks.

### **Totalförstörelse av lägenheten**

#### **Utskottets förslag i korthet**

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

Jämför reservation 13 (v) och särskilt yttrande 1 (s).

### *Motionerna*

I motion C349 av Sylvia Lindgren m.fl. (s) lämnas förslag om en översyn av lagstiftningen vad gäller att hyresavtalet förfaller till följd av att lägenheten totalförstörs av brand eller sabotage som hyresgästen inte varit vållande till. Översynen bör syfta till att hyresgästen får en företrädesrätt till lägenheten när den återställs.

Förslaget i motion C264 av Egon Frid m.fl. (v) avser att hyresgästen ska tilläggas en återflyttningsrätt då lägenheten efter att ha totalförstörs genomgått en renovering (yrkande 3).

### *Bakgrund*

Om en bostadslägenhet före dagen för tillträde eller under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet (10 § första stycket och 16 § första stycket hyreslagen). Att avtalet förfaller innebär att rättsförhållandet mellan parterna upphör att gälla. Erlagd förskottshyra ska återbetalas. Hyresvärden är inte skyldig att tillhandahålla hyresgästen någon annan lägenhet.

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

Hyreslagsutredningen har i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) föreslagit att bestämmelsen om att hyresavtalet förfaller, om lägenheten har blivit så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, ska förses med ett undantag beträffande bostadslägenheter. Ett bostadshyresavtal ska enligt undantagsbestämmelsen bestå om hyresgästen, utan att ha varit vållande till händelsen, motsätter sig att avtalet upphör att gälla och hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen.

### *Utskottets ställningstagande*

Hyreslagsutredningens förslag kommer nu att beredas vidare inom Regeringskansliet. Med hänvisning till detta finns det enligt utskottets mening inte anledning för riksdagen att i sak behandla motionsförslagen. Utskottet avstyrker således motionerna C264 yrkande 3 och C349.

## **Förvärvstillstånd**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om förvärvslagens tillämplighet vid bolagsöverlåtelser. Utskottet hänvisar till pågående utredningsarbete.

Jämför särskilt yttrande 1 (s).

### *Motionen*

I motion C328 av Björn Leivik (m) framförs krav på att lagstiftningen som gäller förvärv av hyresfastigheter bör ändras så att fastighetsöverlåtelser alltid anmäls till kommunen oavsett i vilken form överlåtelsen skett, dvs. även om den skett genom överlåtelse av ett fastighetsägande bolag. Motionären anför bl.a. att det finns ett stort antal aktiebolagsförsäljningar som egentligen handlar om fastighetsaffärer vilka i lagens mening är ogiltiga.

### *Gällande rätt*

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) har till syfte att hålla olämpliga fastighetsägare borta från fastighetsmarknaden och att förhindra spekulation i hyresfastigheter. Lagen är, med vissa undantag, tillämplig vid köp, byte och gåva samt vid vissa associationsrättsliga förvärv av fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet. Dessutom gäller den vid vissa förvärv av aktier eller andelar i bolag som äger hyresfastigheter (1 och 2 §§ förvärvslagen).

Enligt förvärvslagen ska ett förvärv av en hyresfastighet anmälas till kommunen. Anmälan ska ske inom tre månader från det att förvärvet skedde. Om kommunen anser att förvärvarens lämplighet bör prövas, ska den anmäla detta till hyresnämnden inom fyra månader från det att förvärvet anmäldes till kommunen. Om en sådan anmälan har gjorts, förelägger hyresnämnden förvärvaren att ansöka om förvärvstillstånd (3 och 3 a §§ förvärvslagen). När en sådan ansökan har kommit in, prövar hyresnämnden om förvärvstillstånd ska beviljas. Hyresnämndens beslut får överklagas.

Förvärvstillstånd ska vägras om förvärvaren inte visar att han eller hon kan förvalta fastigheten eller inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han eller hon ska förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Tillstånd ska också vägras om det kan antas att förvärvaren i något annat avseende inte kommer att följa god sed i hyresförhållanden eller att förvärvaren annars med hänsyn till brottslig verksamhet eller på annat sätt från allmän synpunkt är olämplig att inneha fastigheten (4 § förvärvslagen). Ett förvärv är ogiltigt bl.a. om förvärvstillstånd vägras (5 § förvärvslagen).

### *Pågående arbete*

Regeringen har givit en särskild utredare i uppdrag att se över förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen (1977:792). I utredarens uppdrag ingår att undersöka hur förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen tillämpas och om det förekommer brister i förvaltningen av hyresfastigheter. Utifrån den gjorda undersökningen ska utredaren ta ställning till flera olika frågor. En fråga är om förvärvslagen bör upphävas. Om utredaren gör bedömningen att förvärvslagen inte bör upphävas, ska utredaren ta ställning till om bestämmelserna i lagen är lämpligt utformade. Utredaren ska också överväga om bestämmelserna i bostadsförvaltningslagen är lämpligt utformade. Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Bestämmelserna om förvärvstillstånd gäller även i vissa fall vid förvärv av aktier eller andelar i bolag som äger hyresfastighet. Om utredaren inte föreslår att förvärvslagen ska upphävas, ska utredaren överväga i vilka fall som förvärv av aktier eller andelar i bolag bör omfattas av tillståndsplikt enligt förvärvslagen. Utredaren ska beakta intresset av att förvärvsprövning sker i de fall som en sådan prövning kan ha betydelse och att reglerna inte ger utrymme för olika slag av kringgåendeåtgärder.

Regeringen konstaterar i utredningsdirektiven att ett ogiltigt förvärv av en aktie eller en andel i ett bolag förblir alltid ogiltigt. Detta förhållande kan leda till en rad olägenheter av praktisk och rättslig natur, t.ex. om någon har förvärvat aktier i ett bolag men inte känt till skyldigheten att anmäla förvärvet till kommunen. Om utredaren inte föreslår att förvärvslagen ska upphävas, ska utredaren därför undersöka vilka praktiska och rättsliga problem som ogiltighetspåföljden kan medföra, t.ex. vid underlåten anmälan av förvärv av aktier i ett bolag. Utifrån den gjorda undersökningen ska utredaren ta ställning till om ogiltighet utgör en lämplig

sanktion vid underlåtenhet att fullgöra anmälningsskyldighet m.m. och om sanktionssystemet är lämpligt utformat eller om det bör ändras. En fråga som utredaren särskilt ska överväga är om det är lämpligt att låta ogiltighet läka efter viss tid om någon inte har gjort ogiltigheten gällande på visst sätt.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2008 (dir. 2007:87 och 2008:4).

### *Utskottets ställningstagande*

Enligt utskottets mening bör inte riksdagen föregripa de överväganden som ankommer på den särskilda utredaren att göra. Motion C328 avstyrks.

## **Tvångsförvaltning**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att etnisk diskriminering av en bostadssökande ska utgöra grund för tvångsförvaltning av en hyresfastighet. Utskottet hänvisar till pågående utredningsarbete.

Jämför reservation 14 (v, mp) och särskilt yttrande 1 (s).

### *Motionen*

Motion C381 av Kalle Larsson m.fl. (v) innehåller förslag om att en fastighetsägares medverkan till etnisk diskriminering av en bostadssökande ska utgöra grund för tvångsförvaltning av hans eller hennes hyresfastighet (yrkande 6). Motionärerna utgår i sitt förslag från ett konstaterande att det redan i dag enligt lag är förbjudet att diskriminera någon på etnisk grund.

### *Bakgrund*

Enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) får hyresnämnden besluta att en fastighet ska ställas under särskild förvaltning bl.a. om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller inte vidtar angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att han eller hon inte förvaltar fastigheten på ett sätt som är godtagbart för de boende (2 § första och andra styckena). Det finns två former av särskild förvaltning, en mildare form kallad förvaltningsåläggande och en strängare form kallad tvångsförvaltning. Vid tvångsförvaltning ställs fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare som utses av hyresnämnden (2 § tredje stycket). Lagen ger också möjlighet till inlösen av en tvångsförvaltningsfastighet (28 §).



### *Utskottets ställningstagande*

Såsom framgått av föregående avsnitt är bostadsförvaltningslagens bestämmelser föremål för en utrednings överväganden. Med hänvisning till detta bör riksdagen inte nu i sak ta ställning till motionsförslaget. Motion C381 yrkande 6 avstyrks.

## Bostadsrätt

### **Informationsplikt vid bostadsrättsförsäljning**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om den information som ska lämnas inför ett bostadsrättsförvärv. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 15 (s, mp).

### *Motionen*

Kristina Zakrisson och Maria Stenberg (båda s) tar i motion C412 upp frågor om den information som ska lämnas inför ett förvärv av en bostadsrätt. Enligt motionsförslaget ska det vid försäljning av och ombildning till bostadsrätt vara obligatoriskt att informera om de senaste årsredovisningarna – eller den ekonomiska planen om bostadsrättsföreningen är ny – och vilka förpliktelser det medför att bli medlem i föreningen. Förslaget innehåller också att frågan om en informationsplikt för mäklare vid försäljning av bostadsrätt bör övervägas.

### *Bakgrund*

Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt ska enligt bostadsrättslagen (1991:614) en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Planen ska innehålla bl.a. de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet (3 kap. 1 §). Planen är offentlig (3 kap. 5 § samma lag). I bostadsrättsförordningen (1991:630) anges närmare vad planen ska innehålla. Boverket har givit ut allmänna råd om planens innehåll.

Frågor om den ekonomiska planens innehåll övervägdes av den förra regeringen för några år sedan. Regeringen ansåg att bostadsrättslagens regler om den ekonomiska planens innehåll inte skulle ändras (prop. 2002/03:12). Genom förordningsändring införde regeringen i samband med propositionen krav på en ekonomisk prognos och en känslighetskalkyl.

Vad gäller en ombildningssituation ska en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas. Till planen ska fogas ett besiktningssprotokoll som visar husets skick (9 kap. 20 § bostadsrättslagen).

