



Hyresrätt och bostadsrätt m.m.

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar bostadsutskottet riksdagsledamöternas förslag från den allmänna motionstiden 2005 rörande hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

Utskottet föreslår att riksdagen med bifall till ett motionsförslag tillkännager som sin mening för regeringen vad utskottet anför om att en genomlysning utförs av fastighetsägarnas förmedlingsprinciper, omfattande formella krav respektive grunder för vilka som erbjuds bostad, och hur dessa principer tillämpas.

Utskottet avstyrker övriga motionsyrkanden.

Till betänkandet har fogats 29 reservationer och 3 särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	7
Ärendet och dess beredning	7
Utskottets överväganden	8
Vissa utredningsinsatser m.m.	8
Hyresrätt – bostäder	11
Rätten till bostad	11
Villkoren för att få hyra en bostad	11
Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt	13
Besittningsskyddet vid andrahandsuthyrning	13
Tidsbegränsade kontrakt	17
Förutsättningarna för vräkning	17
Svarthandel	19
Bostadsförvaltning	21
Det kollektiva förhandlingssystemet	23
Hyresrätt – lokaler	25
Besittningsskyddet för lokalhyresgäster	25
Kooperativ hyresrätt	26
Information, råd och stöd	26
Insatsen	27
Bostadsrätt	29
Centralt bostadsrättsregister	29
Hyressättning vid andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet m.m.	29
Underrättelse till socialnämnd vid förverkande	31
Ombildning från hyresrätt	33
Majoritetsreglerna	33
Rätten att delta i en ombildning till bostadsrätt	34
Förbudet mot dubbelupplåtelse	35
Turordning till förvärv av allmännyttiga bostäder m.m.	36
Övrigt	39
Giftormar och liknande djur i bostäder	39
Tobaksrökning i flerfamiljshus	42
Reservationer	45
1. Villkoren för att få hyra en bostad, punkt 1 (s)	45
2. Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt, punkt 2 (v)	45
3. Besittningsskyddet vid andrahandsuthyrning, punkt 3 – motiveringen (fp)	46
4. Besittningsskyddet vid andrahandsuthyrning, punkt 3 (v)	46
5. Tidsbegränsade hyreskontrakt, punkt 4 (fp)	48
6. Förutsättningar för vräkning av hyresgäst, punkt 5 – motiveringen (fp)	49
7. Förutsättningar för vräkning av hyresgäst, punkt 5 (v)	50
8. Förutsättningar för vräkning av hyresgäst, punkt 5 (kd)	51

9. Svarthandel, punkt 6 (m, fp, kd, c)	52
10. Svarthandel, punkt 6 (mp)	54
11. Bostadsförvaltning, punkt 7 (m)	55
12. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (m, c)	56
13. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (fp)	57
14. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (kd)	58
15. Besittningsskyddet för lokalhyresgäster, punkt 9 (fp, c)	59
16. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd, punkt 10 – motiveringen (m, fp)	60
17. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd, punkt 10 (v, mp)	61
18. Kooperativ hyresrätt – insatsen, punkt 11 (m, c)	63
19. Kooperativ hyresrätt – insatsen, punkt 11 (v)	64
20. Kooperativ hyresrätt – insatsen, punkt 11 (mp)	65
21. Centralt bostadsrättsregister, punkt 12 (kd)	66
22. Hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet, punkt 13 (fp, c)	68
23. Bostadsrätt – underrättelse till socialnämnd vid förverkande, punkt 14 (m, fp, kd)	69
24. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 15 (m, fp, kd, c)	71
25. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 17 (m)	72
26. Turordning till förvärv av allmännyttiga bostäder m.m., punkt 18 – motiveringen (m, fp)	73
27. Turordning till förvärv av allmännyttiga bostäder m.m., punkt 18 (v, mp)	73
28. Giftormar och liknande djur i bostäder, punkt 19 (fp, c)	75
29. Tobaksrökning i flerfamiljshus, punkt 20 (mp)	76
Särskilda yttranden	78
1. Centralt bostadsrättsregister, punkt 12 (m, fp, c)	78
2. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 15 (m, fp)	78
3. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 17 (fp)	79
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	80
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005	80

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Villkoren för att få hyra en bostad

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad utskottet anför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo274 yrkande 10.

Reservation 1 (s)

2. Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo274 yrkande 11 och 2005/06:Bo301 yrkande 2.

Reservation 2 (v)

3. Besittningsskyddet vid andrahandsuthyrning

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo274 yrkande 12.

Reservation 3 (fp) – motiveringen

Reservation 4 (v)

4. Tidsbegränsade hyreskontrakt

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo214 yrkande 8.

Reservation 5 (fp)

5. Förutsättningar för vräkning av hyresgäst

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo274 yrkandena 8 och 9 samt 2005/06:Bo337 yrkande 4.

Reservation 6 (fp) – motiveringen

Reservation 7 (v)

Reservation 8 (kd)

6. Svarthandel

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo214 yrkande 10, 2005/06:Bo230 yrkande 1 i denna del och 2005/06:Bo335 yrkande 4.

Reservation 9 (m, fp, kd, c)

Reservation 10 (mp)

7. Bostadsförvaltning

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo300 yrkande 6.

Reservation 11 (m)

8. Det kollektiva förhandlingssystemet

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:L290 yrkande 6, 2005/06:Bo298 yrkande 20 och 2005/06:Bo338 yrkande 13.

Reservation 12 (m, c)

Reservation 13 (fp)

Reservation 14 (kd)

9. Besittningsskyddet för lokalhyresgäster

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:N444 yrkande 2 och 2005/06:Bo308.

Reservation 15 (fp, c)

10. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo293, 2005/06:Bo302 yrkande 6 och 2005/06:Bo333 yrkande 2 i denna del.

Reservation 16 (m, fp) – motiveringen

Reservation 17 (v, mp)

11. Kooperativ hyresrätt – insatsen

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo302 yrkande 3, 2005/06:Bo333 yrkande 2 i denna del och 2005/06:Bo335 yrkande 30.

Reservation 18 (m, c)

Reservation 19 (v)

Reservation 20 (mp)

12. Centralt bostadsrättsregister

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo286 och 2005/06:Bo318.

Reservation 21 (kd)

13. Hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo214 yrkande 6.

Reservation 22 (fp, c)

14. Bostadsrätt – underrättelse till socialnämnd vid förverkande

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo300 yrkande 9.

Reservation 23 (m, fp, kd)

15. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo214 yrkandena 2–4, 2005/06:Bo276 yrkande 5, 2005/06:Bo298 yrkande 34, 2005/06:Bo335 yrkande 33 och 2005/06:Bo338 yrkande 15.

Reservation 24 (m, fp, kd, c)

16. Ombildning till bostadsrätt – rätten att delta

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo207.

17. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo276 yrkande 7.

Reservation 25 (m)

18. Turordning till förvärv av allmännyttiga bostäder m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo242 yrkandena 5 och 8, 2005/06:Bo302 yrkandena 1 och 2 samt 2005/06:Bo333 yrkande 2 i denna del.

Reservation 26 (m, fp) – motiveringen

Reservation 27 (v, mp)

19. Giftormar och liknande djur i bostäder

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo221, 2005/06:Bo229, 2005/06:Bo282 och 2005/06:Bo292.

Reservation 28 (fp, c)

20. Tobaksrökning i flerfamiljshus

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:So425 yrkande 2 och 2005/06: MJ351 yrkande 21.

Reservation 29 (mp)

Stockholm den 7 mars 2006

På bostadsutskottets vägnar

Ragnwi Marcelind

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Ragnwi Marcelind (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Mariam Osman Sherifay (s), Carl-Axel Roslund (m), Gunnar Sandberg (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Leif Jakobsson (s), Ewa Thalén Finné (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp) och Mariann Ytterberg (s).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2005 (fristående motioner) och som gäller lagstiftningen inom det hyresrättsliga området, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). De fristående motionerna som gäller hyressättning kommer dock utskottet att behandla först senare under våren i samband med regeringens proposition 2005/06:80 Reformerad hyressättning jämte de motioner som väckts med anledning av denna proposition. I det föreliggande betänkandet behandlas vidare frågor som gäller kooperativ hyresrätt och bostadsrätt samt ombildning från hyresrätt. Utskottet avser att i ett senare betänkande som gäller bostadsförsörjningsfrågor behandla ägarlägenheter som ny upplåtelseform.

Motion 2005/06:Bo230 (mp) yrkande 1 behandlas i detta betänkande endast i den del den avser svarthandel med hyresrätter. Återstående del kommer att behandlas i det nämnda betänkandet om bostadsförsörjningsfrågor.

Utskottets överväganden

Vissa utredningsinsatser m.m.

Utskottet vill inledningsvis uppmärksamma en del av de utredningsinsatser och andra överväganden som nu sker med betydelse för flera av de frågor som behandlas i detta betänkande.

Regeringen har under 2005 tillsatt en *nationell bostadssamordnare* med uppgift att under en treårsperiod ta fram förslag på konkreta åtgärder för att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden (dir. 2005:37). Samordnaren skall kartlägga hinder för *ungdomar* att skaffa sig ett eget boende samt kartlägga och sprida kunskap om framgångsrika initiativ, såväl privata som kommunala. Vidare skall samordnaren se över behovet av nationell övergripande information om lediga bostäder och överväga i vilken form en sådan tjänst kan utföras. I uppdraget ingår också att se över vilka insatser som behövs för att stimulera omflyttning och därmed få i gång flyttkedjor. Målgruppen för samordnarens uppdrag är främst ungdomar, men förslag till åtgärder kan även komma andra grupper till del. Uppdraget skall slutredovisas senast den 18 december 2007.

En *interdepartemental arbetsgrupp* inom Regeringskansliet har i uppdrag att lämna ett förslag om åtgärder för att göra innebörden av lagen (2000:1383) *om kommunernas bostadsförsörjningsansvar* tydlig för kommunerna (se prop. 2005/06:1 utg.omr. 18). Avsikten är att stärka kommunernas möjligheter att effektivt och ändamålsenligt fullgöra sitt ansvar för en fungerande bostadsförsörjning. Arbetsgruppen skall också lämna förslag till åtgärder för att uppnå ökad jämlikhet och rättvisa bland dem som söker en bostad. Statsrådet Sahlin har i en interpellationsdebatt (interpellation 2005/06:64) beskrivit att arbetsgruppen har till uppgift att föreslå åtgärder som leder till att kommunerna har och lever upp till sitt bostadsförsörjningsansvar, som skall vara baserat på kunskap om bostadsbehoven hos olika grupper av invånare i kommunen, bl.a. unga, gamla och hemlösa. Alla skall kunna söka och få en bostad på rättvisa och jämlika villkor. Medborgarna skall känna till var, hur och på vilka grunder de kan söka såväl privata som kommunala bostäder i kommunen. Ingen diskriminering skall förekomma när man söker en bostad. Tillgången på bostäder skall öka för utsatta grupper. Statsrådets avsikt är att under våren 2006 remittera ett förslag till ett förtydligat kommunalt ansvar för att planera och genomföra en fungerande bostadsförsörjning som ger alla människor förutsättningar att leva i goda bostäder samt ger insyn i vilka principer som fastighetsägare använder vid förmedling av bostäder.

Regeringen har i budgetpropositionen för år 2006 behandlat frågor om *mål och indikatorer* för integration i boendet som kommer att följas upp (prop. 2005/06:1 utg.omr. 18). I propositionen anger regeringen bl.a. följande.

Det finns skillnader mellan olika grupper på bostadsmarknaden. Personer med utländsk bakgrund är exempelvis i mycket högre utsträckning trångbodda, bor mer ofta i hyresrätt och trivs generellt sett mer sällan med sin bostad än personer med svensk bakgrund. För att fånga olika gruppers inflytande över sitt boende behöver fler indikatorer utvecklas. Likaså när det gäller att visa eventuella skillnader mellan olika gruppers möjligheter att hyra eller köpa bostad, framför allt gällande förekomst av diskriminering på bostadsmarknaden. Det bör påpekas att uppdelningen i statistiken i svensk/utländsk bakgrund är starkt generaliserande och att grupperna är heterogena. För att statistik skall kunna ge en något mer rättvisande bild skulle statistikunderlaget behöva breddas för att möjliggöra nedbrytningar både på exempelvis mindre grupper och på områdesnivå.

Den utredare som fått ett uppdrag att göra en *översyn av allmännyttans villkor och förutsättningar* (dir. 2005:116) skall se över de villkor och förutsättningar som gäller för allmännyttiga och kommunala bostadsföretag. Utredaren skall undersöka vilka förändringar som kan vara nödvändiga i de lagar och förordningar som direkt styr villkoren för hyresmarknaden i allmänhet och för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen i synnerhet. En viktig fråga är om olika delar av regelverken behöver förstärkas för att syftet med lagstiftningen lättare skall kunna uppnås. Eventuella förslag skall utformas med hänsyn till intresset av att slå vakt om kärnan i den svenska bostadspolitiken, inklusive grunderna för allmännyttans och de kommunala bostadsföretagens roll. Utredaren skall i sitt arbete särskilt beakta vikten av att kommunerna har möjlighet att använda bostadsföretagen som ett bostadspolitiskt verktyg, t.ex. som ett instrument för att främja integration och motverka hemlöshet men också redovisa de komplikationer som detta kan innebära. Uppdraget skall redovisas senast den 1 maj 2007.

Statens bostadskreditnämnds rapport *En egen härd – unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden* bereds inom Regeringskansliet. Statens bostadskreditnämnd har haft regeringens uppdrag att se över ungdomars förutsättningar att förvärva eller hyra en egen bostad. Nämnden lämnade den 28 april 2005 den nämnda rapporten. När det gäller åtgärder för att underlätta ungas etablering i befintliga hyresrätter redovisas bedömningen att en statlig hyresgaranti som kan ställas ut av en kommunal bostadsförmedling, kombinerat med obligatorisk bostadsförmedling och regler kring bostadsanvisning, bör vara den mest effektiva åtgärden. I rapporten läggs även ett förslag fram om att införa statliga kreditgarantier för att underlätta för unga på tillväxtmarknader att etablera sig i en ägd bostad. En arbetsgrupp inom Regeringskansliet har i promemorian *Bostadsfinansiering* (Ds 2005:39) föreslagit bl.a. att medel skall avsättas för utvecklingsarbete inkl. demonstrationsprojekt och information för att underlätta ungdomars och svaga gruppers etablering på bostadsmarknaden. Vidare skall staten lämna bidrag till kommunerna som kan användas för att täcka förluster för kommunal borgen för lån eller kommunala betalningsgarantier till ungdomar och svaga grupper som köper eller genom hyresavtal med besittningsskydd

får en första bostad. För ungdomar och svaga grupper med kommunal låne- eller betalningsgaranti för en första bostad skall fr.o.m. 2007 lämnas ett statligt etableringsstöd under fem år efter beslut av kommunen. Promemorian bereds inom Regeringskansliet. En proposition om vissa bostadsfinansieringsfrågor är aviserad till den 22 mars.

Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer har nyligen överlämnat sitt betänkande (SOU 2005:88). Utredningen gör bl.a. följande bedömningar samt föreslår, förutom åtgärder för att kunskapsläget skall förbättras, följande.

Utredningen bedömer att socialtjänstlagens regler om rätten till bistånd borde vara tillräckliga för att garantera att barn inte vräks. Problemet ligger snarare i lokal tillämpning av lagen, socialtjänstens organisation och metoder, situationen på den lokala bostadsmarknaden, bristande medvetenhet om problemet samt varierande lokalt intresse för att med hjälp av befintliga bostadspolitiska instrument förbättra situationen.

Det är viktigt att diskutera både individuella och strukturella aspekter av problemet vräkning och hemlöshet. Det kan inte reduceras till vård och behandling av avvikande personer. Inte heller kan socialtjänsten ensam klara problemen med bostadsbrist och hemlöshet. Bostadsmarknaden i stort, den kommunala bostadspolitiken och möjligheterna för människor i små omständigheter att få en bostad måste därför uppmärksammas.

Utredningen gör bedömningen att kommunerna måste använda de bostadspolitiska instrument som finns, ta större ansvar för bostadsförsörjningen, understryka sina bostadsföretags sociala ansvar genom ägardirektiv samt utveckla socialtjänstens kunskaper om levnadsförhållandena i kommunen och använda den i bostadsplaneringen. Barns villkor behöver särskilt uppmärksammas. Utredningen gör vidare bedömningen att socialtjänsten, där det är aktuellt, bör ompröva sin dubbla roll att vara både hyresvärd och socialtjänst. Kommunerna bör verka för att den sekundära bostadsmarknaden minimeras och att de boende får förstahandskontrakt. Utredningen föreslår att Boverket och Socialstyrelsen får i uppdrag att tillsammans kartlägga och fortlöpande studera den sekundära bostadsmarknadens utbredning och utveckling.

Utredningen gör bedömningen att kommunerna måste organisera det bostadssociala arbetet för att möta lagstiftningens krav på ett kompetent, snabbt och säkert agerande vid hyresskulder, störningar och/eller risk för vräkning. Arbetet med barns bostadssituation måste prioriteras. Socialtjänsten måste arbeta aktivt uppsökande i förhållande till barnfamiljer som riskerar att vräkas. Barnperspektivet behöver uppmärksammas och metoder utvecklas för hur barnet skall kunna göra sin röst hörd i utredningen. I de fall en vräkning påverkar barnets boende eller umgänge med en förälder skall förändringar ske utifrån en bedömning om vad som är bäst för barnet och familjerättslig kompetens kopplas in. Tillsynen av kommunernas arbete med att förhindra vräkning av barnfamiljer behöver utvecklas.

Utredningen föreslår att socialtjänstförordningen kompletteras med en bestämmelse om att när socialtjänsten får ett meddelande från hyresvärden om att hyresavtalet sagts upp skall nämnden omgående utse handläggare i ärendet, meddela hyresvärden och kontakta den enskilde. Socialstyrelsen bör vidare bidra till utvecklingen av det bostadssociala arbetet genom att ge ut en handbok för arbetet med att motverka att barnfamiljer vråks. För att utveckla samverkan mellan socialtjänsten, hyresvärdar och kronofogdemyndigheterna föreslås att socialtjänstförordningen kompletteras med en bestämmelse om samverkan för att förebygga och motverka vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer.

Utredningen föreslår att hyreslagen ses över bl.a. för att göra den överskådlig, förenkla och modernisera reglerna, införliva ett barnperspektiv och tydliggöra lagens karaktär av social skyddslag. En översyn av utsökningsbalken föreslås också i de delar som rör avhysning från bostad. De sociala skyddsaspekterna och barnperspektivet bör särskilt beaktas.

För att tidigt uppmärksamma hushåll som inte betalar hyran gör utredningen bedömningen att hyresvärdarna bör ha effektiva och tydliga hyresrutiner kombinerat med god information till hyresgästerna om konsekvenserna av bristande betalning.

Utredaren uppmärksammar att informella vräkningar inte har ingått i utredningsuppdraget.

Utredningsbetänkandet beredes nu inom Regeringskansliet i interdepartemental ordning.

Hyresrätt – bostäder

Rätten till bostad

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör tillkänna som sin mening för regeringen vad utskottet anför om att en genomlysning utförs av fastighetsägarnas förmedlingsprinciper, omfattande formella krav respektive grunder för vilka som erbjuds bostad, och hur dessa principer tillämpas. Därmed bifaller riksdagen ett motionsförslag om att en inventering och kartläggning av hur kraven och villkoren för att få en hyresbostad ser ut. *Jämför reservation 1 (s).*

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om överprövning av en hyresvärdas skäl att neka hyreskontrakt. *Jämför reservation 2 (v).*

Villkoren för att få hyra en bostad

I motion 2005/06:Bo274 (v) yrkande 10 (partimotion) föreslås att genom Boverkets försorg en inventering och kartläggning sker av hur kraven och villkoren för att få en hyresbostad ser ut (förslag om tillkännagivande).

Utskottet anser givetvis att åtgärder måste vidtas om det framkommer att diskriminerande villkor ställs upp i samband med förmedling och uthyrning av bostäder. Det kan gälla en särbehandling av vissa grupper eller att enskilda hyresgäster utpekas som klandervärda utan saklig grund. Det skall i sammanhanget erinras om 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].

Vid föregående års behandling av ett motionsförslag om att det bör genomföras en kartläggning av de villkor som tillämpas vid uthyrning av bostäder uppmärksammade utskottet att det tidigare förutsatt att regeringen följer utvecklingen och tar de initiativ som behövs (bet. 2004/05:BoU10).

Som då framgick hade en översyn av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar aviserats och att denna översyn skulle omfatta frågan om att ge kommunerna tillgång till uppgifter om fastighetsägarnas förmedlingsprinciper och hur dessa tillämpas. Det konstaterades att avsikten var att information skall lämnas bl.a. om antalet bostäder, vilken typ av bostäder som förmedlas samt vilka bostadssökande som inte kvalificerar sig och orsaken till detta. En interdepartemental arbetsgrupp som skall behandla kommunernas bostadsförsörjningsansvar har sedermera tillsatts (se det inledande avsnittet). Utskottet har erfarit att arbetsgruppen, mot bakgrund av den kunskap man har om att vissa grupper i samhället har svårare än andra att kvalificera sig för att få en hyreslägenhet förmedlad till sig, nu överväger att lägga fram ett förslag om att ge Boverket i uppdrag att i samverkan med de fyra diskrimineringsombudsmännen utföra en genomlysning av fastighetsägares förmedlingsprinciper, omfattande formella krav respektive grunder för vilka som erbjuds bostad, och deras tillämpning.

Samhällsbyggnadsministern har även tagit initiativ till och genomfört en serie möten med kommuner, fyra av de statliga ombudsmännen och fastighetsägare där förmedling av bostäder och förmedlingsprinciper diskuterats.

Även när det gäller de särskilda problem som ungdomar kan ha att finna sin första bostad har regeringen nu vidtagit flera åtgärder. En nationell bostadssamordnare med uppgift att bl.a. kartlägga de olika hinder som finns för ungdomar att skaffa sig ett eget boende (dir. 2005:37) har utsetts. Vidare har i Statens bostadskreditnämnds rapport och i promemorian Bostadsfinansiering behandlats ungdomarnas möjligheter att hävda sig på bostadsmarknaden (se det inledande avsnittet).

Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer har nyligen överlämnat sitt betänkande (se det inledande avsnittet). Utredningens fokus har varit vräkningar som verkställs av kronofogden där barnfamiljer drabbas. Utredningen tar med anledning av sitt uppdrag upp mer vittgående frågor som gäller bostadsmarknaden bl.a. ”ingången” till denna marknad och uppmärksammar i detta sammanhang flera strukturella problem. Det

gäller t.ex. den kommunala bostadspolitiken och de kommunala bostadsföretagens sociala ansvar och att försörjningsstöd inte accepteras av många hyresvärdar.

Det är välbekant att vissa grupper i samhället har svårare än andra att godkännas som hyresgäster. Mot bakgrund av de insatser av utredningskarakter som nu genomförs och den vidare beredningen av redan genomförda utredningsinsatser anser utskottet att det är väsentligt att riksdag och regeringen får en klar bild av de krav och villkor som ställs av hyresvärdar på bostadssökande för att acceptera dem som hyresgäster. Det bör därför utföras en genomlysning av fastighetsägarnas förmedlingsprinciper, omfattande formella krav respektive grunder för vilka som erbjuds bostad, och hur dessa principer tillämpas. Utskottet anser det viktigt att de hinder många bostadssökande möter på hyresmarknaden blir ordentligt klarlagda. Det är lämpligt att Boverket får detta uppdrag. Vad utskottet nu föreslår bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo274 (v) yrkande 10.

Överprövning av en hyresvärdas skäl att neka kontrakt

Förslagen i motionerna 2005/06:Bo274 (v) yrkande 11 och 2005/06:Bo301 (v) yrkande 2 (båda partimotioner) avser att det skall införas en rätt till överprövning i fråga om en hyresvärdas skäl att vägra en bostadssökande hyreskontrakt (förslag om tillkännagivande). I den senare motionen utvecklas förslaget till att en hyressökande skall få veta på vilka grunder denna avvisas liksom vilka urvalskriterier och prioriteringar hyresvärden använder.

Bostadsutskottet har tidigare vid flera tillfällen ställt sig avvisande till förslag som innebär att en överprövningsrätt införs för en bostadssökande som inte accepterats som hyresgäst av en fastighetsägare. Flera både principiella och praktiska förhållanden har ansetts tala mot en sådan lösning (se t.ex. bet. 2003/04:BoU8). Utskottet avstyrker nu liksom vid tidigare tillfällen motionsförslagen om en sådan överprövningsrätt.

Besittningsskyddet vid andrahandsuthyrning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om besittningsskyddet vid viss typ av andrahandsuthyrning. *Jämför reservationerna 3 – motiveringen (fp) och 4 (v).*

I motion 2005/06:Bo274 (v) yrkande 12 (partimotion) lämnas förslag om att hyresgästens besittningsskydd vid andrahandsuthyrning skall förstärkas i de fall där juridiska personer innehar förstahandskontraktet. Motionsförslaget avser i första hand att andra regler skall gälla för den del av andrahandsmarknaden där s.k. sociala/kommunala kontrakt används (sekun-

dära bostadsmarknaden). Syftet är att hyresgästen i varje fall inte skall 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 skall kunna ställas. Vidare omfattar förslaget att hyresgästen skall ges möjligheter att få ett förstahandsboende, antingen att andrahandskontraktet omformas till ett förstahandskontrakt eller, om hyresgästen själv vill, denna garanteras en annan bostad med förstahandskontrakt (förslag om tillkännagivande om en översyn).

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 inte något besittningsskydd, om hyresförhållandet upphör innan det varat två år i följd (45 § första stycket 1 hyreslagen). Iakttar hyresvärden gällande hyres- och uppsägningstid dessförinnan är andrahandshyresgästen skyldig att flytta, oavsett hyresvärdens skäl för uppsägningen.

Vid längre hyresförhållanden kan hyresgästen ha avstått från sitt besittningsskydd. Har hyresnämnden godkänt ett avstående av besittningsskydd föreligger inte något skydd vad gäller en uppsägning som grundas på 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 skall gälla på samma sätt som avtal i första hand. En andrahandshyresgästs rätt till lägenheten faller i och med att förstahandshyresgästens avtal upphör, t.ex. på grund av att denne säger upp avtalet.

Hyreslagen har för ett par 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) skall ha samma besittningsskydd som en förstahandshyresgäst (bet. 2001/02:BoU3). 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 av sitt besittningsskydd kan göras till förutsättning för förhyrningen.

I höstas behandlade utskott och riksdag regeringens förslag i proposition 2005/06:13 Avstående från besittningsskydd jämte en motion som väckts med anledning av propositionen. Regeringens förslag innebar att kravet på att avtal om avstående från besittningsskydd skall godkännas av hyresnämnden för att vara gällande tas bort för vissa slag av upplåtelser. Förslaget omfattade inte den här behandlade typen av andrahandsupplåtelser. Enligt regeringens bedömning bör det inte införas några särskilda regler om besittningsskydd för lägenheter för s.k. kategoriboenden, dvs. lägenheter som tillhandahålls personer med särskilda behov, t.ex. studerande. Det bör inte heller införas något besittningsskydd för upplåtelser i andra hand som är avsedda att upphöra innan hyresförhållandet har varat längre än två år i

följd. Enligt ett förslag i en följdmotion till propositionen skall den som hyr en lägenhet i andra hand erhålla besittningsskydd efter sex månader [motion 2005/06:Bo1 (v) yrkande 2]. Utskottet anförde bl.a. följande (bet. 2005/06:BoU3).

Den som hyr en lägenhet i andra hand saknar besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd. Sedan hyresförhållandet har varat i två år, blir avtalet förenat med besittningsskydd. I den för propositionen grundläggande promemorian hade föreslagits att en andrahandshyresgäst skall ha besittningsskydd även under de två första åren av hyresförhållandet.

Promemorieförslaget hade kritiserats av flera remissinstanser. Bland annat hade Göteborgs kommun framhållit att förslaget leder till att kommunens möjlighet att erbjuda olika slag av försöksboenden, t.ex. för psykiskt sjuka och missbrukare, försämrats, eftersom fastighetsägare kan antas bli mindre benägna att hyra ut lägenheter till kommunen om möjligheten att snabbt avhysa en störande andrahandshyresgäst försämrats. Liknande synpunkter hade 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 alltjämt 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 promemorians förslag inte bör genomföras. Mot denna bakgrund bör enligt utskottets mening inte heller motionsförslaget genomföras.

Utskottet föreslår således att riksdagen avslår motionen.

Vid riksdagsbehandlingen avslogs motionen.

Utskottet behandlade ett med det i förevarande betänkande liknande motionsförslag *förra året* och fann inte skäl att i förhållande till ett tidigare ställningstagande ändra sin inställning (bet. 2004/05:BoU2). Det tidigare ställningstagandet löd (bet. 2002/03:BoU7):

Enligt nu gällande regler skyddas andrahandshyresgäster under de två första åren av hyresförhållandet i sin besittning endast av de regler som gäller om hyres- och uppsägningstider. Är hyrestiden mycket kort betyder det att hyresgästen snabbt kan förlora sin lägenhet. Hans möjligheter att få sina hyresvillkor ändrade påverkas på ett praktiskt plan av att han kan sägas upp utan att han har några enligt lagen givna möj-

ligheter att få sitt hyresavtal förlängt. De hyreskontrakt som avses i motionen utgör vanligen tillsammans med andra åtgärder ett led i samhällets insatser för att den enskilde skall få det stöd, den vård eller annan hjälp han behöver. Hur samhällets insatser närmare skall utföras är och bör naturligtvis vara individuellt betingat. Enligt socialtjänstlagen skall den verksamhet som bedrivs som socialtjänst i samtliga fall bygga på respekt för människors självbestämmanderätt 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 fortsatta boende eller mot tillämpningen av dessa. Det har framgått att det ofta saknas möjligheter för honom 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.

Kommittén för hemlösa (SOU 2000:14) har behandlat förhållandena på den sekundära bostadsmarknaden och uttalat att det är väsentligt att kommunerna tillsammans med berörda bostadsföretag ingår en överenskommelse där formerna och villkoren för andrahandskontrakt klagas. Det bedömdes som oacceptabelt att hyresgäster med andrahandskontrakt hos socialtjänsten vilka har skött sig klanderfritt, skall nekas förstahandskontrakt och därmed under obegränsad tid tvingas underkasta sig onormala hyresvillkor. Kommittén för hemlösa har i sitt slutbetänkande återigen behandlat kommunernas andrahandsuthyrning (SOU 2001:95) och framhållit bl.a. att det är väsentligt att öka tryggheten och självständigheten i boendet för andrahandshyresgästen och därvid påtalat vikten av att långa kontraktstider tillämpas och att eventuellt vidhängande hyresvillkor inte strider mot hyreslagen samt lämnat en uppmaning om att förstahandskontrakt skall tillämpas i större utsträckning. Kommittén anser att det finns skäl för socialnämnderna att aktivt verka för att andrahandsuthyrningen reduceras.