Syftet med den ekonomiska planen är enligt gällande rätt huvudsakligen att den ska utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet. Det finns krav på att en ekonomisk plan ska vara försedd med intyg av två personer. Intygsgivarna ska utses bland dem som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer – Boverket – har förklarat behöriga att utfärda intyg (3 kap. 2 och 3 §§ bostadsrättslagen).

De uppgifter som torde vara viktigast för den enskilde inför en upplåtelse är kostnaden för bostadsrätten. Grundläggande uppgifter är i detta sammanhang insatsen, årsavgiften och eventuell upplåtelseavgift. Dessa uppgifter ska anges i upplåtelseavtalet (4 kap. 5 § andra stycket bostadsrättslagen). Motsvarande uppgifter ska också anges i ett förhandsavtal (5 kap. 3 § första stycket samma lag).

Bostadsrättsutredningen fann i sitt slutbetänkande (SOU 2000:2) inte skäl att lämna förslag som gällde den direkta information som ska ges till den enskilde bostadsrättsspekulanten inför en upplåtelse.

### *Pågående arbete*

Fastighetsmäklarutredningen har i sitt betänkande *Fastighetsmäklaren och konsumenten* (SOU 2008:6) lämnat förslag som bl.a. innebär följande.

Den nya fastighetsmäklarlagen ska innehålla särskilda regler om vad en objektsbeskrivning ska innehålla vid förmedling av bostadsrätter. Förutom vissa uppgifter som enligt lagen ska finnas med i sådana beskrivningar i allmänhet ska en beskrivning av en bostadsrätt även innehålla uppgifter om bl.a. bostadsrättens förmögenhetsvärde, aktuell årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften samt om huruvida Skatteverket vid det senaste beskattningsårets utgång ansett att bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). En fastighetsmäklare ska vidare vid förmedling av en bostadsrätt vara skyldig att tillhandahålla köparen senast tillgängliga årsredovisning för föreningen samt dess senaste registrerade stadgar. Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet.

### *Utskottets ställningstagande*

Enligt utskottets mening är det naturligtvis viktigt att den som upplåter, överlåter eller förmedlar en bostadsrätt lämnar sådana uppgifter att bostadsrättsspekulanten rätt kan bedöma om han eller hon bör göra ett förvärv. Utskottet anser att det också ligger ett stort ansvar på bostadsrättsspekulanten själv att se till att han eller hon får alla relevanta uppgifter om föreningens ekonomi och de åtaganden gentemot föreningen ett förvärv innebär. Även om det är fråga om en försäljning eller annan överlåtelse av en bostadsrätt, och bostadsrättsföreningen alltså inte själv är avtalslutande part, ligger det enligt utskottets mening ett ansvar på föreningen att en tilltänkt medlem i föreningen lämnas denna typ av information.

Mot bakgrund av den beredning av Fastighetsmäklarutredningens betänkande som nu sker inom Regeringskansliet anser utskottet att det inte finns anledning för riksdagen att i sak ta ställning till motionsförslaget. Motion C412 avstyrks.

## Bostadsrättsregister

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om införande av ett bostadsrättsregister. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 16 (s).

### *Motionen*

I motion C399 av Carina Moberg m.fl. (s) föreslås inrättande av ett nationellt, heltäckande och statligt reglerat bostadsrättsregister (yrkande 2).

### *Bakgrund*

Det finns inte något centralt register över bostadsrätter. Däremot ska en bostadsrättsförenings styrelse förutom medlemsförteckning föra en lägenhetsförteckning. Förteckningarna kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt (9 kap. 8 § bostadsrättslagen).

Medlemsförteckningen ska för varje medlem innehålla uppgift om hans eller hennes namn och postadress samt om den bostadsrätt som han eller hon har. Styrelsen ska hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den (9 kap. 9 § bostadsrättslagen).

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, bostadsrättshavarens namn samt insatsen för bostadsrätten. Uppgifterna ska genast föras in i lägenhetsförteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller om någon uppgift i förteckningen ändras, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen ska anges (9 kap. 10 §).

En pantsättning av en bostadsrätt får sakrättsligt skydd när bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen.

### *Pågående arbete*

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att ett bostadsrättsregister och ett system för bostadsrättsinteckningar ska införas (SOU 1998:80). Förslaget innebär bl.a. införande av ett inteckningssystem för bostadsrätter liknande det som gäller för fastigheter. Enligt förslaget ska det vidare byggas upp

ett centralt statligt bostadsrättsregister över alla bostadsrätter. Lantmäteriverket ska vara ansvarigt för registret men en ny myndighet ska stå för prövning och registrering.

I promemorian *Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter* (Ds 2007:12), som nu bereds i Justitiedepartementet, behandlas främst två redan framförda förslag. Det ena förslaget är det som Bostadsrättsutredningen lämnat och som nyss nämnts. Det andra förslaget har tagits fram av en projektgrupp med representanter från några av de stora bostadsrättsorganisationerna och Svenska Bankföreningen. Enligt båda förslagen bör det införas ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter. Förslagen syftar också till att förbättra förhållandena vid pantsättning. Det utredningsuppdrag som har mynnat ut i promemorian har gått ut på att komplettera projektgruppens förslag och jämföra de båda förslagen, dock utan att lämna några författningsförslag. Utredaren presenterar dessutom – översiktligt – ett eget förslag.

Utredaren anser att inte något av de båda förslag som utgjort utgångspunkten för utredningsuppdraget bör väljas. Bland annat anför utredaren att Bostadsrättsutredningens förslag är onödigt ingripande. Det finns i stället anledning att överväga ett tredje alternativ, som kan ta tillvara bra delar från båda förslagen. Ett sådant alternativ bör enligt utredaren ha följande utgångspunkter.

Det behövs ett centralt bostadsrättsregister för att snabbt och enkelt ge upplysning om bostadsrätter. Registret behövs också för registrering av pantsättningar. Kreditgivare och mäklare, men även andra intressenter såsom bostadsrättsföreningar och förvaltare, efterfrågar registeruppgifterna. Registerinnehållet ska koncentreras till uppgifter om bostadsrättshavare, pantsättningar och den information som behövs för att knyta dessa uppgifter till en viss lägenhet. Även vissa uppgifter om förvärv (pris m.m.) behöver registreras. Dagens modell för pantsättning kan i princip behållas. Panträtten bör dock registreras vid källan, dvs. av kreditinstitutet. Genom registreringen får panträtten sakrättsligt skydd. Även uppgifter om bostadsrättshavaren och bostadsrätten bör registreras vid källan, närmare bestämt av bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Någon myndighetsprövning av överlåtelser ska inte ske.

Enligt utredaren talar övervägande skäl för ett statligt bostadsrättsregister under Lantmäteriverkets ansvar men registret ska skötas av användarna. Främst för mindre bostadsrättsföreningar behöver det finnas ett ”pappersalternativ”. Det ska möjliggöras för en förening att överlåta registreringen till Lantmäteriverket. Kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare och mäklare ska ha direktåtkomst till registret. Användarna bör medverka i uppbyggnad och utveckling av det nya registret. Kostnaden för det tredje alternativet bedöms vara lägre än de båda andra. Registret föreslås bli finansierat genom avgifter från dem som använder registret.

### *Utskottets ställningstagande*

Promemorian om bostadsrättsregister bereds inom Regeringskansliet. Det finns inte anledning för riksdagen att föregripa resultatet av denna beredning. Med hänvisning till detta avstyrker utskottet motion C399 yrkande 2.

## Kooperativ hyresrätt

### **Kunskap och information**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om ökad kunskap och information om den kooperativa hyresrätten. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 17 (s, v, mp).

### *Motionen*

I motion C365 av Birgitta Eriksson m.fl. (s) lämnas förslag om att Boverket bör ges i uppdrag att samla kunskap och sprida information om kooperativ hyresrätt.

### *Bakgrund*

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

Kooperativ hyresrätt kan beskrivas som en upplåtelseform mellan vanlig 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.

### *Pågående arbete*

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

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

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

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet.

### *Utskottets ställningstagande*

Frågan om en nationell samordnare kring frågor om kooperativ hyresrätt har behandlats av riksdagen under innevarande riksmöte. På förslag av utskottet avslög riksdagen ett motionsförslag om en ny anslagspost för en sådan samordnare (bet. 2007/08:CU1, rskr. 104–106).

Eftersom en rad frågeställningar genom Boverkets rapport om den kooperativa hyresrätten nu ligger på regeringens bord anser utskottet att riksdagen inte bör ta ställning i sak till motionen. Den beredning som sker i Regeringskansliet bör i stället 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. Motion C365 avstyrks således.

### **Insatsen**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag om insatsen. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

### *Motionen*

Enligt förslaget i motion C211 av Egon Frid m.fl. (v) bör upplåtelseinsatsen hållas på en rimlig nivå och maximeras till 100 000 kr för en normallägenhet (yrkande 1). Motionen omfattar också ett förslag om att upplåtelseinsatsen bör kunna indexregleras efter den faktiska inflationen (yrkande 2).

### *Bakgrund*

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

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

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

### *Tidigare behandling*

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

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

Boverket har i sin rapport, som nämndes i föregående avsnitt, anfört att den kooperativa hyresrätten ofta jämförs med bostadsrätten och att en vanlig fråga är varför inte upplåtelseinsatsen ska kunna räknas upp på något sätt. Boverket har inte lämnat något uttryckligt förslag om att lagen ska ändras.

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

Inom Regeringskansliet förbereds nu direktiv till en utredning om en modernisering av lagen om ekonomiska föreningar. I samband med beredningen av dessa direktiv bereds också en skrivelse i vilken SABO och Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) begärt att reglerna om återbetalning av medlemsinsats i kooperativa hyresrättsföreningar ändras så att det blir möjligt att lösa medlemmarnas andelar vid avgång ur föreningen till ett värde som är högre än insatsens nominella belopp.