Utskottet kan ställa sig bakom de ovan refererade uttalanden som kommittén gjort. Förhoppningsvis kan de till kommunerna och bostadsföretagen ställda förslagen leda till förbättringar varigenom motionsförslaget åtminstone delvis skulle bli tillgodosett.

Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer har nyligen överlämnat sitt betänkande (se det inledande avsnittet ovan). Utredningens fokus har varit vräkningar som verkställs av kronofogden där barnfamiljer drabbas. Utredningen tar med anledning av sitt uppdrag upp mer vittgående frågor som gäller bostadsmarknaden i stort omfattande bl.a. hemlöshet, den sekundära bostadsmarknaden och socialtjänstens dubbla roll som hyresvärd och socialtjänst.

Se vidare det inledande avsnittet ovan om den utredning som fått ett uppdrag att se över allmännyttans förutsättningar och villkor och om den interdepartementala arbetsgrupp som ser över bostadsförsörjningsfrågor.

Ett flertal frågor vad gäller bostadsförsörjningen och vissa andra frågor inom det bostadspolitiska området övervägs som framgått. Enligt utskottets mening finns det skäl att avvakta de utrednings- och beredningsinsatser som nu görs innan utskottet och riksdagen närmare tar ställning i sak till de frågor som väckts genom motionerna.

Utskottet är mot denna bakgrund inte berett att nu föreslå utredningsinsatser om förändringar av hyreslagen med anledning av motionen. V-motionen avstyrks därför.

Tidsbegränsade kontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om en ny form av tidsbegränsade kontrakt. *Jämför reservation 5 (fp).*

Förslaget i motion 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 8 gäller införandet av en möjlighet till tidsbegränsade kontrakt som skall öka möjligheterna för bostadssökande att komma in på bostadsmarknaden. Förslaget syftar till förbättringar för personer med betalningsanmärkningar, eller stora skulder eller som har svårigheter på grund av sociala skäl eller skäl som har med arbetsmarknaden att göra. Kontrakten skall förenas med möjlighet till förlängning eller till ett vanligt icke tidsbestämt kontrakt. Motionsförslaget avser i främsta rummet att en utredning skall överväga och närmare utforma förslaget och därvid uppmärksamma de eventuella nackdelar som kan finnas (förslag om tillkännagivande).

Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer har nyligen överlämnat sitt betänkande (se det inledande avsnittet). Utredningens fokus har varit vräkningar som verkställs av kronofogden där barnfamiljer drabbas men behandlar även mer generella frågor om bostadsförsörjningen. Se även det inledande avsnittet ovan om den utredning som fått i uppdrag att se över allmännyttans villkor och om den interdepartementala arbetsgruppen som ser över bostadsförsörjningsfrågor.

I likhet med vad utskottet anfört under föregående avsnitt övervägs i olika sammanhang åtgärder som bl.a. syftar till att stärka utsatta gruppers ställning på bostadsmarknaden. Utskottet anser mot bakgrund av detta att riksdagen inte nu bör ta ställning i sak till frågan om en utredning skall inledas om hyreslagen bör ändras på sätt som föreslås i fp-motionen. Motionen avstyrks.

Förutsättningarna för vräkning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om förutsättningarna för vräkning. *Jämför reservationerna 6 – motiveringen (fp), 7 (v) och 8 (kd).*

I motion 2005/06:Bo274 (v) yrkande 8 (partimotion) lämnas förslag om att upprepade försenade hyresbetalningar inte längre skall kunna utgöra grund för att en hyresrätt förverkas. En normal konsekvens av sena betalningar i andra sammanhang, som rimligen bör kunna tillämpas inom det hyresrättsliga området, är att en betalningspåminnelse skickas ut och att därefter någon form av straffavgift påföres hyresgästen (förslag om tillkännagivande om översyn av 46 § hyreslagen). Förslaget i samma motions yrkande 9 innebär att en kartläggning och analys genomförs av informella vräkningar såväl hos privata och allmännyttiga fastighetsägare som hos socialtjänsten samt att förslag till åtgärder som stärker hyresgästernas ställning i en sådan situation utarbetas. [förslag om tillkännagivande om tilläggsdirektiv till Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer (S 2004:09)].

I motion 2005/06:Bo337 (kd) yrkande 4 föreslås en översyn med sikte på att ett samrådsförfarande mellan fastighetsägaren, hyresgästen och socialnämnden blir obligatoriskt inför hot om vräkning (förslag om tillkännagivande om översyn). I reservationen för ett liknande förslag förra året (nr 6 i bet. 2004/05:BoU2) utvecklades tanken om samråd så att det skall ställas krav på hyresvärderna att medverka i ett samråd och att detta skall utgöra en förutsättning för att en vräkning skall få beslutas. I det fall att hyresgästen inte vill medverka skall ett uteblivet samråd inte hindra vräkning.

Kommittén för hemlösa har i sitt slutbetänkande framfört att ett gemensamt uppsökande arbete från hyresvärdar och socialtjänst bör bedrivas gentemot hushåll med hyresskulder. Arbetet skall ske med beaktande av socialtjänstens uppgifter och ansvar. Kommittén anser att hyresvärdar och socialtjänst bör sträva efter att utveckla en gemensam strategi för att så långt det är möjligt förhindra vräkning. Vidare har kommittén föreslagit att vissa lagändringar skall genomföras. Förslagen innebär att hyreslagens krav på underrättelse till socialnämnden och rättelseanmaning till hyresgästen skall utvidgas i förhållande till gällande rätt när det gäller uppsägning på grund av hyresgästens betalningsförsummelse eller störningar i boendet. Dessa förslag till lagändring återfinns i beskrivande form i kommitténs betänkande Att motverka hemlöshet (SOU 2001:95 avsnitt 12.3.3 och 12.3.4). Förslagen i de delarna bereds inom Justitiedepartementet.

Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer har, som redan framgått, nyligen överlämnat sitt betänkande. Utredningsbetänkandet liksom vissa andra utredningsinsatser har berörts i det inledande avsnittet. Betänkandet bereds nu i interdepartemental form inom Regeringskansliet.

Enligt utskottets mening bör riksdagen inte nu göra något sakligt ställningstagande till motionsförslagen utan avvakta resultatet av den beredning som pågår inom Regeringskansliet. Utskottet avstyrker således både v- och kd-motionerna.

Svarthandel

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om åtgärder mot svarthandel. *Jämför reservationerna 9 (m, fp, kd, c) och 10 (mp).*

Förslaget i motion 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 10 avser att åtgärder mot svarthandel skall genomföras. Förslaget omfattar bl.a. följande. En reformering bör ske av hyressättningssystemet beträffande nyproduktionen med syfte att stimulera till ökat byggande. Vid hyressättning bör en större tyngd ges åt lägesfaktorn. En utvärdering bör ske av hyreslagens bestämmelser som kriminaliserar svarthandel bl.a. avseende att bara en part – hyresvärden – kan straffas och i fråga om kreditinstitutens ansvar. Vidare bör polisen och andra rättsvårdande myndigheter ges ökade resurser för att beivra svarthandelsbrott. Också hyresnämndernas roll att övervaka frågan om ersättning vid byten mellan hyresrätt och ägarformerna egna hem och bostadsrätt bör ges en mer framträdande plats (förslag om tillkännagivande om översyn).

Också i motion 2005/06:Bo335 (c) yrkande 4 föreslås en översyn med syfte att finna åtgärder för att motverka svarthandeln med hyresrätter (förslag om tillkännagivande).

I motion 2005/06:Bo230 (mp) yrkande 1 (delvis) lämnas förslag om att en fastighetsägare skall tvingas böta de hyresbelopp som denna dragit in på lägenheter som hyrts ut svart (förslag om tillkännagivande).

Förra året anförde utskottet följande (bet. 2004/05:BoU10) med anledning av de då behandlade motionerna om åtgärder mot svarthandel.

Bostadsutskottet behandlade föregående år motionsförslag med i huvudsak samma inriktning som de nu aktuella och redogjorde då för lagstiftningen på området samt olika överväganden i frågor med betydelse för möjligheterna att i högre grad än i dag motverka svarthandeln. Utskottet skall inte här upprepa denna redogörelse men vill erinra om att s.k. svarthandel med hyresrätter är ett brott med en straffskala som inbegriper fängelse i upp till två år. Svårigheterna att hindra denna brottsliga verksamhet har ofta samband med att ingen av de närmast inblandade parterna har intresse av en rättslig prövning. I denna del skiljer sig svarthandeln från många andra former av brottslig verksamhet. För att komma till rätta med detta problem fordras sannolikt en bred attitydförändring i synen på svarthandel. Kampen mot och lagföringen av dem som begår brotten är således i stor utsträckning beroende av gemene mans inställning, som i sin tur är beroende av den uppmärksamhet problematiken med de svarta lägenhetsaffärerna ges genom mediernas bevakning men även genom debatter och diskussioner som förs. Här vilar ett ansvar på såväl de politiska partierna som intresseorganisationerna och andra berörda parter.

För samhället gäller det således att bekämpa de brott som de svarta lägenhetsförsäljningarna utgör men kanske framför allt att motverka den grundläggande förutsättningen för dem, dvs. bristen på lägenheter. En bostadspolitik som ger förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande är således av grundläggande betydelse. Utskottet skall emellertid här

även kortfattat kommentera de åtgärder som föreslås i de aktuella motionerna i syfte att motverka svarthandel med hyresrätter, dvs. införande av ett lägenhetsregister, begränsning av bytesrätten, en reformering av hyressättningssystemet samt ökade resurser för brottsbekämpning.

Som konstateras i en av motionerna har införandet av ett lägenhetsregister diskuterats under relativt lång tid. Frågan om registret aktualiserades av riksdagens beslut 1995 om att det i stället för de traditionella folk- och bostadsräkningar skall genomföras registerbaserade folk- och bostadsräkningar. En utredning om utformningen av ett lägenhetsregister har genomförts av berörda myndigheter och frågan har beretts inom Regeringskansliet. Tidigare i vår aviserade ...

Bostadsutskottet anser att ställningstagandet till registret för dess avsedda primära ändamål, som till stor del ligger utanför utskottets beredningsområde, bör avvaktas innan en diskussion även om andra användningsområden tas upp. Utskottet betydluter emellertid inte att ett lägenhetsregister på olika sätt kan få betydelse även i arbetet med att motverka svarthandel med hyresrätter.

När det sedan gäller förslaget om att begränsa hyresgästernas bytesrätt bör åtgärdens eventuellt positiva inverkan, dvs. att otillåten prispåverkan i samband med vissa bostadsköp motverkas, ställas mot den samtidigt negativa inverkan på bostadsmarknaden som kan befaras. En begränsning av hyresgästernas bytesrätt till att endast avse byten med andra hyreslägenheter kan få till följd att rörligheten mellan olika upplåtelseformer motverkas på ett oönskat sätt. Bostadsutskottet ser ett stort värde i en rörlighet på bostadsmarknaden som möjliggör för enskilda hushåll att anpassa sitt boende till sina förändrade behov. Byte av bostad bör i möjligaste mån kunna ske både inom och mellan olika upplåtelseformer. Däremot skall givetvis tillstånd inte ges till sådana byten mellan hyresrätt och äganderätt där otillåten ersättning förekommit. Detta är också innebörden i hyreslagens regler om byten (35 §).

I fp-motionen anförs att en reformering av hyressättningssystemet kan få betydelse för omfattningen av svarthandeln med hyreslägenheter. Bostadsutskottet ifrågasätter den koppling som motionärerna gör mellan dagens hyressättningssystem och svarthandeln med hyreslägenheter. Oavsett synen på denna fråga kan det emellertid konstateras att ett förslag om förändringar i hyressättningssystemet för närvarande håller på att utarbetas och att en proposition kan förväntas under innevarande år. Utskottet återkommer nedan till frågan om förändringar i bruksvärdessystemet.

Slutligen anförs i fp-motionen att ökade resurser för brottsbekämpning kan ge polisen större möjlighet att avslöja de aktuella brotten. Bostadsutskottet kan instämma i detta närmast självklara påpekande. Frågan om den totala resurstilldelningen till de brottsbekämpande myndigheterna ligger utanför bostadsutskottets beredningsområde. Däremot ser utskottet naturligtvis gärna att polisen inom ramen för givna resurser i högre grad än hittills har möjlighet att uppmärksamma svarthandeln med hyresrätter.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motionerna ...

I ett yttrande till finansutskottet har bostadsutskottet tidigare under riksmötet anført bl.a. följande med anledning av proposition 2004/05:171 En ny lag om lägenhetsregister (yttr. 2005/06:BoU2y; finansutskottet har inte slutbehandlat propositionens förslag).

Utskottet delar således motionärernas inställning till behovet av att vidta åtgärder mot svarthandeln med hyresrätter. Det kan emellertid konstateras att införande av ett lägenhetsregister i sig inte ger de möjligheter till analyser av byteskedjor m.m. som motionärerna efterlyser. Lägenhetsregistret föreslås inte innehålla de uppgifter om kontraktsinnehavare m.m. som sådana registerbearbetningar skulle förutsätta. En utvidgning av registerändamålet enligt förslaget i motionen skulle därför inte vara tillräckligt för en användning av registret för det aktuella ändamålet. I den mån motionärernas förslag avser kontroll av folkbokföringsuppgifter eller eventuella samkörningar mellan olika register är detta en betydligt vidare fråga som bostadsutskottet inte anser sig ha underlag att närmare överväga i detta sammanhang.

Utskottet avstyrker samtliga motionsförslag med hänvisning till vad utskottet anförde under föregående riksmöte. Utskottet vill återigen understryka att den olagliga handeln med hyreskontrakt allra bäst motverkas genom att det byggs nya lägenheter i de områden där det råder bostadsbrist. I detta sammanhang bör bl.a. erinras om regeringens förslag till ändringar i reglerna om hyressättning för nybyggda lägenheter vilket förslag utskottet kommer att behandla senare i vår (prop. 2005/06:80 Reformerad hyressättning).

Bostadsförvaltning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om förändringar av bostadsförvaltningslagen m.m. *Jämför reservation 11 (m).*

Förslaget i motion 2005/06:Bo300 (m) yrkande 6 innebär att lagen om förvärv av hyresfastigheter skall avskaffas. Samtidigt skall nya regler införas som ger ordentliga möjligheter till ingripande i de fall där fastighetsägare visar sig inte fullgöra sina förpliktelser gentemot hyresgästerna (förslag om tillkännagivande).

Bostadsförvaltningslagen innebär bl.a. att ingripanden kan ske genom särskild förvaltning – förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning – eller inlösen. Vid förvaltningsföreläggande skall fastighetsägaren själv överlämna förvaltningen till någon annan. Vid tvångsförvaltning skall hyresnämnden utse förvaltare och fastighetsägaren utestängs från skötseln. Kan någon lämplig förvaltare inte utses förfaller frågan. Inlösen förutsätter att tvångsförvaltning prövats och det visat sig att denna inte gett avsett resultat.