### *Utskottets ställningstagande*

Inom Regeringskansliet bereds dels Boverkets rapport, dels direktiv till en utredning avseende lagen om ekonomiska föreningar. Utskottet anser därför att det inte finns skäl för riksdagen att i sak ta ställning till motionsförslagen. Riksdagen bör i stället avvakta den pågående beredningen. Utskottet avstyrker med det anförda motion C211 yrkandena 1 och 2.

## Ombildning

### **Förutsättningarna för ombildning m.m.**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag om förändrade förutsättningar för ombildning.

Jämför reservation 18 (s, v, mp) och de särskilda yttrandena 2 (s, v) och 3 (v).

### *Motionerna*

Förslaget i motion C399 av Carina Moberg m.fl. (s) avser att reglerna för ombildning ska ges en sådan utformning att det kan ske ombildningar i områden som domineras av någon annan upplåtelseform och att det ges



rimliga garantier för en bostadsrättsförenings långsiktiga möjligheter att fungera (yrkande 1). I motionen uppmärksammas särskilt svårigheterna för en förening där ombildning skett med minsta möjliga majoritet att fungera som hyresvärd åt en mycket stor del av de boende i föreningens hus.

I motion C400 av Carina Moberg m.fl. (s) föreslås en begränsning under en tidsperiod av det antal omröstningar i fråga om ombildning som ska kunna hållas (yrkande 3). Förslaget syftar till regler som innebär att i det fall en förening fattat beslut emot en ombildning så ska hyresgästerna tryggt kunna fortsätta bo kvar med den upplåtelseform de en gång valt. Ett likasyftande förslag har framförts i motion C356 av Sylvia Lindgren och Maryam Yazdanfar (båda s). Motionärerna anser att minoritetsskyddet för hyresgästerna bör stärkas så att det inte ska tillåtas att frågan om ombildning får tas upp på föreningsstämmor vid ett flertal tillfällen under en kort tidsperiod.

Införande av ett minoritetsskydd behandlas även i motion C348 av Claes-Göran Brandin (s). Enligt motionären bör skyddet för hyresgästerna och bostadsrättshavare stärkas vid ombildning till bostadsrätt respektive direkt äganderätt. Motionären uppmärksammar att dagens regler innebär att även om en enskild boende varit emot en förändring i ägandet så kan förändringen ändå genomdrivas. Motionären anser att det inte är acceptabelt att ombildningsreglerna sätter enskilda människors uppfattning och beslut om val av upplåtelseform ur spel.

Förslaget i motion C410 av Leif Jakobsson (s) avser förändringar i plan- och bygglagen så att det blir möjligt att reglera upplåtelseformen i detaljplanen.

Motion C261 av Egon Frid m.fl. (v) gäller införande av lagstiftning om turordning vid en försäljning av allmännyttiga bostäder (yrkande 3). I motionen redovisas en syn på turordningen som innebär att bostäderna ska säljas i första hand till andra allmännyttiga bostadsföretag, i andra hand till privatägda fastighetsbolag och i tredje hand för omvandling till bostadsrätter. I motionen förordas att ett lagförslag ska utarbetas som utgår från intentionerna med denna syn på turordning. Det bör här uppmärksammas att en kooperativ hyresrättsförening kan vara ett allmännyttigt bostadsföretag och att motionsförslaget således innebär att sådana föreningar ges ett företräde till förvärv.

I samma motion lämnas förslag om att ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag som har för avsikt att avyttra en fastighet ska ha en skyldighet att i ett tidigt skede underrätta hyresgästerna om denna med syfte att hyresgästerna ska ges möjlighet att ifrågasätta en försäljning och verka för alternativa lösningar. Hyresgästerna bör enligt motionen få ett slags MBL-inflytande (yrkande 4).

### *Bakgrund*

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

I bostadsrättslagen finns regler om hur en ombildning till bostadsrätt ska gå till. Där anges bl.a. följande. 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 §). 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 förvärv har skett i strid med lagens bestämmelser och lagfart har meddelats, är beslutet om förvärv ändå giltigt (9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

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

Om hyresgästerna har intresse av att förvärva sitt hus för ombildning kan de anmäla detta intresse till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan ska för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening respektive en kooperativ hyresrättsförening. 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 hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Bestämmelserna återfinns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen).

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

Enligt bostadsrättslagen är det förbjudet att med bostadsrätt upplåta en lägenhet som redan är upplåten med hyresrätt (4 kap. 3 § bostadsrättslagen).

Det s.k. förbudet mot dubbelupplåtelse innebär att det vid ombildning inte är möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till någon annan person än hyresgästen. En förening kan således inte med bostadsrätt upplåta en lägenhet som redan är uthyrd och låta hyresgästen hyra lägenheten av bostadsrättshavaren.

Enligt lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag har det tidigare krävts tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser av aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över samt om sådana bostadsföretag överlåter fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet och omfattar byggnad med permanentbostäder som upplåtits med hyresrätt. De nu berörda bestämmelserna upphörde att gälla vid utgången av juni månad 2007 (prop. 2006/07:61, bet. CU27, rskr. 188).

### *Pågående arbete m.m.*

Hyreslagsutredningen har haft i uppdrag att överväga om förbudet mot dubbelupplåtelse bör vara kvar och då särskilt belysa de juridiska och ekonomiska konsekvenserna av ett eventuellt borttagande av förbudet för bostadsrättsföreningar, hyresgäster samt kommunala och privata fastighetsägare.

Utredningen har i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) föreslagit att förbudet ska behållas oförändrat.

Utredningen menar att tanken med att slopa förbudet är att man skulle förenkla ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt. Utredningen anför dock bl.a. att man generellt sett inte kan utgå från att ett hävande av förbudet skulle underlätta finansieringen av ombildningar. Vidare skulle hyresgästens rättsställning försvagas på flera sätt om man slopade förbudet, bl.a. vad gäller besittningsrätten, bytesrätten, rätten till andrahandupplåtelse samt möjligheterna att utverka åtgärdsföreläggande och att ha inflytande vid förbättringsarbeten. Om man vill motverka detta, blir behovet av särregler så pass stort att det närmast framstår som orealistiskt att införa ett så omfattande regelsystem. Det finns inte heller enligt utredningen skäl att upphäva förbudet partiellt på det sättet att undantag från förbudet ska gälla i de fall bostadsrätt ska upplåtas till en kommun eller ett kommunalt

bostadsbolag. Utöver de redan nämnda skälen framhåller utredningen att intresset från kommunernas sida för att agera som hyresvärd på detta sätt kan förväntas bli mycket begränsat. Utredningen ifrågasätter också lämpligheten i att särbehandla kommunala bostadsbolag jämfört med privata, då strävan i flera andra sammanhang är den motsatta.

Enligt PBL-kommitténs bedömning (SOU 2005:77) bör plan- och bygglagstiftningen inte användas för att reglera boendeformer. 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. Genom exempelvis bestämmelser om huvudsaklig användning för bostadsändamål, byggnadernas storlek, höjd och utformning samt även lägenheterernas sammansättning och storlek kan kommunen lägga grunden för ett önskvärt bostadsbyggande. Att införa mer långtgående möjligheter att reglera exempelvis fördelningen på 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.

### *Utskottets ställningstagande*

Den civilrättsliga lagstiftningen på boendeområdet ska enligt utskottets mening vara utformad så att den främjar en god och trygg boendemiljö och medinflytande för de boende samt ger förutsättningar för en effektiv fastighetsförvaltning. Enligt utskottet bör den lagstiftning som reglerar möjligheterna till ombildning vila på en princip om att det är de närmast berörda boende som ska få avgöra frågan om huruvida ombildning ska ske och bestämma den upplåtelseform man önskar. För att denna princip ska få ökad genomslagskraft bör ombildning till bostadsrätt underlättas.

En grundläggande tanke som bör gälla i fråga om kommunernas (de kommunala bostadsföretagens) möjligheter att överlåta sina hyreshus för ombildning är att kommunerna och ytterst väljarna i respektive kommun ska ha det avgörande inflytandet över om och i vilken utsträckning hyresgästerna ska erbjudas att ta över de hus de bebor. Staten ska alltså inte genom överlåtelsebegränsningar, i form av tillståndsplikt eller på annat sätt, hindra en kommun att sälja en eller flera av sina fastigheter till de boende. Den tillståndsplikt som infördes på förslag av den förra regeringen har upphävts (prop. 2006/07:61, bet. CU27, rskr. 188).

PBL-kommittén har förkastat idéerna om att upplåtelseformen ska kunna regleras genom plan- och bygglagstiftningen. Utskottet har inte någon annan uppfattning och vill för egen del lägga till att en sådan reglering skulle strida mot den grundläggande tanken om att det är de boende själva som ska ha det avgörande inflytandet över om en ombildning ska ske och vilken upplåtelseform som ska väljas.

Utskottet kan konstatera att samtliga motioner strider mot de grundläggande synsätt som utskottet har givit uttryckt för. Det bör klargöras att utskottet därmed inte tar ställning för eller emot den ena eller andra upplåtelseformen.

Utskottet avstyrker motionerna C261 yrkandena 3 och 4, C348, C356, C399 yrkande 1, C400 yrkande 3 samt C410.

### **Ombildning till kooperativ hyresrätt – intresseanmälan m.m.**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag om intresseanmälningar m.m.

Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 19 (v).

#### *Motionen*

I motion C211 av Egon Frid m.fl. (v) lämnas förslag om att allmännyttiga kooperativa hyresrättsföreningar ska ha rätt att göra en intresseanmälan vid en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretags fastigheter även om hyresgästerna i det aktuella lägenhetsbeståndet ännu inte är medlemmar i den förening som gör anmälan (yrkande 4). I samma motion föreslås att minst två tredjedelar av hyresgästerna i lägenheterna skriftligen ska samtycka för att ett köp ska bli möjligt (yrkande 5).