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus (SOU 1994:23) föreslog – efter ett konstaterande att lagen om förvärv av hyreshus inte var tillräckligt effektiv och att den därför borde avskaffas – att bostadsförvaltningslagen skulle ändras, bl.a. genom att

– det skulle öppnas en möjlighet att ingripa redan när det föreligger omständigheter som med stor säkerhet kommer att leda till missförhållanden (nu krävs att det skall ha uppkommit ett missförhållande) varigenom tillgodoses krav på snabbare ingripande och därmed följande mindre olägenheter för de boende,

– ett förvaltningsföreläggande i jämförelse med i dag skall kunna beslutas vid en lägre grad av missförhållanden,

– det skulle kunna utfärdas förvaltningsförbud för fastighetsägare som grovt åsidosatt sina skyldigheter (den som ålagts ett förbud skulle i princip vara generellt förhindrad att vidta några åtgärder som innefattar fastighetsförvaltning; det skulle vidare inte vara tillåtet för denne att inneha vissa befattningar hos juridiska personer som bedriver fastighetsförvaltning; de fastigheter som den förelagde äger skulle ställas under tvångsförvaltning och i vissa fall bli föremål för ett försäljningsföreläggande),

– inlösen skulle kunna ske i ett tidigare skede än i dag.

Utredningsförslaget har inte lett till lagstiftning.

Utskottet anser att lagstiftningen bör vara sådan att oseriösa eller på annat sätt olämpliga förvärvare av hyresfastigheter i möjligaste mån hindras från att över huvud taget komma in på fastighetsmarknaden. I ett sådant system är förvärvslagen fortfarande ett viktigt instrument. Ju effektivare denna lag är, desto mindre blir behovet att ingripa mot försumliga hyresvärdar och desto mindre olägenheter uppstår för hyresgästerna.

Bostadsförvaltningslagen har varit i kraft i drygt 25 år. Under 1990-talets första hälft blev lagen om förvärv av hyresfastigheter och bostadsförvaltningslagen föremål för två utredningars överväganden. Den först verk samma utredningen föreslog att förvärvslagen skulle avskaffas samtidigt som bostadsförvaltningslagen skulle skärpas (SOU 1994:23). Den senare utredningen föreslog vissa ändringar av förvärvslagen men inte någon förändring av bostadsförvaltningslagen. Den föreslog dessutom vissa ändringar av reglerna om åtgärdsföreläggande (SOU 1996:148). Det är värt att notera att utredningen vid sina överväganden om bostadsförvaltningslagen i huvudsak utgått från det faktamaterial som den tidigare utredningen redovisat. Någon ny undersökning hade således inte genomförts. Dock hade tillgänglig statistik fogats till det gamla materialet.

Det har inom Justitiedepartementet inletts ett arbete med att undersöka om det finns skäl att se över hyreslagens regler om lägenhetens skick och lagstiftningen om förvärv av hyresfastigheter och tvångsförvaltning av hyresfastigheter. Inom ramen för detta arbete har därför bl.a. Sveriges Kommuner och Landsting, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige, SABO, HSB och Riksbyggen inbjudits till ett möte i Justitiedepartementet som ägt rum den 13 februari.

Utskottet har tidigare ställt sig positivt till en översyn i fråga om vilka möjligheter som skall finnas för att ingripa mot försumliga och på annat sätt olämpliga hyresvärdar. Utskottet har då varit inne på frågan om en bredare översyn som inte enbart skulle omfatta bostadsförvaltningslagens

bestämmelser (bet. 2003/04:BoU3). Eftersom det nu inom Justitiedepartementet pågår överväganden om att genomföra en översyn av hithörande frågor anser utskottet inte att det finns skäl för riksdagen att närmare ta ställning till de frågor som aktualiseras i motionen. Motionen avstyrks av detta skäl.

Det kollektiva förhandlingssystemet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om att hyresförhandlingslagen skall ändras. *Jämför reservationerna 12 (m, c), 13 (fp) och 14 (kd).*

Motion 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 20 (partimotion) berör en hyresgästorganisations ensamrätt att företräda hyresgästerna i kollektiva förhandlingar. Motionen skjuter in sig på Hyresgästföreningens ställning när det gäller kollektiva förhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagens bestämmelser. Såsom motionen får förstås skall Hyresgästföreningens ensamrätt brytas genom att förbudet mot flera samtidiga förhandlingsordningar avseende ett hus skall tas bort. Detta skall möjliggöra för varje hyresgäst i ett hus att själv kunna välja vilken hyresgästorganisation som skall företräda honom eller henne. Förslaget omfattar att varje hyresgäst själv skall bestämma över förhandlingsersättningen och efter egna önskemål betala denna till Hyresgästföreningen eller någon annan liknande förening. Det skall dock finnas möjlighet för hyresgästen att i särskild ordning avtala med hyresvärden om att ersättningen skall betalas direkt till hyresgästorganisationen (förslag om tillkännagivande).

Också motion 2005/06:L290 (fp) yrkande 6 berör Hyresgästföreningens ställning. I motionen föreslås en översyn av konsumentskyddet vid hyra av bostad särskilt vad gäller Hyresgästföreningens monopol att företräda hyresgästerna. Enligt motionärerna måste detta brytas så att den enskilde hyresgästens möjlighet att påverka sitt boende blir större (förslag om tillkännagivande).

I motion 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 13 lämnas förslag om en utredning av förutsättningarna för ett större individuellt inslag i hyresförhandlingslagens bestämmelser bl.a. så att det skall bli lättare att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet för den som så önskar. Systemet bör också ge större utrymme för att förhandla fram olika individuella hyreskontrakt för att därigenom utveckla hyresrätten som produkt. Det skall finnas ett konsumentskydd som är starkt och tydligt (förslag om tillkännagivande om översyn).

Utskottet har tidigare tagit ställning till liknande motionsyrkanden (se bet. 2004/05:BoU2). Utskottet finner skäl att nu i allt väsentligt upprepa vad som då sades och anför följande.

Det kollektiva förhandlingssystemet såsom det utformats i hyresförhandlingslagen (1978:304) är en viktig del av den reglering som avser att ta till vara och stödja de intressen hyresgästerna har. Hyresgästerna ges styrka genom att de vid de kollektiva förhandlingarna kan uppträda gemensamt genom en företrädare som har förhandlingsvana och kunskaper om hyresmarknaden. Systemet är också kostnadsbesparande och bidrar därför i viss utsträckning till att hålla hyresnivåerna nere. Hyresförhandlingslagen innehåller dessutom regler som avser att ta till vara de enskilda hyresgästernas intressen. Bland annat kan hyresgästerna få det kollektiva förhandlingsresultatet och förhandlingsersättningsens storlek överprövade vid hyresnämnden. Genom lagen har säkerställts att vissa viktiga frågor kan avgöras också i strid med hyresvärdens inställning till dem. Det gäller bl.a. om kollektiva förhandlingar skall föras, vilken organisation som skall företräda hyresgästerna och hyresgästens rätt att förhandla enskilt. Från konsument-synpunkt framstår systemet som lämpligt. Enligt utskottets mening kan det inte komma i fråga att i grundläggande avseenden ändra denna lagstiftning.

Enligt hyresförhandlingslagen har den enskilda hyresgästen sedan en viss karenstid förflutit rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet och därmed inte omfattas av de överenskommelser om hyror och andra hyresvillkor som träffas mellan hyresvärderna och hyresgästorganisationen. Ett avtal om att hyresgästen inte skall omfattas av systemet får träffas först sedan hyresförhållandet varat tre månader. Motsvarande begränsning gäller hyresnämndens möjligheter att fatta beslut i frågan (2 och 3 §§ hyresförhandlingslagen; prop. 1996/97:30, bet. 1996/97:BoU5).

Sedan 1997 är det inte längre möjligt att två eller flera hyresgästorganisationer på grundval av en med hyresvärderna avtalad eller hyresnämnden beslutad förhandlingsordning förhandlar för hyresgästerna i ett visst hus. Frågan regleras genom ett förbud mot flera samtidiga förhandlingsordningar (4 § hyresförhandlingslagen). Förbudet hindrar dock inte, och det är det viktiga, att en konkurrerande organisation tar över förhandlingsrätten för hyresgästerna i ett visst hus (eller för en grupp hus), förutsatt bl.a. att denna organisation åtnjuter hyresgästernas förtroende och har tillräckliga kvalifikationer för att sköta ett regelbundet förhandlingsarbete med hyresvärderna.

Utskottet kan således konstatera att det inte råder någon monopolsituation för en viss förhandlande hyresgästorganisation, varken vad gäller förhandlingsrätten för de enskilda hyresgästerna eller i förhållande till en annan konkurrerande hyresgästorganisation. Inte heller finns det fog för den i motionerna framförda kritiken mot ordningen i övrigt.

Frågan om en mer individualiserad hyressättning baserad på hyresgästens till- och frånval kommer det, med anledning av regeringens behandling av frågan i prop. 2005/06:80 Reformerad hyressättning som nu ligger på riksdagens bord, att finnas anledning för utskottet att återkomma till senare i vår. Propositionens lagförslag innebär att hyresgästerna genom sina organisationer får ett förstärkt inflytande över hyressättningen.

Enligt utskottets mening bör riksdagen avslå motionsförslagen i samtliga delar.

Hyresrätt – lokaler

Besittningsskyddet för lokalhyresgäster

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om att andrahandshyresgästernas besittningsskydd skall ändras. *Jämför reservation 15 (fp, c).*

I två motioner föreslås ändringar i hyreslagens lokalhyresbestämmelser om besittningsskydd med syfte att konkurrensen på dagligvarumarknaden skall stärkas. Enligt motion 2005/06:Bo308 (s) bör besittningsskyddet för näringsidkare som hyr i andra hand endast ge utrymme för uppsägning av hyresgästen på grund av att denna underlåter att fullgöra avtalsförpliktelse. Förslaget syftar till att handlare som i andra hand hyr av ett partihandelsföretag fritt skall kunna flytta sina varuinköp mellan handelsblocken utan att mötas av repressalier med risk för att mista sin utkomst (förslag om tillkännagivande). I motion 2005/06:N444 (s) yrkande 2 lämnas förslag om en översyn av hyreslagen så att enskilda näringsidkares besittningsskydd stärks. Motionären påpekar att det måste bli möjligt för enskilda handlare att utan repressalier kunna byta fullsortimentsgrossister. Den inlåsning som i dag existerar av enskilda näringsidkare genom avtal om köptrohet och andrahandskontrakt hos partihandelsföretag ger upphov till inlåsningseffekter, påpekar motionärerna (förslag om tillkännagivande).

Det kan vara värt att särskilt notera att även den lokalhyresgäst som hyr i andra hand har ett besittningsskydd i förhållande till sin hyresvärd (förstahandshyresgästen).

Vad gäller lokalhyresförhållanden förekommer i hyreslagen endast ett besittningsskydd som är indirekt. Det innebär att hyresgästen har rätt till ekonomisk ersättning om hyresgästen och hyresvärderna inte kan enas om att hyresavtalet skall förlängas (och de villkor som skall gälla), förutsatt att någon besittningsskyddsbrötande grund inte föreligger (t.ex. att hyresgästen åsidosatt sin förpliktelse att betala hyra). Lokalhyresgästen kan alltså – om denna sägs upp – till skillnad från en bostadshyresgäst inte få sitt hyresavtal förlängt genom beslut av hyresnämnden. Hyresgästen måste i ett sådant fall flytta.

Från allmän konkurrenssynpunkt har det stor principiell betydelse om leverantörer med en stark marknadsställning kan tillämpa konkurrensbegränsande villkor gentemot vissa kunder som på grund av finansiellt stöd eller ett hyresförhållande är beroende av leverantörerna. Sådana frågor har

också prövats i domstol och av andra myndigheter som har att tillämpa det konkurrensrättsliga regelsystemet. (Se t.ex. Marknadsdomstolens dom MD 1981:10 och Konkurrensverkets beslut den 21 januari 2004 i ärende 744/2002.)

Enligt utskottets mening bör det intresse som finns av en fungerande konkurrens lösas främst genom tillämpning av, och eventuellt förändringar i, det konkurrensrättsliga regelkomplexet. Övervägandena inom detta område av politiken tillhör inte bostadsutskottets beredningsområde. När det gäller den hyresrättsliga regleringen anser utskottet att det skulle föra alltför långt att för lokalhyresgäster som hyr i andra hand införa en ny och i jämförelse med de hyresgäster som hyr i första hand annorlunda typ av besittningsskydd på sätt som föreslagits. Utskottet är inte berett att föreslå utredningsinsatser på grundval av motionerna.

Utskottet avstyrker de båda motionsförslagen.

Kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- information, råd och stöd, *jämför reservationerna 16 – motiveringen (m, fp) och 17 (v, mp)*, och
- indexuppräknig av och nivån på insatsen, *jämför reservationerna 18 (m, c), 19 (v) och 20 (mp)*.

Information, råd och stöd

Förslagen i motion 2005/06:Bo293 (s) syftar till att främja den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform. Det gäller att åtgärda bristerna på information och skapa möjligheter till rådgivning. Motionärerna avser åstadkomma att upplåtelseformen skall komma till ökad användning bl.a. i situationer när ombildning av hyresrätter och utförsäljning av allmännyttiga fastigheter är aktuella (förslag om tillkännagivande).

Det finns ytterligare motioner med samma inriktning som s-motionen. I motion 2005/06:Bo302 (v) yrkande 6 förespråkas att arbetet med ett mera långsiktigt informations- och kunskapsutvecklingsarbete samt rådgivning på nationell nivå måste fortgå. En nationell samordnare som kan utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar bör utses. Motionärerna ställer sig bakom vad Boverket har fört fram till regeringen om att den nyligen bildade organisationen Sveriges Kooperativa Hyresrättsföreningar (SKH) kan utses till sådan samordnare (förslag om tillkännagivande om att regeringen bör utreda möjligheten att utse en nationell samordnare).

Även i motion 2005/06:Bo333 (mp) yrkande 2 (delvis) lämnas förslag om att den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform skall gynnas på olika sätt. Bland annat att staten bör bidra med särskild rådgivning samt organiserad spridning av kunskap och information, liksom att pilotprojekt skall anordnas. Vidare föreslås överväganden av hur staten antingen direkt eller indirekt kan ge stöd för upplåtelseformen omfattande också ekonomiska stödåtgärder (förslag om tillkännagivande).

Boverket har i rapporten 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 skall 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. Boverket har i sin rapport förutom förslag om statliga bidrag lämnat förslag om vissa förändringar i fråga om beskattningen av kooperativa hyresrättsföreningar enligt hyresmodellen.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet.

Eftersom en rad frågeställningar med det gemensamma att det gäller att främja den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform genom Boverkets rapport ligger på regeringens bord anser utskottet att riksdagen inte nu bör ta saklig ställning till de frågor som motionerna innehåller. Motionerna avstyrks således.

Insatsen

Enligt förslaget i motion 2005/06:Bo302 (v) yrkande 3 bör upplåtelseinsatsen för en normallägenhet maximeras till 100 000 kr och indexregleras efter den faktiska inflationen (förslag om tillkännagivande).

Också i motion 2005/06:Bo335 (c) yrkande 30 föreslås en inflationssäkring av medlemsinsatsen (förslag om tillkännagivande).