I motionen lämnas också förslag om att tiden för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerad bör förkortas (yrkande 3). Motionärerna önskar en översyn av hur detta kan ske. Förslaget syftar till att en förening ska få tillräcklig tid att utnyttja företrädesrätten till förvärv enligt ombildningslagen. I motionen lämnas ytterligare ett förslag som gäller att den kooperativa hyresrätten ska gynnas vid försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag. Förslaget innebär att en kooperativ hyresrättsförening ska kunna bildas av hyresgästerna och sedan ligga vilande. Syftet är att hyresgästerna vid en försäljning ska kunna agera snabbt (yrkande 6).

#### *Pågående arbete*

Boverket har i sin rapport från mars 2005 *Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen* konstaterat att endast procedurerna kring föreningsbildning och registrering kan ta upp till tre månader och att medlemsrekryteringen kan ta upp till ett år, i vart fall för ett större lägenhetsbestånd, vilket utgör ett stort hinder för hyresgästerna att förvärva det hus de bebor.

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 för hyresgästernas räkning ska ha rätt att göra en intresseanmälan 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 annan som vill gynna de boendes inflytande. Tanken är att hyresgästerna ska ansluta sig till föreningen inför en ombildningssituation.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet.

### *Utskottets ställningstagande*

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

Boverkets rapport bereds nu inom Regeringskansliet. Enligt utskottet finns det inte anledning för riksdagen att nu i sak ta ställning till de framförda motionsförslagen. Regeringens beredning bör i stället avvaktas. Motion C211 yrkandena 3–6 avstyrks således.

## Ägarlägenheter

### **Utskottets förslag i korthet**

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

Jämför särskilt yttrande 4 (s, v, mp).

### *Motionerna*

I tre motioner lämnas förslag om att ägarlägenheter ska införas i Sverige. Det gäller motionerna C388 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m) (yrkandena 1 och 2), C229 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m) (yrkandena 1 och 2) och N342 av Rosita Runegrund (kd) (yrkande 4). Den sistnämnda motionen gäller en översyn med inriktning på att det ska bli möjligt att genom fastighetsbildning dela en byggnad i två fastigheter. Motionären vill därigenom underlätta för äldre och ensamstående att bo kvar i skärgården trots begränsade resurser. Motion C229 omfattar även ett förslag om en ändring i 3 kap. 1 a § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) som innebär ett upphävande av bestämmelsen i punkt 4 om att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

## *Bakgrund*

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

Genom de möjligheter till tredimensionell fastighetsindelning som infördes i fastighetsbildningslagen den 1 januari 2004 finns de grundläggande lagtekniska förutsättningarna för att fastighetsindela enskilda lägenheter (3 D-fastigheter). I lagen har det dock införts bestämmelser som ska hindra att ägarlägenheter bildas, främst den som behandlas i motion C229.

## *Pågående arbete*

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

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

I Regeringskansliet planeras en proposition om ägarlägenheter att avlämnas till riksdagen under hösten 2008. Den kommer att bygga på Ägarlägenhetsutredningens betänkande och således enbart avse nybyggnation. Överväganden om ägarlägenheter i befintliga flerbostadshus kommer att ske i ett senare sammanhang.

Inom Justitiedepartementet har det upprättats en promemoria, benämnd utkast till lagrådsremiss, om ägarlägenheter. Förslagen i promemorian har delvis kommit att få en annan utformning än vad som föreslogs i utredningsbetänkandet. Promemorian har därför skickats ut på remiss. Ett remissmöte kommer att hållas den 4 juni.

### *Utskottets ställningstagande*

Utskottet utgår från att motionärerna kommer att bli tillgodosedda genom den beredning som sker i Regeringskansliet. Det finns därför inte skäl för riksdagen att nu i sak ta ställning till de motionsförslag som lagts fram om att lagstiftning om ägarlägenheter ska införas och att fastighetsbildningslagens regler om tredimensionell fastighetsindelning ska anpassas till den nya ägarformen. Motionerna C229 yrkandena 1 och 2, C388 yrkandena 1 och 2 samt N342 yrkande 4 avstyrks således.

## Boendeinflytande

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om boendeinflytande.  
Jämför reservation 20 (mp).

### *Motionen*

I motion C371 av Jan Lindholm och Karla López (båda mp) föreslås ett ökat boinflytande med syfte att stärka den sociala samhörigheten och tryggheten i ett bostadsområde. Motionärerna önskar därför att självförvaltning i både bostadsrätt och hyresrätt ska uppmuntras (yrkande 11). I flerfamiljshus ska inflytandet gälla huset som helhet och dess närmaste omgivning. Den enskilde ska ha vetorätt mot åtgärder som berör hans eller hennes lägenhet om följden blir avsevärda höjningar av månadsavgiften eller hyran.

### *Utskottets ställningstagande*

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

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



hyresgästerna får avdrag på hyran för att de deltar (21 § hyresförhandlingslagen). Särskilda skatteregler kompletterar hyresförhandlingslagens bestämmelser på detta område.

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 konstaterat att det i dag ofta finns önskemål bland hyresgäster att få anpassa sitt boende efter egna behov. Regeringen har därför tillkallat en särskild utredare som ska överväga hur förutsättningarna för hyresgäster att göra olika s.k. tillval och frånval vid hyra av bostadslägenheter kan förbättras. Uppdraget ska redovisas senast den 26 september 2008 (dir. 2008:20).

Genom den kooperativa hyresrätten enligt hyresmodellen finns en förvaltningsform som möjliggör för hyresgästerna att, i samråd med fastighetsägaren, utveckla och anpassa hyresrätten till sina behov och önskemål, t.ex. för kollektivboende. De allmännyttiga bostadsföretagen ska sträva efter att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i företaget (1 kap. 3 § lagen [2002:102] om allmännyttiga bostadsföretag; se även de lagförslag Utredningen om allmännyttans villkor lämnat i sitt betänkande [SOU 2008:38] till ändring av denna lag vilka innehåller bestämmelser om hyresgästernas inflytande [3 § i författningsförslag A och 2 § i författningsförslag B).

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

De upplåtelseformer som finns i dag ger på olika sätt möjligheter för människor att söka inte bara en bostad utan också ett boende som passar dem. Upplåtelseformerna ger de boende skilda slag av rättigheter och därmed möjligheter att påverka sin boendesituation. Det är naturligtvis så att ett större ansvarstagande från de boendes sida i form av ägarskap eller förvaltare 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 inriktas på att tillgodose önskemålen hos dem som söker bostäder än när det gäller en marknad där brist råder. Flera politikområden, inte bara bostadspolitik, gör sig därvid gällande.

Enligt utskottets mening finns det inte skäl för riksdagen att ta initiativ till vidare åtgärder med anledning av motionen. Utskottet avstyrker således motion C371 yrkande 11.

## Reservationer

### **1. Överprövning av en hyresvärdns skäl att neka kontrakt, punkt 1 (v)**

av Egon Frid (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 2007/08:C300 yrkande 9.

#### *Ställningstagande*

För många grupper av bostadssökande räcker det inte med att de av en kommunal bostadsförmedling blir anvisade en lägenhet eller att de på annat sätt får kontakt med en hyresvärd som har lediga lägenheter. Många fastighetsägare ställer upp sådana ekonomiska och andra krav att det ändå inte leder till att ett hyreskontrakt kan tecknas. Framför allt ungdomar, men också socialbidragsberoende, arbetslösa och lågavlönade, drabbas av hyresvärdarnas godtycke. En person som tidigare blivit vräkt har mycket svårt att komma in på den reguljära bostadsmarknaden igen. Ungdomar har under de senaste åren drabbats mycket hårt av den marknadsanpassning som skett på bostadsmarknaden. Det är ett mycket stort antal unga som bor kvar hos sina föräldrar trots att de egentligen vill ha en egen bostad. Huvudskälet är bristande ekonomiska möjligheter till eget boende på grund av studier, arbetslöshet eller alltför höga boendekostnader. Även de ungdomar och andra som skulle klara av boendekostnaderna nekas emellertid ofta kontrakt eftersom många hyresvärdar ställer upp godtyckliga krav. I dag gäller att reglerna för uthyrning beslutas av varje hyresvärd och att de inte är möjliga att överklaga. Den rättslöshet som drabbar de bostadssökande skulle mildras om det fanns en rätt till prövning av hyresvärdens skäl att neka någon ett hyreskontrakt. En utredning bör närmare överväga hur en överprövningsrätt bör utformas. Övervägandena bör också omfatta att en bostadssökande som nekats en lägenhet bör få veta på vilka grunder han eller hon avvisats, liksom vilka urvalskriterier och prioriteringsregler som hyresvärderna använder. Det bör ankomma på regeringen att ta nödvändiga initiativ till den av mig förordade utredningen.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C300 (v) yrkande 9.

## 2. Hyressättning m.m., punkt 2 (s, mp)

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Ameer Sachet (s), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2007/08:C250, 2007/08:C371 yrkande 8, 2007/08:C396 yrkande 6 och 2007/08:C400 yrkande 2 och avslår motionerna 2007/08:C261 yrkandena 5 och 6 samt 2007/08:C323.

### *Ställningstagande*

Remissbehandlingen av det förslag Utredningen om allmännyttans villkor lämnat till regeringen har nyligen inletts. Enligt vår mening finns det dock all anledning för riksdagen att redan nu klargöra för regeringen inom vilka ramar den vidare beredningen efter remissrundan ska hållas. En huvudpunkt är att den i m-motionen åsyftade marknadsmässiga hyressättningen definitivt inte ska genomföras. Ett klargörande från riksdagens sida av denna fråga skulle lugna landets hyresgäster.

Vi anser att bruksvärdessystemet ska bevaras och att eventuella förändringar av systemet ska tjäna samma ändamål som den nuvarande regleringen har. Systemet ska medverka till att garantera hyresgästens besittningsskydd. Hyresgästen ska känna trygghet i sitt hem. Han eller hon ska inte behöva riskera oskäligen hyreshöjningar. Lägenheternas bruksvärde ska vara avgörande vid hyressättningen. Brist på bostäder ska inte vara hyresdrivande. Hyror ska kort sagt vara rimliga och förutsägbara.