I motion 2005/06:Bo333 (mp) yrkande 2 (delvis) föreslås liksom i den först nämnda v-motionen att upplåtelseinsatsen för en normallägenhet inte bör överstiga 100 000 kr. Därutöver bör det vara möjligt att frivilligt kunna betala en större upplåtelseinsats mot att hyran blir lägre (förslag om tillkännagivande).

En kooperativ hyresgäst som flyttar kan inte sälja den kooperativa hyresrätten men har rätt att få tillbaka betalade insatser.

Enligt 2 kap. 9 § fjärde stycket lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt skall en avgående medlem inte ha rätt att få tillbaka ett högre belopp än det han eller hon betalat till föreningen som insatser.

Uppräkning kan dock göras av insatser vid en ny medlems inträde eller en ny upplåtelse av hyresrätt. Något tak för uppräknings finns inte. Lagen i denna del innebär, enligt vad som sägs i dess förarbeten, inte någon försvagning av föreningens eget kapital utan har en gynnsam inverkan på föreningens ekonomi.

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

Såsom regeringen anför är frågan om en uppräkning 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 skall kunna räknas upp vid en återbetalning till en avgående medlem bör riksdagen därför avslå.

Boverket har i sin (ovan nämnda) rapport anført att den kooperativa hyresrätten ofta jämförs med bostadsrätten och att en vanlig fråga är varför inte upplåtelseinsatsen skall kunna räknas upp på något sätt. Boverket har dock inte lämnat något förslag att ändra lagen.

Enligt Boverkets uppfattning skall den kooperativa hyresrätten vara en spekulationsfri form av boende och att den därigenom alltid skall kunna kallas allmännyttig. Riktmärket för en upplåtelseinsats bör enligt Boverkets förslag ligga runt 100 000 kr för en normallägenhet. Boverket anser emellertid att det skall vara möjligt att därutöver betala en högre frivillig upplåtelseinsats och därigenom 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.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet.

Utskottet finner inte nu skäl att göra en annan bedömning i fråga om indexuppräknings av insatserna än den utskottet gjorde vid sin beredning av lagen om kooperativ hyresrätt. Med hänvisning till att Boverkets rapport är föremål för beredning inom Regeringskansliet anser utskottet att det inte nu finns skäl för riksdagen att närmare ta ställning till motionsförslagen som alltså avstyrks.

Bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- inrättandet av ett centralt bostadsrättsregister, *jämför reservation 21 (kd) och särskilt yttrande 1 (m, fp, c)*,
- hyran vid andrahandsupplåtelse, *jämför reservation 22 (fp, c)*,
- underrättelse till socialnämnd vid förverkande, *jämför reservation 23 (m, fp, kd)*.

Centralt bostadsrättsregister

Förslagen i motionerna 2005/06:Bo286 (m) och 2005/06:Bo318 (kd) gäller att ett centralt bostadsrättsregister skall inrättas (båda motionerna innehåller förslag om tillkännagivanden i denna fråga). I m-motionen förespråkas att registret knyts till fastighetsregistret medan det i kd-motionen förordas en samordning med lägenhetsregistret, om riksdagen beslutar om att ett sådant register skall införas. I motionen finns också som ett alternativ ett separat upprättat register.

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att ett bostadsrättsregister och ett system för bostadsrättsinteckningar skall införas (SOU 1998:80).

Senast utskottet tog ställning till ett med de nu behandlade motionsförslagen liknande förslag avstyrkte utskottet detta med hänvisning till den beredning av frågan som pågick i Regeringskansliet (bet. 2003/04:BoU3).

Regeringskansliet har den 12 januari 2006 beslutat utreda frågan om ett bostadsrättsregister. Utredaren skall komplettera ett alternativt förslag till register som utarbetats av HSB, SBC och Riksbyggen och jämföra Bostadsrättsutredningens förslag med detta kompletterade förslag och väga de båda förslagens för- och nackdelar mot varandra. Uppdraget skall redovisas senast den 31 oktober 2006.

Det finns mot den angivna bakgrunden inte skäl för riksdagen att nu i sakligt hänseende ta ställning till frågan om ett centralt bostadsrättsregister. Motionerna avstyrks således.

Hyressättning vid andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet m.m.

Förslagsställarna bakom motion 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 6 önskar se genomfört en översyn av reglerna om andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet syftande till bl.a. inskränkningar av provningsmöjligheterna i efterhand avseende hyresnivå och åläggande av återbetalningsskyldighet av hyra som ligger över bruksvärdesnivå. Lagregleringen bör inte ske på samma sätt som när det gäller en andrahandsupplåtelse av en hyreslägenhet. Förslaget omfattar också att hyresvärdens (bostadsrättsshavarens) möjligheter till hyreshöjningar under pågående kontraktstid skall begränsas i

samband med att en inskränkning av andrahandshyresgästens provningsmöjligheter görs. En viktig förändring som bör genomföras är att bostadsrätts-havarens kostnader för lägenheten skall kunna beaktas vid en provning av den hyra som skall gälla för andrahandsupplåtelsen (förslag om tillkännagivande).

Genom lagstiftning 1987/88 infördes en möjlighet för andrahandshyresgäster att återfå erlagd överhyra, dvs. hyra som ligger över bruksvärdesnivå, samt få den framtida hyran bestämd (55 d § hyreslagen). I lagstiftningsärendet motionerades om att en bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand skall ha möjlighet att få ersättning för sina faktiska kostnader när hyran fastställs. Det fanns vidare motionsförslag om att regeringsförslaget helt skulle avslås. Reglerna om villkorsändring hade dittills i många fall inneburit att hyresgästen blev bunden att betala den hyra som överenskommits, låt vara att vissa överuttag under en kortare tid varit straffbelagda (prop. 1987/88:162 och bet. 1987/88:BoU22). Utskottet avstyrkte motionsförslagen och anförde bl.a. följande (i nämnda bet.).

Inte minst mot bakgrund av läget på bostadsmarknaden finns det enligt bostadsutskottets mening skäl att förstärka skyddet för bl.a. andrahandshyresgäster. De som hyr sin lägenhet i andra hand representerar ofta grupper – t.ex. ungdomar och invandrare – som har en svag ställning i samhället och då inte minst på bostadsmarknaden. Det är därför nödvändigt att vidta åtgärder som stärker deras ställning och som gör det möjligt för dem att hävda sina krav. Andrahandshyresgäster måste i likhet med vad som gäller för andra hyresgäster, ges möjlighet att värja sig mot orimliga hyror. Även enligt bostadsutskottets mening bör sålunda hyreslagen ändras i enlighet med regeringens förslag. Utgångspunkten bör härvid vara att en hyresgäst som hyr i andra hand inte skall behöva betala en högre hyra än vad som motsvarar bruksvärdeshyran för den aktuella lägenheten. Detta bör gälla oavsett om uthyrningen avser en hyreslägenhet eller en lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt.

Utskottet har vid ett par tillfällen tagit upp motioner om friare hyressättning vid andrahandsupplåtelser och då avstyrkt dessa med hänvisning till vad som sagts i samband med det ovan nämnda lagstiftningsärendet.

Regeringen har i den ungdomspolitiska propositionen (prop. 2004/05:2) uttalat sin avsikt att tillsätta en utredare som skall se över villkoren för uthyrning av bostad i andra hand. Detta görs mot bakgrund av att många ungdomar särskilt i storstadsregionerna i dag är hänvisade till ett andrahandsboende.

Inom Regeringskansliet bereds nu direktiv till en utredning som gäller regelsystemet för uthyrning av bostad i andra hand. Uppdraget kommer att fullfölja vad som sades i den ungdomspolitiska propositionen.

Regeringen har dessutom utsett en nationell bostadssamordnare (dir. 2005:37) med uppgift att under en treårsperiod arbeta fram förslag på konkreta åtgärder i syfte att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Uppdraget omfattar även en översyn som syftar till att skapa flexibilitet i bostadsanvändningen och att ge förutsättningar för andrahandsuthyrning. Målgruppen för arbetet är i första hand unga personer, men de

förslag på åtgärder som samordnaren kommer fram till kan också komma andra grupper till del. Även den omfattande utförsäljningen av hyresrätter till bostadsrätter som har skett och pågår i framför allt storstäderna bör enligt utredningsuppdraget belysas utifrån vilka konsekvenser detta för med sig för ungdomars inträde på bostadsmarknaden. En slutrapport skall senast den 18 december 2007 lämnas till regeringen. Dessförinnan skall delrapporter lämnas.

Det finns inte skäl för riksdagen att nu göra ett sakligt ställningstagande till motionsförslaget. Riksdagen bör i stället avvakta resultaten av de regeringsuppdrag utskottet redogjort för. Fp-motionen avstyrks således.

Underrättelse till socialnämnd vid förverkande

I motion 2005/06:Bo300 (m) yrkande 9 föreslås ett upphävande av kravet på underrättelse till socialnämnd, vilket krav gäller vid uppsägning av bostadsrättshavare på grund av störningar och betalningsdröjsmål avseende årsavgiften (riksdagsbeslut om lagändring).

Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 april 2004 infördes följande nya regler i bostadsrättslagen beträffande uppsägning på grund av förverkande (prop. 2003/04:94 och bet. 2003/04:BoU10).

En bostadsrättsförening är skyldig att innan en uppsägning sker på grund av *störningar* från en bostadslägenhet underrätta socialnämnden om störningarna. Underrättelsen är en förutsättning för uppsägningen. Vid särskilt allvarliga störningar får dock uppsägning ske utan föregående underrättelse. Tanken är att en avhysning skall kunna verkställas snabbt till gagn för de grannar som störts. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Vidare är en bostadsrättsförening skyldig att inför en uppsägning på grund av att årsavgift för en bostadslägenhet *inte betalats i rätt tid* underrätta socialnämnden om försummelsen. Underrättelsen är en förutsättning för uppsägningen. Någon underrättelseskyldighet föreligger inte vid uppsägning på grund av upprepade förseningar.

Lagändringarna föreslogs av regeringen med anledning av tillkännagivanden som riksdagen gjort (bet. 2002/03:BoU2).

Vid sin behandling av regeringens förslag och de motstående motionerna (liknande den som nu bereds) uttalade utskottet (bet. 2003/04:BoU10). bl.a. följande.

Riksdagens tillkännagivanden omfattade den uttalade uppfattningen att en bostadsrättsförening, likt andra samhällsaktörer, har ett socialt och samhällsligt ansvar för sina medlemmar och att det är lämpligt att detta kommer till uttryck i form av kontakter eller annat samarbete med bl.a. sociala myndigheter. Utskottet står fast vid denna uppfattning och anser att bostadsrättslagen med den nya utformning som regeringens lagförslag innebär kommer att svara mot de värderingar riksdagens majoritet givit uttryck för. Genom en kontakt med socialnämnden kan bostadsrättshavarens behov av att erhålla adekvat hjälp för de problem han mött tillgodoses. Därutöver ges socialnämnden möjligheter till insat-

ser som hindrar eller förebygger att bostadsrättshavarens sociala situation försämrans genom de sanktioner som bostadsrättsföreningen kan komma att vidta. Hänsynen till barn gör sig i dessa sammanhang gällande med avsevärd styrka. Lagstiftaren bör söka garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavares problem.

En bostadsrättsförening är en form för samverkan där syftet är att bereda ägarna bostäder. Det är för utskottet en främmande tanke att som angiveri beteckna en underrättelse till socialnämnden om att någon i samverkanskretsen riskerar att förlora sin bostad. Enligt utskottet ligger en underrättelseskyldighet klart inom ramen för en god samverkan med syfte att tillgodose medlemmarnas bostadsbehov.

Först vad gäller frågan om uppsägning på grund av störningar. Som bl.a. Fastighetsägarna Sverige och Riksbyggen i sina remissvar har framhållit finns det vissa olikheter mellan upplåtelseformerna hyres- och bostadsrätt som synes tala mot att överföra de regler om underrättelseskyldighet som gäller enligt hyreslagen till bostadsrättslagen. Hit hör t.ex. att det kan vara känsligt för styrelsen i en bostadsrättsförening att skicka en underrättelse om störningar som gäller en granne och föreningsmedlem till socialnämnden. Vidare synes, såsom flera remissinstanser, bl.a. HSB Riksförbund, har påtalat, systemet med underrättelser inte alltid fungerar tillfredsställande på hyresrättens område. Konsumentverket har framhållit att en möjlighet att komma till rätta med detta kan vara att förbättra rutinerna i samband med avhysning. För att åstadkomma detta behövs inga lagstiftningsåtgärder. Samtidigt står det klart att – som Stockholms och Arvidsjaurs kommuner också har framhållit – en underrättelseskyldighet kan ge kommunerna ökade möjligheter att sätta in stödinsatser i tid så att man kan komma till rätta med störningarna och därmed förhindra avhysning. Som skäl mot förslaget skulle man också eventuellt kunna hävda att en underrättelseskyldighet medför en viss administrativ belastning för bostadsrättsföreningarna. Invändningen är av underordnad betydelse men det kan nämnas att inget har framkommit som tyder på att förverkande av bostadsrätt är särskilt vanligt förekommande. Sett i sitt sammanhang skulle därför ett system med underrättelse till socialnämnden på bostadsrättens område medföra en enbart mycket begränsad ökning av bostadsrättsföreningens åligganden. Vid en avvägning av de skäl som kan anföras för och emot en underrättelseskyldighet anser utskottet att fördelarna med en underrättelseskyldighet klart väger över.

Enligt riksdagens mening framstod det som följdriktigt att en underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden införs också när en bostadsrättshavare kommit i betalningsdröjsmål och föreningen avser att säga upp honom. Det kan, uttalade riksdagen, under vissa förutsättningar finnas goda skäl att ge en bostadsrättshavare ekonomiskt stöd så att denne kan bo kvar i sin lägenhet. Riksdagen tillkännagav därför att det finns skäl att genom lagstiftning söka garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavares problem och att en underrättelseskyldighet motsvarande den som gäller för hyresrätter därför bör införas för bostadsrätter. Några remissinstanser, bl.a. Riksbyggen, har hänvisat till att en bostadsrätt – till skillnad från en hyresrätt – representerar ett förmögenhetsvärde och att en underrättelseskyldighet därför inte är särskilt meningsfull. Vidare har flera remissinstanser påtalat att underrättelserna inte fungerar särskilt bra på hyresrättens område. Utskottet vill liksom regeringen framhålla att det finns bostadsrätter med ett mycket begränsat ekonomiskt värde som sätillvida liknar hyresrätter. Det bör också framhållas att socialnämnden, vid förverkande av en bostadsrätt med ett betydande ekonomiskt

värde, kan vidta andra åtgärder än att verka för att bostadsrättshavaren får bo kvar, t.ex. ordna med en ny bostad. Ovan har utskottet tillstyrkt regeringens förslag om att en bostadsrättsförening skall underrätta socialnämnden före uppsägning som grundas på störningar i boendet. Det är enligt utskottets liksom regeringens mening naturligt att en liknande ordning införs när det gäller uppsägning på grund av betalningsförse- ning. En bostadsrättsförening skall därför vara skyldig att meddela socialnämnden om en bostadsrättshavare sägs upp på grund av att års- avgiften inte har betalats i rätt tid. Underrättelseskyldigheten bör – liksom enligt hyreslagen – avse enbart bostadslägenheter. I hyreslagen utgör meddelandet en förutsättning för att återvinningsfristen skall börja löpa. Detta bör gälla även här. De föreslagna reglerna har utfor- mats med de motsvarande reglerna i hyreslagen som förebild.

På här återgivna och i övrigt de skäl som redovisats i propositionen bör riksdagen anta regeringens lagförslag och avslå motionerna.

Utskottet finner inte skäl att med anledning av m-motionen nu inta en annorlunda ståndpunkt. Motionen avstyrks.

Ombildning från hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen avseende ombildning i fråga om

- majoritetsreglerna, *jämför reservation 24 (m, fp, kd, c) och särskilt yttrande 2 (m, fp)*,
- rätten att delta i en ombildning till bostadsrätt,
- förbudet mot dubbelupplåtelse, *jämför reservation 25 (m) och särskilt yttrande 3 (fp)* och
- turordning till förvärv vid försäljning av allmännyttiga bostä- der m.m., *jämför reservation 26 – motiveringen (m, fp) och 27 (v, mp)*.

Majoritetsreglerna

I två motioner 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 34 (partimotion) och 2005/06: Bo214 (fp) yrkande 2 lämnas förslag om mer allmänt hållna tillkännagivan- den till regeringen i fråga om rätten till ombildning. Det gäller att de hyresgäster som så önskar skall få ombilda till bostadsrätter och att propor- tionerna mellan de olika boende- och ägarformerna skall bestämmas av individerna samt att de boende som inte ser bostadsrätt som mest lämpad skall kunna öka sitt boinflytande genom kooperativ hyresrätt.

I flera motioner lämnas förslag på vilka majoritetsförhållanden som skall föreligga bland hyresgästerna för att en ombildning till bostadsrätt skall kunna ske. Det gäller i främsta rummet att det i dag gällande kravet på kvalificerad majoritet skall ersättas med ett krav på enkel majoritet. Det

gäller motionerna 2005/06:Bo276 (m) yrkande 5 (partimotion), 2005/06:Bo214 (fp) yrkandena 3 och 4, motion 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 15 och 2005/06:Bo335 (c) yrkande 33. Motionerna berör mer eller mindre uttryckligt frågan om det krav på folkbokföring på fastigheten som ställs på hyresgästen för att denna skall kunna rösta ja till att en ombildning till bostadsrätt bör avskaffas eller bibehållas.

För ombildning till bostadsrätt har tidigare gällt ett krav på *enkel majoritet* som innebar att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna måste vara för ombildningen (se bet. 1998/99:BoU10). Något krav på att dessa hyresgäster skulle vara folkbokförda på fastigheten gällde inte då. Det nuvarande kravet på kvalificerad majoritet (minst två tredjedelar av hyresgästerna) – liksom tidigare kravet på enkel majoritet – avser förutsättningarna för både att en intresseanmälan skall få göras, vilket grundlägger föreningens rätt till förköp, och att föreningen skall kunna besluta att förvärva en fastighet i syfte att en ombildning skall ske. Hyresgästernas företrädesrätt regleras i ombildningslagen, och förutsättningarna för en bostadsrättsförenings förvärvsbeslut regleras i bostadsrättslagen. Genom en lagändring med ikraftträdande den 1 april 2003 ställs krav på att de som är för en ombildning till bostadsrätt måste vara folkbokförda på fastigheten för att få räknas med (prop. 2002/03:12, bet. 2002/03:BoU2).

Frågan om vilka majoritetsregler som skall gälla har varit föremål för utskottets beredning vid ett flertal tillfällen under årens lopp. Utskottet fann vid behandlingen av motsvarande motionsförslag under förra riksmötet sig styrkt i sin uppfattning om att majoritetsreglerna inte bör ändras på sätt som nu föreslagits. Utskottet hade som en del av sin beredning hållit en offentlig utfrågning om vilka verkningar de genomförda ombildningarna till bostadsrätt haft, vilken utfrågning också omfattade reglerna för ombildning. Utskottet avstyrker nu med hänvisning till detta ställningstagande m-, fp-, kd- och c-motionerna (se bet. 2004/05:BoU2).

Rätten att delta i en ombildning till bostadsrätt

I motion 2005/06:Bo207 (s) föreslås utvidgade möjligheter för en hyresgäst att senare än de ursprungligen ombildande hyresgästerna i huset men på lika villkor med dessa kunna förvärva sin lägenhet med bostadsrätt (förslag om tillkännagivande).

En bostadsrättsförening är skyldig att upplåta bostadsrätt till en bostads- hyresgäst som är medlem i föreningen. En hyresgäst som var hyresgäst vid föreningens förvärv av huset har en principiell rätt att bli medlem intill ett år efter föreningens förvärv av huset (2 kap. 8 § bostadsrättslagen).

Vid en tillkommande ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt kan föreningen vid upplåtelsen förutom insats ta ut en upplåtelseavgift. En hög avgift kan innebära att hyresgästen får betala lika mycket som bostadsrätten skulle betinga vid en vanlig försäljning. Möjligheterna att ta ut upplåtelseavgift är dock begränsade av bostadsrättslagens bestämmelser. Sådan

avgift får inte tas ut förrän efter en månad från den dag föreningen erbjuder hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader gått får avgiften högst motsvara ränta på insatsen (7 kap. 14 § bostadsrättslagen). Ett erbjudande torde föreningen kunna göra först sedan hyresgästen blivit medlem. Antar en medlem inom viss tid inte ett givet erbjudande anses denne ha utträtt ur föreningen (2 kap. 12 § bostadsrättslagen). Därefter har hyresgästen inte någon rätt till ombildning.

När utskottet senast tog ställning till ett motionsförslag som berörde villkoren för ett senare förvärv anförde utskottet följande (bet. 2002/03:BoU2).

Det ligger i en ombildande bostadsrättsförenings intresse att de hyresgäster som av olika anledningar inte har gått med i bostadsrättsföreningen redan före fastighetsförvärvet bestämmer sig så snart som möjligt om de vill bli medlemmar och att det därefter inom viss tid avgörs om hyresgästens lägenhet skall ombildas med bostadsrätt. Dessa frågor avgörs genom bostadsrättslagens regler om rätt till medlemskap och om föreningens skyldighet att upplåta bostadsrätt till sina medlemmar. Det kan inte anses rimligt att en hyresgäst under någon längre tid skall kunna avvakta för att se om ombildningen ekonomiskt slår väl ut och så att säga med facit i hand ha rätt att delta på i allt väsentligt samma eller liknande villkor som gällt för de ursprungliga bostadsrätts-havarna. Dessa har ju bestämt sig i ett läge när osäkerheten varit större och utgjort grunden för att en ombildning över huvud taget kommit till stånd.

Utskottet avstyrker motionen med hänvisning till sitt tidigare ställningstagande.

Förbudet mot dubbelupplåtelse

Förslaget i motion 2005/06:Bo276 (m) yrkande 7 (partimotion) avser ett slopande av förbudet mot dubbelupplåtelse för kommunala bostadsbolag. Ombildningen skulle förbilligas för hyresgästerna eftersom bolaget kan träda in som bostadsrättsinnehavare till de lägenheter där hyresgästen inte vill delta samtidigt som bolaget fortfarande kan vara dessa hyresgästers hyresvärd (förslag om tillkännagivande).

Förbudet mot dubbelupplåtelse innebär att bostadsrätt inte får upplåtas till en lägenhet som är upplåten med hyresrätt (4 kap. 3 § bostadsrättslagen). Bostadsrätt kan dock upplåtas till en hyresgäst som vill att lägenheten skall omvandlas till bostadsrätt. Förbudet kan i vissa fall försvåra ombildningen till bostadsrätt.

Det totala förbudet mot dubbelupplåtelse motiveras bl.a. med att hyresgästerna i dubbelupplåtna lägenheter där bostadsrättsupplåtelsen är den senare upplåtelsen skulle behöva tilläggas fullt besittningsskydd och oinskränkt bytesrätt. Sådana rättigheter har inte tillförsäkrats hyresgäster i andra bostadsrättslägenheter (där hyresrätten upplåts sist = vanligt förekommande andrahandsupplåtelse). Särskiljandet av två typer av bostadsrättslägenheter i de nämnda avseendena har befarats leda till osäkerhet med åtföljande risk för rättsförluster. Detta är grundat på tidigare erfarenheter.

Bostadsrättslagens förbud mot dubbelupplåtelse har behandlats vid många olika tillfällen. Bland annat skedde detta i en departementspromemoria om s.k. bostadsrättsoptioner m.m. (Ds 1993:54). I promemorian bedömdes att förbudet inte skulle tas bort eftersom detta skulle kunna innebära oklarheter och missförstånd som i sin tur skulle kunna leda till rättsförluster för hyresgäster i bostadsrättslägenheter. I stället föreslogs att vid ombildning fastighetsägaren skulle kunna förvärva en bostadsrättsoption till de lägenheter som inte ombildas till bostadsrätter. Optionen förutsatte kapitaltillskott och medförde inflytande i föreningen. När en hyresrätt upphörde skulle optionshavaren kunna hyra ut på nytt eller ombilda till en bostadsrätt och därefter sälja den. Optionerna i sig skulle kunna pantsättas och överlåtas. Gällde det flera optioner i en förening skulle det ske gemensamt. Förslaget har inte förts fram till riksdagen.

Utskottet har flera gånger tidigare avstyrkt motsvarande motionsyrkande (se bl.a. bet. 2004/05:BoU2). Utskottet har då ansett – i likhet med de slutsatser som redovisats i promemorian – att negativa effekter skulle uppstå om förbudet togs bort helt eller delvis. Ett partiellt förbud skulle dessutom, för att skydda hyresgästerna, behöva medföra ett förbud för kommunen eller dess bolag att överlåta bostadsrätten. Utskottet finner nu inte anledning att ändra uppfattning i frågan. Motionsförslaget avstyrks.

Turordning till förvärv av allmännyttiga bostäder m.m.

I motion 2005/06:Bo242 (v) yrkande 5 redovisar motionärerna sin syn på att allmännyttiga bostäder som skall avyttras skall 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 skall utarbetas som utgår från intentionerna med denna syn på turordning vid en eventuell försäljning av allmännyttiga bostäder (förslag om tillkännagivande). Det bör i sammanhanget erinras om att enligt gällande lagstiftning en kooperativ hyresrättsförening kan vara ett allmännyttigt bostadsföretag och att motionsförslaget innebär att sådana föreningar ges ett företräde till förvärv.

Förslaget i motion 2005/06:Bo242 (v) yrkande 8 avser att ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag som har för avsikt att avyttra en fastighet bör ha en skyldighet att i ett tidigt skede underrätta hyresgästerna med syfte att hyresgästerna skall ges möjlighet att ifrågasätta en försäljning och verka för alternativa lösningar. Hyresgästerna bör enligt motionen få ett slags MBL-inflytande (förslag om tillkännagivande om utredning).

Utredningen om försäljning av allmännyttiga bostäder har lämnat förslag i de frågor som berörs i motionerna (SOU 2003:44). I dess betänkande föreslås bl.a. att när det är fråga om att ett kommunalt bostadsföretag skall överlåta ett hus så skall hyresgästerna kunna utnyttja sin företrädesrätt enligt ombildningslagen endast genom en kooperativ hyresrättsförening. De skall alltså inte kunna göra det genom en bostadsrättsför-

ening. Utredningen föreslår också att alla kommunala bostadsföretags försäljningar av fastigheter m.m. skall kungöras i förväg för att andra allmännyttiga företag skall ges möjlighet att förhandla om ett övertagande samt för att ge hyresgästerna möjlighet att ombilda till kooperativ hyresrätt. Kommuner eller deras företag skall få förvärva allmännyttiga bostäder i andra kommuner.

Boverket har i sin rapport om kooperativa hyresrätter sagt sig dela utredningens bedömning att den kooperativa hyresrätten skall ges företräde i en utförsäljningssituation och att detta bör ske via en ändring i ombildningslagen så att endast en kooperativ hyresrättsförening ges rätt att göra en intresseanmälan när överlåtaren är ett sådant kommunalt bostadsföretag som avses i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

Ett förslag om en företrädesordning vid en försäljning av ett kommunalt bostadshyreshus som innebar att kommunen i första hand skulle sälja till ett annat allmännyttigt bostadsföretag och i andra hand till en kooperativ hyresrättsförening hade tidigare lagts fram av Allbokommittén i betänkandet Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendepanering, SOU 2001:27.

Boverkets förslag som gäller förändringar i ombildningslagen har överlämnats till den utredning som fått uppdraget att se över allmännyttans villkor och förutsättningar (dir. 2005:116). Den särskilt tillkallade utredaren skall undersöka vilka förändringar som kan vara nödvändiga i de lagar och förordningar som direkt styr villkoren för hyresmarknaden i allmänhet och för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen i synnerhet. En viktig fråga är om olika delar av regelverken behöver förstärkas för att syftet med lagstiftningen lättare skall kunna uppnås. Utredningen skall enligt sina direktiv särskilt beakta bl.a. betänkandet Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt (SOU 2003:44). Uppdraget skall redovisas senast den 1 maj 2007.

I motion 2005/06:Bo302 (v) yrkande 1 föreslås att tiden för att konstituera en kooperativ hyresrättsförening bör förkortas. Motionärerna önskar en översyn av hur detta kan ske. Förslaget syftar till att en förening skall ha tillräcklig tid att utnyttja företrädesrätten till förvärv enligt ombildningslagen (förslag om tillkännagivande). Också förslaget i motion 2005/06:Bo302 (v) yrkande 2 syftar till att den kooperativa hyresrätten skall gynnas vid försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretags hus. Förslagen innebär att en kooperativ hyresrättsförening som godkänts som allmännyttig skall ha rätt att göra en intresseanmälan även om hyresgästerna ännu inte är medlemmar i föreningen. För att överlåtelse skall få ske måste minst två tredjedelar av hyresgästerna ha samtyckt. Vidare lämnas förslag om att en kooperativ hyresrättsförening skall kunna bildas av hyresgästerna och sedan ligga vilande. Förslaget syftar till att hyresgästerna vid en försäljning skall kunna agera snabbt (förslag om tillkännagivande).

Enligt förslaget i motion 2005/06:Bo333 (mp) yrkande 2 (delvis) skall en kooperativ hyresrättsförening som godkänts som allmännyttig kunna göra en intresseanmälan även om de aktuella hyresgästerna ännu inte är medlemmar. Motionen omfattar också att hyresgästerna i samband med att ett allmännyttigt bostadsföretag genomför en försäljning i god tid skall få ordentligt med information om upplåtelseformen kooperativ hyresrätt (förslag om tillkännagivande).

Ombildningslagens bestämmelser kan något förenklat beskrivas enligt följande. Om hyresgästerna har intresse av att förvärva sitt hus för ombildning kan de anmäla detta intresse till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening respektive en kooperativ hyresrättsförening. Föreningen skall 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. Hembudet 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.

Boverket har i sin ovan nämnda rapport om kooperativa hyresrätter konstaterat att endast procedurerna kring föreningsbildning och registrering kan ta upp till tre månader och att medlemsrekryteringen kan ta upp till ett år, i varje fall för ett större lägenhetsbestånd, vilket utgör ett stort hinder för hyresgästerna att i en utförsäljningssituation 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 skall för hyresgästernas räkning ha rätt att göra en intresseanmälan även om hyresgästerna inte är medlemmar i föreningen. Två tredjedelar av hyresgästerna skall dock ha lämnat skriftligt samtycke till att en intresseanmälan görs. Boverksförslaget innebär att en redan bildad förening skall kunna göra en intresseanmälan, om den består av en riksorganisation för kooperativa hyresrättsföreningar, kommunen eller annan som vill gynna de boendes infly-

tande. Tanken är att hyresgästerna skall ansluta sig till föreningen inför en ombildningssituation. Boverkets förslag omfattar också att betänkandet Om allmännyttan säljs – stärkt kooperativ hyresrätt (SOU 2003:44) genomförs.