För att tillgodose dessa ändamål bör det såsom hittills finnas ett effektivt fungerande tak för hyror. Rimliga hyror kan säkerställas bl.a. genom införandet av en förstärkt långsiktig självkostnadsprincip som ska vara styrande för de kommunala bostadsföretagen och genom att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ligger fast. Självkostnadsprincipen måste renodlas så att de kommunala bostadsbolagen endast belastas av kostnader som är hänförliga till verksamhet som de som ansvarskännande hyresvärdar har. En alternativ utformning av det för hyressättningssystemet nödvändiga hyrestaket kan naturligtvis övervägas men detta förutsätter att bostadshyresmarknadens parter godtar en sådan lösning.

I sak innebär det vi nu anfört om det framtida hyressättningssystemet att förslaget från Utredningen om allmännyttans villkor ska förpassas till papperskorgen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna C250 (s), C396 (s) yrkande 6, C400 (s) yrkande 2 och C371 (mp) yrkande 8 samt avslår motionerna C323 (m) och C261 (v) yrkandena 5 och 6.

### **3. Hyressättning m.m., punkt 2 (v)**

av Egon Frid (v).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anføres i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C261 yrkandena 5 och 6 samt avslår motionerna 2007/08:C250, 2007/08:C323, 2007/08:C371 yrkande 8, 2007/08:C396 yrkande 6 och 2007/08:C400 yrkande 2.

#### *Ställningstagande*

Allmännyttan är av största vikt för en social bostadspolitik. De allmännyttiga kommunala bostadsföretagen utgör en viktig del av hyressättningssystemet genom den hyresledande roll de sedan länge har. Denna roll bör förstärkas.

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

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

Vid införandet av bruksvärdessystemet uttalades i förarbetena (prop. 1968:91) att de allmännyttiga företagen ska tillämpa självkostnadsprincipen, vilket innebär att hyrorna sätts så att de på lång sikt täcker de faktiska kostnaderna. Härigenom garanteras att det inte förekommer oskäliga hyror. Hyresläget för det allmännyttiga lägenhetsbeståndet fastställs med utgångspunkt i respektive bostadsföretags självkostnad. Till grund för hyresförhandlingarna ligger en kalkyl som innehåller uppgifter om företa-

gets självkostnader för kapital, underhåll och drift. På grundval av kalkylen försöker parterna att bli ense om hur stora företagets sammanlagda kostnader ska anses vara under den tid som de nya hyrorna ska gälla.

Många kommuner frångår på olika sätt dessa regler och nyttjar bostadsbolagen till annan verksamhet. Hyresgästerna får på så sätt betala två gånger, dels genom kommunalskatten, dels genom hyran. Det förekommer att kommuner i sina ägardirektiv ålägger bolagen orimliga avkastnings- och utdelningskrav eller att kommuner beslutar om orimliga borgensavgifter. En del kommuner har överlåtit sina bostadsföretag till ett annat kommunalt bolag som finansierar förvärvet med räntebärande lån från kommunen. Det förekommer också att kommuner genom en utökning av bolagets aktiekapital på felaktig grund tillförsäkrar kommunen en högre utdelning på insatt kapital.

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

Självkostnadsprincipen bör därför lagfästas som en princip för de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen. Det bör ske på ett sätt som garanterar att principen tillämpas som dess beteckning ger uttryck för.

Jag anser att beredningen av Utredningen om allmännyttans villkor helt bör inriktas på att en renodlad självkostnadsprincip ska vara utgångspunkt för de kommunala bostadsföretagens verksamhet och därigenom sätta ett tak för hyrornas utveckling, vilket kommer att förstärkas av den av mig ovan förordade åtgärden att ta bort påtaglighetsrekvisitet. Det kan därvid finnas behov för regeringen att göra kompletterande utredningsinsatser. Regeringen bör således återkomma till riksdagen med ett lagförslag som även förhåller sig till hyreslagen och hyresförhandlingslagen.

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

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C261 (v) yrkandena 5 och 6 samt avslår motionerna C250 (s), C323 (m), C371 (mp) yrkande 8, C396 (s) yrkande 6 och C400 (s) yrkande 2.

#### **4. Hyresgästens skadeståndsskyldighet, punkt 4 (v)**

av Egon Frid (v).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C264 yrkande 1.

##### *Ställningstagande*

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

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

Regeringen bör därför återkomma med förslag till ändring i 24 § hyreslagen som innebär att det ska bli möjligt att jämka skadestånd till följd av skada som hyresgästen vållat under påverkan av psykisk störning på motsvarande sätt som stadgas i skadeståndslagen. Eftersom bostaden är av sådan central vikt för varje människa saknas enligt min mening anledning att frågeställningen om jämkning ska behandlas i ett mer generellt sammanhang utan den bör i stället lösas för sig som en hyreslagsfråga.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C264 (v) yrkande 1.

#### **5. Andrahandsuthyrning – förutsättningarna, punkt 5 (s)**

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Ameer Sachet (s) och Fredrik Lundh (s).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi 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 2007/08:Ub498 yrkande 9 och avslår motion 2007/08:C240.

### *Ställningstagande*

Det talas många gånger om människors valfrihet på bostadsmarknaden. För många med ett stort behov av en egen bostad saknas valfrihet och det som återstår som alternativ är en lägenhet på andrahandsmarknaden. Vi vet att det tas ut överhyror på denna marknad. Vi vet också att uthyrning i många fall sker utan behövligt samtycke från fastighetsägarens sida (hyresvärd, bostadsrättsförening) eller utan tillstånd från hyresnämnden, vilket gör andrahandshyresgästen otrygg i sin besittning av lägenheten. Också de vanligen korta hyrestiderna liksom okunskap hos andrahandshyresvärdarna om hyreslagens regler bidrar till hyresgästernas otrygghet.

Utredningen om upplåtelse av den egna bostaden har gjort en översyn med en utgångspunkt som gäller förutsättningarna för privatpersoner att upplåta den egna bostaden. Vi vill att regeringen tillsätter en utredning med en utgångspunkt som gäller förutsättningarna för bostadskonsumenten att på andrahandsmarknaden hyra en lägenhet på skäliga villkor. Utredningen bör omfatta en kartläggning av omfattningen och förhållandena på andrahandsmarknaden. Därutöver bör utredningen överväga vilket regelsystem som bör gälla. Av mycket stor vikt är frågan om hur regelsystemet ska få en effektiv tillämpning. Detta gäller särskilt i fråga om de hyror som får tas ut.

En särskild, närliggande och för framtiden viktig fråga som utredningen bör ta upp är hur hyresgästernas ställning på marknaden med privat uthyrning kommer att bli när denna marknad blir än större till följd av de obegränsade möjligheter till uthyrning som innehavaren av en ägarlägenhet kommer att få om regeringens planer på ägarlägenheter blir verklighet.

En dominerande grupp hyresgäster på andrahandsmarknaden är ungdomar, och en särskild fokusering bör därför ske på denna grupp.

Det finns anledning att uppmärksamma att en utgångspunkt för utredningen bör vara att en väl fungerande andrahandsmarknad med rättvisa och skäliga förutsättningar för både hyresgäster och hyresvärdar obestriddligen har fördelar för de inblandade parterna liksom för samhället. Vårt förslag syftar till att marknaden ska präglas mer av rättvisa och skälighet och mindre av marknadskrafter riktade mot typiskt sett svaga grupper av bostadssökande och hyresgäster.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion Ub498 (s) yrkande 9 och avslår motion C240 (m).

## **6. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra, punkt 6 (s)**

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Ameer Sachet (s) och Fredrik Lundh (s).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi 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 2007/08:C411 yrkande 2 och avslår motion 2007/08:C301 yrkandena 3 och 4.

### *Ställningstagande*

I bostadsbristens tider blir andrahandsuthyrningen en viktig del i bostadspolitiken. Andrahandsuthyrningen växer kraftigt i storstäderna, och för många är det den enda möjligheten till eget boende – särskilt gäller detta för de unga. De som redan är etablerade på bostadsmarknaden gynnas av sänkningen av fastighetsskatten, bostadsrättsombildningar och förändringar i villkoren för andrahandsuthyrning. De som ännu inte tagit sig in på bostadsmarknaden får allt svårare att göra det. De riskerar att vara hänvisade till andrahandsboende med oskäliga hyror, inneboende i någon annans bostad eller att få bo kvar hos föräldrarna.

Den viktigaste frågan när det gäller andrahandsuthyrning avser hyressättningen. Det finns därför starka skäl att se över regelverket för att garantera bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrningen. Vi har tidigare föreslagit en mer vittomfattande utredning om andrahandsmarknaden i vilken ingår att också se över hur reglerna för hyressättningen ska kunna upprätthållas. Men eftersom frågan har stor betydelse ställer vi oss bakom även den nu aktuella s-motionen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C411 (s) yrkande 2 och avslår motion C301 (v) yrkandena 3 och 4.

## **7. Andrahandsuthyrning – säkerställande av skälig hyra, punkt 6 (v)**

av Egon Frid (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C301 yrkandena 3 och 4 samt avslår motion 2007/08:C411 yrkande 2.



### *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 till fastighetsägaren.

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

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

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

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C301 (v) yrkandena 3 och 4 samt avslår motion C411 (s) yrkande 2.

## **8. Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (den sekundära bostadsmarknaden), punkt 7 (v)**

av Egon Frid (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C300 yrkande 10.

### *Ställningstagande*

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

I Socialstyrelsens och Boverkets rapport från 2007 om den sekundära bostadsmarknaden påpekas vikten av att inte se bostadsbehovet för hemlösa personer enbart som ett socialpolitiskt problem. Myndigheterna betonar att det i allra högsta grad också är en bostadspolitisk fråga. Hemlösheten är ett strukturellt problem, som hänger samman med hur bostadsmarknaden fungerar.