Som redan nämnts har Boverkets förslag som gäller förändringar i ombildningslagen överlämnats till den utredning som fått uppdraget att se över allmännyttans villkor och förutsättningar (dir. 2005:116). Boverkets rapport bereds i övriga delar inom Regeringskansliet.

Utskottet anser att riksdagen bör avvakta de nämnda utrednings- och beredningsinsatserna innan ett sakligt ställningstagande görs till frågor om turordning m.m. som väckts genom v- och mp-motionerna. Dessa avstyrks.

Övrigt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- giftormar i bostäder, *jämför reservation 28 (fp, c)*, och
- tobaksrökning i flerfamiljshus, *jämför reservation 29 (mp)*.

Giftormar och liknande djur i bostäder

Förslaget i motion 2005/06:Bo221 (s) avser införandet av ett förbud mot farliga och giftiga ormar i hyreshus samt möjlighet för bostadsrättsföreningar att i stadgarna förbjuda sådana ormar (förslag om tillkännagivande). I motion 2005/06:Bo229 (s) förslås en översyn av lagstiftningen som skall syfta till att farliga, exotiska djur inte skall kunna utgöra ett hot mot människor i deras vardag. Översynen bör leda fram till ett förbud mot innehav i flerfamiljshus (förslag om tillkännagivande). Även i motion 2005/06:Bo282 (s) ställs krav på en översyn av regelverket. Den skall gälla möjligheten att ha giftiga ormar i bostaden, oavsett boendeform. Översynen skall bl.a. omfatta frågan om tillståndsplikt och krav på rymningssäkra burar (förslag om tillkännagivande). I motion 2005/06:Bo292 (s) föreslås att licens skall krävas för att i hemmiljö få ha giftiga djur, bl.a. orm. Den översyn som föreslås skall syfta till större kontroll av vilka som har sådana djur och av vad de har för kvalifikationer att ta hand om dem. Enligt motionärerna bör licenssystemet omfatta bl.a. kontroll av säkerheten hos den anläggning som djuren skall vistas i och att licensen skall kunna dras in vid misskötsamhet (förslag om tillkännagivande).

Det finns en mängd bestämmelser som aktualiseras i detta sammanhang. Utan att gå in på dem skall nämnas de regler som gäller import av djur och djurhållning. Det är dock anledning att återge vad jordbruksminister Ann-Christin Nykvist anförde i ett frågesvar den 6 april 2005 (2004/05:1300 och 1326) att i Djurskyddsmyndighetens föreskrifter (DFS 2004:16) om villkor för hållande, uppfödning och försäljning m.m. av djur avsedda för sällskap och hobby finns detaljerade bestämmelser om hur giftormar

skall hållas för att bl.a. förhindra att de rymmer. Terrariet skall t.ex. vara försett med lås, en skylt med korrekt artnamn samt en varningsskylt med upplysning om att terrariet innehåller giftormar. Lokalen som terrariet förvaras i skall vara rymningssäker, dvs. ventiler skall vara försedda med nät, dörrar och fönster skall hållas stängda m.m. Dessa bestämmelser är bindande såväl för människor som håller ormar yrkesmässigt som för privatpersoner. Hon uppmärksammade också de regler som ger möjlighet att införa tillståndsplikt (se vidare nedan). Jordbruksministern meddelade att hon följer frågan och utesluter inte att åtgärder kan vara nödvändiga för att öka allmänhetens skydd mot giftiga ormar. I nuläget ansåg jordbruksministern dock inte att det fanns anledning att vidta åtgärder för att reglera innehavet av giftormar.

Enligt 9 kap. 11 § miljöbalken får regeringen föreskriva att vissa djur inte utan särskilt tillstånd av kommunen får hållas inom områden med detaljplan eller områdesbestämmelser, om sådana föreskrifter behövs för att hindra att olägenheter för människors hälsa uppstår. Regeringen får överlåta åt kommunen att meddela sådana föreskrifter.

Kommunerna har av regeringen enligt 39 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd givits möjligheter att föreskriva om tillståndsplikt för att hålla vissa djur. Det kan ske inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser och gäller orm samt, förutom nötkreatur, häst, get, får eller svin också pälsdjur eller fjäderfå som inte är sällskapsdjur. Ett tillstånd får förenas med villkor. Brott mot tillståndsplikten är straffsanktionerat. Enligt vad miljö- och jordbruksutskottet kunnat konstatera har många kommuner i sina lokala hälsoskydds föreskrifter bestämmelser om tillståndskrav beträffande hållande av orm.

Miljöbalkskommittén (SOU 2004:37) har, med undantag för vissa slags ormar, ansett att de risker som kan förknippas med att hålla de ovan nämnda djuren i tätbebyggda områden inte är så allvarliga att det framstår som befogat att straffsanktionera underlåtenhet att söka tillstånd. Vidare konstaterar utredningen att möjligheten att döma till straff anses vara ett användbart instrument för att komma till rätta med de problem som finns med ormar och då särskilt giftormar. Situationen med giftormar påminner mycket om förhållandena med s.k. kamphundar. Det är framför allt säkerheten för människor och andra djur som är ett problem. Nuvarande regler meddelade med stöd av miljöbalken ger endast möjlighet att införa tillståndsplikt inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser. Giftormar kan vålla säkerhetsproblem även utanför sådana områden. Vidare finns skäl som talar för att regleringen bör vara lika i hela landet och inte skilja från kommun till kommun. Frågor om giftormar bör därför enligt utredningen ses över särskilt. I detta sammanhang får avgöras om en eventuell reglering hör hemma i miljöbalken eller i de föreskrifter som meddelas med stöd av balken eller i annan lagstiftning, t.ex. djurskyddslagen. Utredningen har föreslagit att tillståndsplikter som meddelas med stöd av 39 § förordningen förs bort från det straffbara området. Utredningsbetän-

kandet har varit på remiss och en proposition är aviserad till den 22 mars. I den nyligen beslutade lagrådsremissen av förslaget anför regeringen att den delar kommitténs slutsats om en avkriminalisering. Regeringen tar upp frågan om giftormar och liknande djur och konstaterar att det är när djurhållning kan leda till allvarliga säkerhetsproblem som det kan vara motiveerat att förena en tillståndsplikt med straffansvar. Frågan om kriminalisering av djurhållning bör enligt regeringens mening såsom den redovisats i lagrådsremissen ses över särskilt. Frågan om översyn bereds således alltjämt inom Regeringskansliet.

Enligt 9 kap. 9 § MB skall bostäder brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom skall vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. Kommunen kan i enskilda fall ingripa med stöd av bestämmelsen.

Med stöd av 9 kap. MB har i 36 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd föreskrivits att husdjur och andra djur som hålls i fångenskap skall förvaras och skötas så att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Den som med uppsåt eller av oaktsamhet bryter mot denna förordning kan dömas till böter eller fängelse.

När en hyresgäst använder sin lägenhet skall 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 det inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (25 § hyreslagen). Bestämmelsen har sin förebild i den numera upphävda hälsoskyddslagen (1982:1080) och vissa andra hälsoskyddsbestämmelser. Den nämnda lagen har ersatts med bestämmelser som ingår i miljöbalken. Bestämmelsen om sundhet, ordning och skick gäller inte bara i fråga om själva lägenheten utan omfattar även de allmänna utrymmen som hyresgästen disponerar.

Hyreslagens allmänna stadganden kan kompletteras av villkor i själva hyresavtalet, något som ibland kallas ordningsföreskrifter. Ett brott mot en ordningsföreskrift, t.ex. mot att ha hund, leder inte utan vidare till att sanktioner kan vidtas mot hyresgästen. Sanktioner förutsätter att djurhållningen har föranlett olägenheter. Förutsättningarna för ett ingripande mot hyresgästen är dock inte avhängigt av att hyreskontraktet innehåller en särskild föreskrift i frågan. Hyresvärden torde inte med framgång kunna förbjuda sina hyresgäster att inneha en hund eller annat vanligt husdjur. Det skall klargöras att en hyresvärd med hänsyn till allergiproblem kan upprätthålla ett förbud mot t.ex. allergiframkallande pälsdjur.

Något vägledande avgörande om en hyresvärd kan upprätthålla ett förbud mot att hålla farlig orm torde inte föreligga. Ytterst handlar frågan om en hyresgäst som bryter mot ett sådant förbud kan avhysas.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall 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. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar (7 kap. 9 § bostadsrättslagen).

I både hyreslagen och bostadsrättslagen finns bestämmelser om att lägenhetsinnehavaren kan vidta åtgärder mot hyresvärdens respektive bostadsrättsföreningen om det föreligger hinder och men i hans eller hennes nyttjanderätt. Hinder och men kan uppkomma t.ex. genom att grannarna inte följer de regler som gäller för deras rätt att nyttja sin lägenhet.

Farliga djur som hålls i bostäder är naturligtvis ett problem inte bara då de kommer lösa och kan utgöra en fara för grannar och andra. Själva hållningen av sådana djur kan skapa stor oro. Exotiska djur kan även om de är ofarliga sprida oro eftersom det hos de flesta människor saknas kunskap om dem. En ökad kontroll av de farliga djurarterna framstår som välmotiverad för att komma till rätta med dessa problem. Enligt utskottets mening framstår det dock som mindre lämpligt att i första hand se frågorna som hyres- eller bostadsrättsliga problem. Dels är problemen inte begränsade till djurhållning i hus med dessa upplåtelseformer (oftast flerbostadshus), dels bör man av effektivitetsskäl främst söka lösningar som inte är avhängiga av att en hyresvärd eller bostadsrättsförening skall vidta åtgärder.

Mot denna bakgrund anser utskottet att riksdagen bör avvakta de överväganden inom Regeringskansliet som nu görs beträffande det förslag om nya utredningsinsatser som Miljöbalkskommittén lagt fram. Det kan därefter finnas anledning att återkomma till de specifika hyres- och bostadsrättsfrågor som motionerna väcker. Motionerna avstyrks.

Tobaksrökning i flerfamiljshus

I motion 2005/06: MJ351 (mp, -) yrkande 21 (partimotion) väcks förslag om en förstärkning av icke-rökarnas möjligheter att slippa utsättas för passiv rökning särskilt i sina bostäder. I motionen påpekas att det i dag saknas skydd för en rökfri familj om en storrökare flyttar in i lägenheten under och röker på sin balkong för att de egna barnen skall slippa bli utsatta. Det nämns att de centrala ventilationssystemen, som innebär att bostaden utsätts för undertryck, lätt gör att rök från en balkong tränger in i annan lägenhet om ett fönster står öppet (förslag om tillkännagivande). I motion 2005/06: So425 (mp) yrkande 2 föreslås en översyn med syfte att ta fram åtgärder som säkerställer rätten för boende att bo utan ofrivilligt rökintrång i bostaden. Motionären framhåller – som en del av en nollvision för tobaksbruk, rökning och nikotinberoende – rätten till en rökfri bostad. Särskilt nämns som möjliga åtgärder bl.a. att fastighetsägaren kan

åläggas att hålla viss andel av sitt lägenhetsbestånd rökfritt eller ändrade byggnormer som förhindrar oönskat rökintrång (förslag om tillkännagivande).

Hyreslagen och bostadsrättslagen innehåller bestämmelser som avser att garantera att de boende inte utsätts för störningar i sådan grad att de kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att det inte skäligen bör tålas. En hyresgäst liksom en bostadsrättshavare skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen och bostadsrättshavaren kan ställa krav på att de skall kunna nyttja sin lägenhet utan att det förekommer hinder och men i nyttjanderätten. Också miljöbalken innehåller bestämmelser till skydd för hälsan. Brott mot bestämmelserna kan föranleda ingripanden (jfr vad som sagts under föregående avsnitt).

I ett nyligen avgjort ärende om åtgärdsföreläggande mot en hyresvärd vad gällde en balkongrökande hyresgäst anför Svea hovrätt bl.a. följande. Hovrättens beslut ger en bild av gällande rätt med den intresseavvägning som måste göras (beslut den 9 november 2005 i mål ÖH 7164-05):

Det framgår av utredningen att ... [den klagande hyresgästen] ... upplever det som mycket störande att utsättas för tobaksrök när hennes grannar röker på sin balkong. Rökningen måste innebära ett visst hinder eller men i hennes nyttjanderätt. Vid bedömningen av om ett åtgärdsföreläggande skall utfärdas i den här situationen måste en avvägning göras i förhållande till grannarnas rätt att använda sin lägenhet. Att en hyresgäst har nyttjanderätten till sin lägenhet innebär att han eller hon har rätt att använda den på sedvanligt sätt och därmed normalt sett har rätt att röka såväl i lägenheten som på den balkong som hör till lägenheten. Detta talar med avsevärd styrka för att något åtgärdsföreläggande inte kan utfärdas (jfr Bostadsdomstolens beslut BD 321/1985). Vad som nu sagts inskränker dock inte en hyresgästs grundläggande skyldighet att använda lägenheten på ett sådant sätt att störningar av olika slag – bl.a. rökning – inte uppkommer för övriga boende i fastigheten. Det har inte framkommit att ... [den klagande hyresgästens] ... grannar skulle röka på balkongen i en sådan omfattning att det inte skäligen bör tålas.

Riksdagen har genomfört förändringar i tobakslagen med anledning av WHO:s ramkonvention om tobakskontroll. I den för den ändrade lagstiftningen bakomliggande utredningen (SOU 2004:88) gjordes vissa överväganden om begränsningar av rökning på allmänna platser. I detta sammanhang anfördes att när det gäller skydd mot exponering för tobaksrök finns skäl att framhålla att det knappast är möjligt att lagstiftningsvägen lösa alla de situationer där konflikter kan uppstå mellan dem som önskar röka och dem som blir besvärade av röken. I stor utsträckning blir det därför enligt utredningens mening en fråga om att öka rökarnas medvetenhet om att deras rök kan vara skadlig för andra människor och om att de har ett ansvar för att inte andra skall utsättas för röken. Utredningen föreslog mot denna bakgrund en osanktionerad bestämmelse som påbjuder att den som röker bör se till att andra människor inte mot sin vilja utsätts

för tobaksrök. Förhoppningen var att bestämmelsen skulle bidra till att skapa en allmänt omfattad norm om att den som röker bör ta hänsyn till andra även i de fall inget formellt rökförbud gäller. Förslaget i denna del fördes inte fram till riksdagen med hänsyn till den remisskritik bestämmelsen utsattes för, bl.a. att den var osanktionerad (prop. 2004/05:118).