Det ställs ofta krav på hyresgäster med sociala/kommunala kontrakt som inte skulle kunna ställas vid uthyrning till vanliga hyresgäster. Kraven kan variera från urinprovstagning till att hyresvärden (kommunen) ska ha möjlighet att göra inspektioner vid tidpunkt som den själv bestämmer. Hyres- och uppsägningstiderna är korta, vilket innebär att hyresvärden snabbt kan avsluta hyresförhållandet. Hyresgästen har i praktiken inte någon möjlighet att få skäligheten av sina hyresvillkor prövade eftersom han eller hon riskerar att bli uppsagd. Hyresgästen har under de två första åren av hyresförhållandet vanligen heller ingen möjlighet att få hyresvärdens skäl för en uppsägning prövade eftersom han eller hon enligt lagens huvudregel normalt då saknar besittningsskydd.

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

Reglerna om besittningsskyddet, eller snarare reglerna om när sådant skydd saknas, måste ändras så att de redan från början utsatta kategorierna av hyresgäster erhåller en god trygghet i sin bostad. Syftet måste vara att de ska ha rimliga möjligheter att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. En tänkbar ordning är att lagen gör det möjligt att omforma ett andrahandskontrakt till ett förstahandskontrakt. Det framstår som utomor-

dentligt viktigt att det närmare övervägs vilka lagändringar som behövs för att uppnå dessa mål. Det är viktigt att man ser över dessa frågeställningar med det snaraste. Enligt min mening gäller frågan också om särskilda villkor för förhyrning över huvud taget bör ställas. Erfarenheterna från ett tyskt hemlöshetsprojekt (H13 i Hannover) visar på framgångar när stöd från socialtjänsten och frivilligorganisationer förmedlades som ett erbjudande, inte som ett villkor för bostad. Detta alternativa närmande till hemlöshetsproblematiken och andra bostadsrelaterade frågor på den sociala/sekundära bostadsmarknaden bör följas upp.

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

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C300 (v) yrkande 10.

## **9. Andrahandsuthyrning – besittningsskyddet (blockuthyrning), punkt 8 (v)**

av Egon Frid (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C301 yrkande 6.

### *Ställningstagande*

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

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C301 (v) yrkande 6.

## **10. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal, punkt 9 (v)**

av Egon Frid (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C301 yrkande 2.

### *Ställningstagande*

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

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

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C301 (v) yrkande 2.

## **11. Hyresavtalets upphörande, punkt 10 (v)**

av Egon Frid (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C300 yrkandena 7 och 8.

### *Ställningstagande*

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

I motionen föreslås en översyn av de bestämmelser som reglerar när hyresgästen riskerar att vräkas. Bostaden utgör för flertalet människor den grundläggande tryggheten i tillvaron. Det är därför i det närmaste obegripligt att en hyresgäst kan förlora sin bostad med anledning av dröjsmål med hyresbetalning från hans eller hennes sida. Jag vill på intet sätt förringa de syften som ligger bakom hyreslagens bestämmelser. Men en hyresgäst kan på ett oskäligt sätt mista sin bostad på grund av en försummelse som i det stora hela framstår som rätt obetydlig och där hans eller hennes fortsatta rätt till förhyrning är lätt försvarbar. En rimlig utgångspunkt för översynen bör vara att en hyresgäst inte ska förlora sin hyresrätt enbart på grund av försenade hyresbetalningar. Den hyresgäst som betalat sin hyra för sent bör i stället erhålla en betalningspåminnelse och därefter någon form av sanktionsavgift. Jag vill alltså gå längre än vad Hyreslagsutredningen föreslagit om ett utökat skydd för en hyresgäst.

En särskild utredare bör enligt min mening göra en översyn av hyreslagens bestämmelser med de utgångspunkter jag angivit. Det ska alltså vara fråga om en bredare översyn än den som Hyreslagsutredningen genomförde. Frågeställningarna bör breddas ytterligare till att omfatta informella vräkningar. Detta mot följande bakgrund.

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

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

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C300 (v) yrkandena 7 och 8.

## **12. Avhysning – rätt till biträde, punkt 11 (v)**

av Egon Frid (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag 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 2007/08:C264 yrkande 2.

### *Ställningstagande*

Samhället gör i många fall betydande ingrepp i den enskilda individens liv. I de flesta fall är myndigheternas ingrepp tydligt reglerade. Det framgår vilken myndighet som ansvarar för vad och vilka rättigheter och skyldigheter som ligger på myndigheten och de enskilda. Ett av de största ingrepp samhället kan göra är att ta bostaden ifrån en individ eller en hel familj. En människa som berövas sin bostad förlorar ofta sitt sociala fotfäste. Det kan innebära ett liv i utsatthet. Han eller hon kan bli hemlös.

De sociala myndigheterna uppfattar sin roll i avhysningsförfarandet på vitt skilda sätt. Den främsta bristen med dagens reglering är att den inte ger någon tydlig vägledning vad gäller den berördes och dennes familjs rättigheter i samband med en avhysning.

Innan avhysning sker ska hyresgästen beredas tillfälle att yttra sig. Avhysningen ska genomföras så att skälig hänsyn tas till såväl hyresvärdens som hyresgästens intressen. Om hyresvärden begär att lägenheten ska tömmas åligger det Kronofogdemyndigheten att ombesörja transport av egendomen, anskaffa förvaringsutrymme samt vidta andra nödvändiga åtgärder.

Kronofogdemyndigheten är skyldig att förvara hyresgästens egendom i tre månader innan den får säljas eller bortskaffas. Egendom som saknar värde får kasseras. Vid avhysning av hyresgäster som t.ex. befinner sig på sjukhus eller av någon annan anledning inte kan närvara personligen finns det inte någon garanti för att hyresgästens egendom inte slängs. Det finns fall där personer fått i princip alla sina tillhörigheter bortkastade. Konsekvenserna blir stora för hyresgästen, och det är en oacceptabel kränkning av den enskildes integritet.

För att garantera att den enskildes rätt tas till vara vid en avhysning bör hyresgästen ha rätt till ett biträde. Detta biträde kan med fördel utses av socialtjänsten. Socialutskottet har tidigare avstyrkt ett motsvarande förslag med motiveringen att det framgår av 5 kap. 4 § socialtjänstförordningen att socialnämnden när den fått underrättelse av Kronofogdemyndigheten om tiden för avhysning ska underrätta Kronofogdemyndigheten om vem som är ansvarig handläggare vid socialförvaltningen (bet. 2006/07:SoU7). Enligt min mening löser inte det befintliga förfarandet problemet med bristande rättssäkerhet för den person som ska avhysas.

Regeringen bör återkomma med förslag till lagstiftning som innebär att hyresgäster ska ha rätt till biträde genom socialtjänstens försorg vid avhysning samt vid borttransporterandet av egendom.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C264 (v) yrkande 2.

### **13. Totalförstörelse av lägenheten, punkt 12 (v)**

av Egon Frid (v).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2007/08:C264 yrkande 3 och 2007/08:C349.

#### *Ställningstagande*

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

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

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

Hyreslagen bör ändras så att som huvudregel gäller att en hyresgäst har kvar sin besittningsrätt till hyresrätten när en lägenhet har totalförstörs genom en brand eller annan händelse. Besittningsrätten ska i första hand grunda en återflyttningsrätt. I andra hand, om hyresgästen så önskar eller

om det framstår som rimligt att huset inte byggs upp efter en totalförstörelse, bör hyresgästen ha rätt till en ersättningslägenhet. Hyreslagsutredningens förslag behöver enligt min mening kompletteras. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett lagförslag i enlighet med vad jag angivit.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna C264 (v) yrkande 3 och C349 (s).

#### **14. Tvångsförvaltning, punkt 14 (v, mp)**

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

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 14 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C381 yrkande 6.

##### *Ställningstagande*

Skyddet för dem som råkar ut för diskriminering inom boendet bör stärkas. Redan i dag är det i lag förbjudet att diskriminera någon på etnisk grund. Utöver detta anser vi att det ska leda till tvångsförvaltning av en fastighet om det visats att dess ägare har nekat en bostadsökande att hyra en lägenhet och att skälen för detta grundas på sökandens etniska tillhörighet.

En utredning gör nu en översyn av bostadsförvaltningslagen. Regeringen bör snart ge utredningen tilläggsdirektiv så att lagstiftningen får det av oss förordade innehållet.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C381 (v) yrkande 6.

#### **15. Informationsplikt vid bostadsrättsförsäljning, punkt 15 (s, mp)**

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Ameer Sachet (s), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C412.



### *Ställningstagande*

Den snabba omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter gör att många som i dag bor i hyresrätt känner sig pressade att delta i ombildningen trots att de kanske varken har råd eller önskar det.

Att köpa en bostadsrättslägenhet och därmed bli medlem i en bostadsrättsförening innebär mycket mer än att ”bara bo” i lägenheten. Det innebär också ett ekonomiskt ansvar för fastigheten och dess skötsel.

Skyldigheten för föreningen vad gäller att t.ex. regelbundet sätta undan medel för underhåll och reparation av fasader, trappor, stamledningar, avlopp m.m. är det inte alla som känner till. Det är inte ovanligt att föreningen måste ta lån till sådana åtgärder.

Det är viktigt att den presumtive bostadsrättshavaren får en heltäckande bild av vad det innebär att bli bostadsrättshavare. Vid försäljning av bostadsrätter och vid ombildningar bör det vara obligatoriskt att informera om de senaste årens årsredovisningar (eller den ekonomiska planen om föreningen är ny) och vilka förpliktelser det medför att bli medlem i bostadsrättsföreningen.

Fastighetsmärklarutredningens betänkande bereds nu inom Regeringskansliet. I det lagförslag som regeringen nu arbetar fram på grundval av betänkandet bör säkerställas att mäklaren blir skyldig att lämna adekvat information för att bostadsrättspekulanterna fullt ut ska kunna bedöma vilka åtaganden det innebär eller kan komma att innebära att göra ett bostadsrättsförvärv.

I samband med beredningen av Fastighetsmäklarutredningens betänkande bör regeringen med nyss angivna utgångspunkt göra en översyn av bestämmelserna i bostadsrättslagen och annan relevant lagstiftning.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C412 (s).

### **16. Bostadsrättsregister, punkt 16 (s)**

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Ameer Sachet (s) och Fredrik Lundh (s).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C399 yrkande 2.

### *Ställningstagande*

Det finns inte behov av att införa ett nytt stort omfattande bostadsrättsregister där fullständiga uppgifter kan sökas om bostadsrätter och innehavare. Enligt vår uppfattning ska ett nytt system för panthantering av bostadsrätter endast innebära att det görs sådana förändringar i nuvarande system

som behövs för att åstadkomma en effektivare, säkrare och tryggare pantsättning. Registret ska vara obligatoriskt och omfatta samtliga bostadsrättslägenheter i landet oavsett om dessa är pantsatta eller inte. Dagens modell för pantsättning ska således i princip behållas. Pantsättningar bör dock registreras vid källan, dvs. vanligen av kreditinstituten. Det innebär att ansvaret för panthanteringen helt övergår till kreditgivaren.

Uppgifterna om bostadsrättshavare och bostadsrätten ska också registreras vid källan, dvs. hos bostadsrättsföreningen och dess förvaltare. Någon myndighetsprövning av överlåtelse ska alltså inte ske. Hanteringen av överlåtelse av bostadsrätter bör således ligga kvar hos bostadsrättsföreningen. Med dessa förbehåll ställer vi oss bakom de förslag som lämnats av utredaren beträffande att inrätta ett statligt register för pantsättning av bostadsrätter under Lantmäteriverkets huvudmannaskap. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag i enlighet med vad vi förespråkar.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C399 (s) yrkande 2.

### **17. Kooperativ hyresrätt – kunskap och information, punkt 17 (s, v, mp)**

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C365.

#### *Ställningstagande*

Genom alla tider och i alla former av samhällen har människor samarbetat för att lösa gemensamma problem och tillgodose gemensamma ekonomiska behov. Det är ur denna tradition som den kooperativa idén har sprungit. Det kooperativa företaget bygger på öppenhet, demokrati och aktivt deltagande från medlemmarna, eller ägarna. Både inflytande och ansvar fördelas lika mellan medlemmarna, och alla medlemmar har lika rösträtt.

Den kooperativa hyresrätten är den bostadsform som är minst känd hos allmänheten. Ändå har den många fördelar och vi anser att det finns flera anledningar att på olika sätt främja kooperativ hyresrätt.

Med kooperativ hyresrätt får de boende själva förutsättningarna för att besluta över hyresnivå och hur fastighetsförvaltning ska gå till. I stort sammanfaller möjligheterna till inflytande och boendedemokrati inom kooperativ hyresrätt med de möjligheter som ges för bostadsrättsföreningar.

Den som flyttar in i kooperativ hyresrätt betalar en fast ekonomisk insats som betalas tillbaka den dag man flyttar. På en bostadsmarknad med höga priser erbjuder den kooperativa hyresrätten ett attraktivt boende även för den med låg inkomst. Om den lokala bostadsmarknaden tvärtom har låga priser innebär ett medlemskap i en kooperativ hyresrättsförening inget eller mycket lågt ekonomiskt risktagande. Upplåtelseinsatsen bör mot denna bakgrund hållas på en rimlig nivå.

Seniorbostäder i kooperativ hyresrätt har börjat växa fram.

Flera kommuner har börjat se möjligheten att öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena genom att ombilda delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet till kooperativ hyresrätt.

Den kooperativa hyresrätten har även visat sig vara ett intressant alternativ vid nyproduktion av lägenheter. Mindre kommuner vars kommunala bostadsbolag har låg likviditet får med den kooperativa hyresrätten möjlighet att bygga nya bostäder inom ramen för sitt kommunala bostadsföretag. Genom att hyresgästerna betalar en insats för bostaden får bostadsbolaget ett viktigt stöd i finansieringen. Det spekulationsfria inslaget i kombination med de rimliga insatserna väcker ofta stort intresse. De hushåll som är mest intresserade av de nya bostäderna med kooperativ hyresrätt är, enligt SABO, äldre personer som bor i villa men som vill flytta till en lägenhet i samma kommun. Genom att sälja villan kan de betala insatsen och få ett bekvämt boende. Bostadsmarknaden i kommunen påverkas positivt genom att flyttkedjorna kommer i gång. Unga familjer kan flytta till villorna när de äldre får ett nytt boende.

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

Det finns i dag ingen myndighet som har ett uttalat uppdrag att bistå med information om den kooperativa hyresrätten. Vi anser därför att Boverket ska ges i uppdrag att samla kunskap och sprida information om kooperativ hyresrätt.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion C365 (s).

**18. Förutsättningarna för ombildning m.m., punkt 19 (s, v, mp)**

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s).

*Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2007/08:C261 yrkande 4, 2007/08:C348, 2007/08:C356, 2007/08:C399 yrkande 1 och 2007/08:C400 yrkande 3 och avslår motionerna 2007/08:C261 yrkande 3 och 2007/08:C410.

*Ställningstagande*

Vi vill ha ett samhälle som tar ansvar för att trygga bostadsförsörjningen, motverka boendesegregation och hålla nere boendekostnaderna. Ett av de viktigaste verktygen för detta är de allmännyttiga bostadsföretagen och de lägenheter dessa företag har att erbjuda till upplåtelse med hyresrätt.

Samtliga upplåtelseformer fyller viktiga behov för att samhället ska fungera. Nu minskar emellertid antalet hyresrätter kraftigt genom ombildning till bostadsrätt, och balansen på bostadsmarknaden rubbas. En allt större andel av bostäderna kommer att bli omöjlig att efterfråga för de stora grupperna i samhället. På så sätt begränsas rörligheten på bostadsmarknaden och därmed försämras också rörligheten på arbetsmarknaden, vilket negativt påverkar näringslivet och samhället i stort. Hyresrätten är viktig också för att den främjar integrationen.

Mot denna bakgrund är det bekymmersamt att utbudet av hyresrätter minskar genom ombildning till bostadsrätt och att vissa kommuner driver en utförsäljningspolitik av allmännyttan.

Genom det av riksdagen bifallna regeringsförslaget om att slopa tillståndsplikten vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter har hyresrättens ställning försvagats. De hyresgäster som medvetet valt att bo hos en allmännyttig hyresvärd riskerar numera att tvingas in i valet mellan att medverka i en bostadsrättsombildning eller att bli hyresgäst hos sina grannar.

Ombildningsförespråkarna talar ofta om behovet av att blanda upplåtelseformer och att ombildningar främst ska ske i städernas ytterområden. Verkligheten visar en annan bild. Ombildningar sker framför allt i attraktiva lägen i innerstäderna. Det handlar många gånger inte om att man ska förbättra sitt boende utan om ren spekulation eftersom många ombildade lägenheter snabbt säljs. Inte sällan leder ombildningar till osämja bland grannarna.

Mot den bakgrund vi skisserar anser vi att det ska göras en översyn av vilka förutsättningar som ska gälla för att en ombildning från hyresrätt ska kunna genomföras.

Enligt lag krävs 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 antalet omröstningar som det är möjligt att hålla under en tidsperiod. Ett negativt ställningstagande bland hyresgästerna till en ombildning bör således ha avgjort frågan för ett längre tag.

Den översyn som vi förordar bör, förutom vad vi nu nämnt, omfatta en genomgång av de i lag givna förutsättningarna för att en ombildning ska få genomföras. Översynen bör vidare inkludera frågeställningen hur den enskilda hyresgästens ställning kan förstärkas i de fall hon eller han önskar förbli hyresgäst hos sin hyresvärd. Dessutom bör översynen avse frågor om hur hyresgästernas rätt till tidig information från ett kommunalt bostadsföretag om en förestående ombildning bör utformas och hur hyresgästernas inflytande på alla aspekter på en ombildning av ett kommunalt bostadsföretags fastighet kan förstärkas. Allt i syfte att hyresrätten på de boendes villkor ska kunna leva vidare, att upplåtelseformerna blandas och att nya bostadsrättsföreningar ges långsiktiga möjligheter att fungera.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna C348 (s), C356 (s), C399 (s) yrkande 1, C400 (s) yrkande 3 och C261 (v) yrkande 4 samt avslår motionerna C410 (s) och C261 (v) yrkande 3.

## **19. Ombildning till kooperativ hyresrätt – intresseanmälan m.m., punkt 20 (v)**

av Egon Frid (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 20 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C211 yrkandena 3–6.

### *Ställningstagande*

Jag vill underlätta för en kooperativ hyresrättsförening att kunna förvärva det hus i vilket föreningen är verksam för att omvandla lägenheterna i huset till kooperativa hyresrätter. Regeringen bör se över hur det kan bli möjligt för hyresgästerna att vid en aktualiserad försäljning ta till vara sina intressen genom en kooperativ hyresrättsförening vad gäller det hus de bebor. Övervägandena bör omfatta bl.a. utbildningslagens bestämmelser och de tidsfrister som där finns angivna samt hur den tid det tar för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas. En kooperativ hyresrättsförening ska kunna bildas av hyresgästerna hos ett allmännyttigt bostadsföretag, och ligga vilande, på samma villkor som i dag är möjligt för en bostadsrättsförening – detta för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell utförsäljning av det allmännyttiga företaget. Det ska inte vara avgörande för en hyresgästs möjlighet att stödja en intresseanmälan avseende ombildning att hyresgästen är medlem i föreningen. En existerande kooperativ hyresrättsförening som godkänts som allmännyttig ska därför ha rätt att göra en intresseanmälan vid en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretags fastigheter även om hyresgästerna i det aktuella lägenhetsbeståndet ännu inte är medlemmar i föreningen som gör anmälan.

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

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

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C211 (v) yrkandena 3–6.

## **20. Boendeinflytande, punkt 22 (mp)**

av Jan Lindholm (mp).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 22 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2007/08:C371 yrkande 11.

### *Ställningstagande*

I dag omgärdas boendet av många regler, men inflytandet för de boende är för litet. Jag vill öka deras inflytande över förvaltningen av den egna bostaden, huset och dess närmaste omgivning. Inflytande bör också med den egna bostaden som utgångspunkt omfatta byggandet och planeringen i omgivningen.

Genom att förändra lagstiftningen, och då särskilt genom att möjliggöra ökad självförvaltning kan en större grad av reellt boendeinflytande nås. Vikten av de boendes egna insatser för att förhöja kvaliteten på boendet bör framhållas och möjligheterna till sådana insatser är därför önskvärda. Det bör ske en översyn av den hyresrättsliga lagstiftningen med denna utgångspunkt där också de ekonomiska incitamenten uppmärksammas. Det bör bli möjligt för de boende att lättare kunna påverka vad som ska göras i form av underhåll och andra bostadsnära förändringar. En ökad möjlighet att bilda kollektivboende bör bli resultatet av det ökade inflytande jag förespråkar. Genom en sådan form av boende skulle många nya tjänster och funktioner komma fram som skulle öka det sociala välbefinnandet och minska de ekonomiska kostnaderna och resursanvändandet.

En viktig aspekt av ett ökat inflytande är att den enskilde måste ges någon form av veto mot åtgärder som berör hans eller hennes lägenhet till skydd mot större hyreshöjningar.

Det ökade inflytande jag önskar se infört för hyresgäster bör vara utgångspunkt också för ett ökat inflytande för bostadsrättshavare.

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

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C371 (mp) yrkande 11.

## Särskilda yttranden

### 1. Hyresrätt, punkterna 1–14 (s)

Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Ameer Sachet (s) och Fredrik Lundh (s) anför:

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

De ursprungliga direktiv som Utredningen om allmännyttans villkor gavs av den förra regeringen hade som utgångspunkt att de allmännyttiga bostadsföretagen och bruksvärdessystemet skulle utgöra motvikter till de krafter som finns på marknaden och ge hyresgästerna rimliga hyror och andra villkor för sitt boende. Den nuvarande regeringen förändrade villkoren för utredaren och är nu på väg att förändra villkoren för allmännyttan och hyresrätten på ett oacceptabelt sätt.

Vi känner en oro för vad som kommer att hända med hyresrätten i framtiden. Vår försvarslinje för hyresrätten omfattar först och främst att förslagen från Utredningen om allmännyttans villkor ska gå i papperskorgen. Utredningens arbete måste göras om med andra utgångspunkter. Vi avser att driva en politik för att landets hyresgäster inte bara ska kunna fortsätta att vara hyresgäster utan också för att de ska känna trygghet i boendet. Hyresgästerna ska ha rimliga villkor, och särskilt viktigt är att hyran är skälig. De ska kunna vidmakthålla och fördjupa inflytandet över sina boendeförhållanden. De allmännyttiga företagen ska garanteras möjligheter att spela en central och viktig roll på bostadsmarknaden. Allmännyttan ska vara till för alla. Den svenska modellen ska leva vidare.

### 2. Förutsättningarna för ombildning m.m., punkt 19 (s, v)

Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s) och Fredrik Lundh (s) anför:

Förslaget i motion C410 som avser genomförandet av sådana förändringar i plan- och bygglagen att det blir möjligt att i detaljplan reglera upplåtelseformen anser vi förtjänar vidare överväganden. Dessa överväganden bör dock ske i ett sammanhang som gäller utformningen av den framtida plan- och bygglagen.



### 3. Förutsättningarna för ombildning m.m., punkt 19 (v)

Egon Frid (v) anför:

Förslaget i motion C261 yrkande 3 om en turordning vid försäljning av allmännyttiga bostäder bör enligt min mening bli föremål för en utrednings överväganden. Den mer detaljerade inriktningen på denna översyn bör dock bestämmas först sedan beredningen avslutats av det förslag Utredningen om allmännyttans villkor lämnat. Jag avser att återkomma i frågan.

### 4. Ägarlägenheter, punkt 21 (s, v, mp)

Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s) anför:

Vi ställer oss avvaktande till de planer som gäller att ägarlägenheter ska införas som en ny form för boende i Sverige. I dag finns en väl etablerad och fungerande form för att äga sin bostad i ett flerfamiljshus, nämligen bostadsrätten; en upplåtelseform som bygger på en tanke om att brukande och ägande av en bostad ska utövas av samma person.

Den nya ägarformen tror vi inte kommer att bidra till lösningen av de stora problem som finns på bostadsmarknaden, t.ex. vad gäller det helt otillräckliga bostadsbyggandet och den tilltagande segregationen. Vi tror också att ägarlägenhetsformen kommer att göra att enskilda privatpersoners uthyrning (andrahandsuthyrning m.m.) får en än större omfattning och därmed även de problem för hyresgästerna en sådan uthyrning ofta är förknippad med.

BILAGA

## Förteckning över behandlade förslag

### Motioner från allmänna motionstiden hösten 2007

*2007/08:C211 av Egon Frid m.fl. (v):*

1. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring i lagstiftning i enlighet med vad som anförs i motionen om att reglera nivån för medlemsinsats för en kooperativ hyresrätt.
2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring i lagstiftning i enlighet med vad som anförs i motionen om en indexreglerad maximinivå för upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över hur tiden för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om kooperativa hyresrättsföreningars rätt att göra en intresseanmälan vid en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag även om hyresgästerna i det aktuella lägenhetsbeståndet ännu inte är medlemmar i föreningen som gör anmälan.
5. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring i lagstiftning i enlighet med vad som anförs i motionen om att vid förvärv bör gälla att minst två tredjedelar av hyresgästerna i lägenheterna skriftligen måste samtycka för att ett köp ska bli möjligt.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att göra det möjligt att låta den kooperativa hyresrätten bildas och vara vilande inför en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag.

*2007/08:C229 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):*

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

*2007/08:C238 av Staffan Appelros (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om hur man genom förnyad lagstiftning kan utvidga störningsbe- greppet och skapa större trygghet i närområden för boende.

*2007/08:C240 av Anna Lilliehöök (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om andrahandsuthyrning av bostäder.

*2007/08:C250 av Börje Vestlund och Sinikka Bohlin (båda s):*

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

*2007/08:C261 av Egon Frid m.fl. (v):*

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

*2007/08:C264 av Egon Frid m.fl. (v):*

1. Riksdagen beslutar om ändring av 12 kap. 24 § jordabalken som innebär att det blir möjligt att jämka skadestånd till följd av skada som hyresgästen vållat under påverkan av psykisk störning.
2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring i hyreslagstiftningen som innebär att hyresgäster ska ha rätt till biträde genom socialtjänstens försorg vid avhysning samt vid bort- transporterandet av egendom.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att ge utredningen om modernisering av hyres- lagen ett tilläggsdirektiv i syfte att ta fram förslag till hur en lagreglerad återflytningsrätt för hyresgäst då lägenheten totalförs- törts och genomgår renovering kan utformas.

*2007/08:C300 av Lars Ohly m.fl. (v):*

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

*2007/08:C301 av Egon Frid m.fl. (v):*

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

*2007/08:C323 av Hans Rothenberg och Ulrika Karlsson i Uppsala (båda m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över bruksvärdessystemet som norm för hyressättning på bostadsmarknaden.

*2007/08:C328 av Björn Leivik (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en ändring i lagen om förvärvstillstånd för hyresfastigheter.

*2007/08:C348 av Claes-Göran Brandin (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att se över reglerna för ombildning av bostäder vid frivillig likvidation.

*2007/08:C349 av Sylvia Lindgren m.fl. (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att vidtaga åtgärder för att förändra 12 kap. jordabalken för att stärka hyresgästens ställning.

*2007/08:C356 av Sylvia Lindgren och Maryam Yazdanfar (båda s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förbättringar i skyddet vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

*2007/08:C365 av Birgitta Eriksson m.fl. (s):*

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

*2007/08:C371 av Jan Lindholm och Karla López (båda mp):*

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bruksvärdessystemet och ett hållbart hyrestak.
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om självförvaltning och inflytande i boendet.

*2007/08:C381 av Kalle Larsson m.fl. (v):*

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att fastighetsägares medverkan till etnisk diskriminering inom boendet ska utgöra grund för tvångsförvaltning.

*2007/08:C388 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ägarlägenheter för nyproduktion.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ägarlägenheter för befintligt fastighetsbestånd.

*2007/08:C396 av Siw Wittgren-Ahl m.fl. (s):*

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

*2007/08:C399 av Carina Moberg m.fl. (s):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostadsrätten.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostadsrättsregister.

*2007/08:C400 av Carina Moberg m.fl. (s):*

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om kommunala bostadsföretag och hyressättning enligt långsiktig självkostnad.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bostadsrättsombildning.

*2007/08:C410 av Leif Jakobsson (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att förändra PBL så att upplåtelseformen kan regleras i detaljplan.

*2007/08:C411 av Mikael Damberg m.fl. (s):*

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av regelverket för att garantera bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrning.

*2007/08:C412 av Kristina Zakrisson och Maria Stenberg (båda s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om informationsplikt vid försäljning av bostadsrätt.

*2007/08:Ub498 av Mona Sahlin m.fl. (s):*

9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av hyresmarknaden för andrahandskontrakt.

*2007/08:N342 av Rosita Runegrund (kd):*

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över lagen när det gäller tredimensionell fastighetsindelning.