Utskottet ställer sig utan vidare bakom den grundtanke som ligger bakom motionsförslagen om det önskvärda i att människor inte skall behöva utsättas för andra människors tobaksrök. Utskottet delar den i utredningen redovisade uppfattningen att det gäller att medvetandegöra människor om de problem som är förknippade med att utsättas för andras rökning och det ansvar som ligger på den enskilda rökaren. Däremot anser inte utskottet att frågan är så okomplicerad att den skulle kunna lösas genom ett förbud mot rökning, t.ex. på den egna balkongen. Det framstår ju som rätt välmotiverat att en människa inte röker inomhus av hänsyn till dem han eller hon delar lägenheten med. Det är här fråga om en balansgång mellan olika intressen, vilket också framgår av det hovrättsbeslut utskottet återgivit. Utskottet är alltså inte berett att föreslå en översyn med inriktning på att hyreslagens och bostadsrättslagens bestämmelser eventuellt skulle vässas gentemot rökande grannar. Inte heller i övrigt är utskottet berett att inom sitt beredningsområde föreslå riksdagen att vidtaga några åtgärder med anledning av motionsförslagen som alltså avstyrks.

Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Villkoren för att få hyra en bostad, punkt 1 (s)

av Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Siw Wittgren-Ahl (s), Mariam Osman Sherifay (s), Gunnar Sandberg (s), Leif Jakobsson (s) och Mariann Ytterberg (s).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo274 yrkande 10.

Ställningstagande

Mot bakgrund bl.a. av vad utskottet erfarit om de utredningsinsatser som nu genomförs i Regeringskansliet anser vi att riksdagen inte behöver göra ett tillkännagivande till regeringen i fråga om att genomföra en inventering och kartläggning av hur kraven och villkoren för att få en hyresbostad ser ut. Med hänvisning till detta avstyrker vi v-motionen.

2. Överprövning av en hyresvärds skäl att neka kontrakt, punkt 2 (v)

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

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 2005/06:Bo274 yrkande 11 och 2005/06:Bo301 yrkande 2.

Ställningstagande

Det är positivt att regeringen nu har tagit fasta på de förslag som Vänsterpartiet fört fram under flera år om bl.a. obligatoriska bostadsförmedlingar. För stora grupper räcker det emellertid inte med att de av en kommunal bostadsförmedling blir anvisade en lägenhet. Många fastighetsägare ställer upp sådana ekonomiska och andra krav att förmedlingen ändå inte leder

till att ett hyreskontrakt kan tecknas. Framför allt ungdomar, men också socialbidragsberoende, arbetslösa och lågavlönade, drabbas av hyresvärdarnas godtycke.

Ungdomarna 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 skulle vilja 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 som dessutom varierar från hyresvärd till hyresvärd.

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.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo274 (v) yrkande 11 och 2005/06:Bo301 (v) yrkande 2.

3. Besittningsskyddet vid andrahandsuthyrning, punkt 3 – motiveringen (fp)

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

Ställningstagande

Enligt vår mening finns det bättre sätt att ändra den hyresrättsliga lagstiftningen än som förordas i v-motionen när det gäller att öka möjligheterna till ett eget normalt hyreskontrakt för de grupper av bostadssökande som i dag har svårighet att finna en egen hyresbostad. Vi återkommer till denna fråga.

Vi avstyrker således v-motionen.

4. Besittningsskyddet vid andrahandsuthyrning, punkt 3 (v)

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo274 yrkande 12.

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.

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) skall 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 riskerar att bli uppsagd. Han har under de två första åren av hyresförhållandet heller ingen möjlighet att få hyresvärdens skäl för en uppsägning prövade eftersom han enligt lagen 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 det 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 skall 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 utomordentligt 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 vår 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 oss 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 vi nu har i fokus.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo274 (v) yrkande 12.

5. Tidsbegränsade hyreskontrakt, punkt 4 (fp)

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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 2005/06:Bo214 yrkande 8.

Ställningstagande

Vår uppfattning är att det går att skapa bättre förutsättningar för att hyresvärdarna skall hyra ut lägenheter till sådana hyresgäster som har svårt att i dag få egna hyreskontrakt. Det kan gälla bostadssökande som har betalningsanmärkningar eller som kanske tvingats lämna en tidigare bostad på grund av att hon eller han stört sin grannar. Det kan också gälla bostadssökande med försörjningsstöd eller som inte kan visa sin betalningsförmåga genom att hänvisa till en fast anställning. En viktig faktor som gör hyresvärdarna tveksamma att skriva kontrakt är att det tar alltför lång tid, är mycket besvärligt och kostar stora pengar att ingripa mot en hyresgäst som visar sig inte uppfylla sina skyldigheter t.ex. genom att inte betala sin hyra. Vi anser därför att det bör utredas om hyreslagen bör ge möjligheter till att det skall gå att hyra ut på prov, dvs. med ett tidsbegränsat kontrakt med kort löptid. Ett sådant kontrakt gör att hyresvärderna snabbt kan säga upp hyresgästen om denne inte håller måttet som hyresgäst eller förlänga avtalet med ytterligare en kort hyresperiod om hyresgästen har skött sig bra osv. De risker hyresvärderna tar vid en uthyrning minimeras med en sådan ordning i förhållande till att hyresvärderna hyr ut med vanliga hyresavtal som är förenade med normalt besittningsskydd. Den hyresgäst som förhyrt en lägenhet med kort kontraktstid under en längre sammanhängande period bör ha möjlighet att få kontraktet omvandlat till ett vanligt kontrakt med normalt besittningsskydd.

Vi önskar att en utredare tillkallas för att närmare överväga hur ett system av nu skisserat slag skulle kunna utformas. Utredaren bör också undersöka vilka eventuella nackdelar som är förenade med ett sådant system.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 8.

6. Förutsättningar för vräkning av hyresgäst, punkt 5 – motiveringen (fp)

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

Ställningstagande

Vi anser inte att det i dag finns anledning att införa ett nytt instrument såsom ett obligatoriskt samrådsförfarande. Vi har i motioner beskrivit problematiken med redan gällande lagstiftning, och vår uppfattning är att det som bör stå i fokus är socialtjänstlagens innehåll och tillämpning. I denna del stöder vi oss till del på vad Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer nyligen har sagt i sitt betänkande (SOU 2005:88). Utredningen bedömer att socialtjänstlagens regler om rätten till bistånd borde vara tillräckliga för att garantera att barn inte vräks. Problemet ligger snarare i lokal tillämpning av lagen, socialtjänstens organisation och metoder, situationen på den lokala bostadsmarknaden, bristande medvetenhet om problemet samt varierande lokalt intresse för att med hjälp av befintliga bostadspolitiska instrument förbättra situationen.

Detta konstaterande är intressant mot bakgrund av att den 1 januari 1998 infördes en bestämmelse i socialtjänstlagen om att ”när åtgärder rör barn skall det särskilt beaktas vad hänsynen till barnets bästa kräver”. Bestämmelsen i socialtjänstlagen borde ha gjort det svårare att vräka barnfamiljer, och socialtjänsten borde ha gjort mer för att förhindra vräkningarna.

Det är tveklöst så att barn drabbas mycket hårt i de fall vräkningar verkställs. Förutom att de mister sina hem och sina ägodelar måste de kanske också byta daghem och skola med allt vad det innebär.

Det är, som den nämnda utredningen visar, skrämmande många barnfamiljer i Sverige som vräks från sina hem varje år. Den huvudsakliga orsaken till vräkningarna är att familjerna har hyresskulder.

Problematiken kring hyresskulder och vräkningar uppkommer först när familjer som haft tillräckliga inkomster eller redan fått socialbidrag till hyran ändå inte har betalat den. Skälen till att föräldern inte tagit sitt ansvar för att trygga att barnen har ett hem kan vara många. Föräldern brister kanske i förmågan att hantera pengar eller prioriterar andra utgifter.

Socialtjänstlagen bygger på frivillighet och samförståndslösningar. Socialtjänsten har inga möjligheter att sköta ekonomin mot någons vilja.

Den som har skulder och betalningsanmärkningar har i dag mycket svårt att få en ny bostad. De kommunala bostadsbolagen har blivit alltmer restriktiva när det gäller att godkänna hyresgäster. Att lösa bostadsfrågan för vissa grupper innebär i dag stora svårigheter. Trots kommunens s.k. yttersta ansvar för dem som bor och vistas i kommunen är det ofta svårt att ordna ett nytt boende såvida socialtjänsten inte har tillgång till egna bostäder. Socialtjänstens befogenheter i samband med vräkningar behöver ses över innan förändringar övervägs av hyreslagens bestämmelser som reglerar förutsättningar för vräkning. Socialtjänsten faller utanför bostadsut-

skottets beredningsområde så därför vidareutvecklar vi inte i detta sammanhang vilka åtgärder som bör genomföras. Vårt partis förslag i hithörande frågor bereds följdriktigt av socialutskottet.

Vi anser således inte att problematiken med vräkningar bör åstadkommas med de föreslagna förändringarna av den hyresrättsliga lagstiftningen och vill av detta skäl avslå motionerna.

7. Förutsättningar för vräkning av hyresgäst, punkt 5 (v)

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

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 2005/06:Bo274 yrkandena 8 och 9 samt avslår motion 2005/06:Bo337 yrkande 4.

Ställningstagande

Vi konstaterar att hyreslagens regler om betalningsdröjsmål medverkar till att antalet avhysningar ligger på en nivå som inte är rimlig. Hyresgästernas skydd behöver därför förbättras. Sedan en översyn av hyreslagens regler om betalningsdröjsmål genomfördes för några år sedan valde regeringen att inte föreslå några förändringar av dessa. Vi anser däremot att reglerna bör förändras. 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 skuldbe-
loppen som obetydliga.

I motionerna 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 t.ex. dröjsmål med hyresbetalning från hans sida. Vi vill på intet sätt förringa de syften som ligger bakom hyreslagens bestämmelser. Men dessa når inte ända fram till den rättvisa som bör gälla. 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 fortsatta rätt till förhyrning är lätt försvarbar. En rimlig utgångspunkt för översynen bör vara att en hyresgäst inte skall förlora sin hyresrätt enbart på grund av försenade hyresbetalningar. En hyresgäst som betalat sin hyra för sent bör i stället erhålla en betalningspåminnelse och därefter någon form av sanktionsavgift.

Även i övrigt bör övervägas om reglerna för vräkning är ändamålsenliga samt om och hur krav på utvidgade kontakter mellan hyresvärd, hyresgäst och de sociala myndigheterna kan bidra till att minska antalet vräkningar.

Enligt vår mening bör genom en särskild utredare en översyn göras av hyreslagens bestämmelser med de utgångspunkter vi angivit. Det skall alltså vara fråga om en översyn med en bredare inriktning än vad som är aktuellt genom den beredning som pågår inom Justitiedepartementet.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo274 (v) yrkandena 8 och 9 samt avslår motion 2005/06:Bo337 (kd) yrkande 4.

8. Förutsättningar för vräkning av hyresgäst, punkt 5 (kd) av Ragnwi Marcelind (kd).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo337 yrkande 4 och avslår motion 2005/06:Bo274 yrkandena 8 och 9.

Ställningstagande

Bestämmelserna i 42–44 §§ hyreslagen med de däri angivna förutsättningarna för vräkning är mycket restriktiva för den enskilde hyresgästen. Hyresgästens möjligheter blir i dessa och andra fall när vräkning är aktuell ytterst beroende av kommunens förhållande till fastighetsägaren. I flera kommuner finns det visserligen ett gott samarbete där socialtjänsten går in som stöd för den enskilde och fastighetsägaren. Det finns dock ett behov av att utveckla ett samrådsförfarande för vräkningsituationer.

Enligt min mening bör det i samtliga fall där frågan om vräkning blir aktuell ställas krav på att hyresvärden medverkar i ett samrådsförfarande som syftar till att göra det möjligt för hyresgästen att behålla sin bostad.

Det kan regleras i hyreslagen på det viset att hyresvärdens medverkan i ett samråd görs till en förutsättning för att en vräkning skall få beslutas. I den meningen bör samrådsförfarandet vara obligatoriskt. I de fall en hyresgäst inte deltar i samrådet eller förklarar att han eller hon inte önskar att samråd skall ske skall detta inte hindra att hyresgästen vräks.

Samrådsförfarandet skulle kunna innebära att hyresvärden och hyresgästen samt en företrädare för kommunen, t.ex. socialförvaltningen, träffas för att diskutera om och under vilka förutsättningar hyresavtalet skulle kunna förlängas. Parterna i hyresförhållandet skulle i samband med detta kunna träffa avtal om att hyresavtalet under en prövotid (t.ex. ett år) skall gälla för en kortare bestämd tid (t.ex. en månad) med rätt till en kortare förläng-

ning (t.ex. en månad) vid utebliven uppsägning. Tanken är att avtalet efter en problemfri provotid skall förlängas på obestämd tid, vilket är det normala. Vidare skulle det med kommunen kunna träffas avtal angående hyresbetalningen m.m. Samrådsförandet skulle även kunna innehålla andra moment. Beroende på grunden för uppsägningen kan vitt skilda lösningar vara att föredra.

Jag är av den uppfattningen att ett samrådsförande tveklöst skulle leda till färre vräkningar och anser att det nu skissade samrådsförandet förtjänar en närmare utredning. Det bör ankomma på regeringen att skyndsamt låta utföra en sådan utredning och därefter återkomma till riksdagen med de lagförslag m.m. som kan bli aktuella. Utredningen bör också omfatta frågan om hyreslagens regelsystem är väl anpassat till att ge hyresgäster som inte uppfyller sina åtaganden som hyresgäst sådana hyresvillkor, vilket kan möjliggöra att hyresgästen får bo kvar. I detta sammanhang bör utredningen också ta upp frågor om hyreslagens utformning är lämplig för att både kommunala och privata fastighetsägare skall kunna erbjuda hyreskontrakt till särskilt utsatta grupper som i dag har svårt att finna bostäder. Det är inte bara fråga om hur regleringen av individuella kontrakt bör se ut utan regelöversynen bör även ges inriktning på olika boendeformer. Hyreslagens utformning bör vara sådan att den också blir ett stöd för socialtjänstens hantering av bostadsfrågor. Även i övrigt bör utformningen vara sådan att den ger stöd åt kommunerna att uppnå det bostadssociala målet och därmed undanröjer behovet av särskilda ”socialbostäder”.

Det är viktigt att den av mig förordade utredningen inte bara tillsätts snabbt utan också att den skall genomföra sitt uppdrag med skyndsamhet.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo337 (kd) yrkande 4 och avslår motion 2005/06:Bo274 (v) yrkandena 8 och 9.

9. Svarthandel, punkt 6 (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

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 motionerna 2005/06:Bo214 yrkande 10 och 2005/06:Bo335 yrkande 4 och avslår motion 2005/06:Bo230 yrkande 1 i denna del.

Ställningstagande

Förekomsten av svarthandel med hyresrätter är ett oacceptabelt inslag på den svenska bostadsmarknaden och utgör i sig ett av bevisen på att det finns brister i tillämpningen av och ett reformeringsbehov i fråga om dagens regelverk för hyresrätten. Kännetecknande för en marknad som inte fungerar brukar vara ett utbud som inte motsvarar efterfrågan. I en bristsituation ger detta köer och svarthandel som direkta följder. Tyvärr uppvisar den svenska hyresmarknaden precis dessa tecken, åtminstone på de expansiva orterna. Värst är situationen i huvudstadsregionen, men problemen sprider sig nu över landet, och höga överlåtelsepriser lär förekomma på flera andra orter. Olika uppskattningar tyder på att andelen olagliga byten och priset på hyreskontrakten ökat kraftigt under senare år. Dagens situation är givetvis helt oacceptabel såväl för fastighetsägare och hyresgäster som för dem som söker en bostad. Särskilt för ungdomar som söker sin första bostad ger det helt fel signaler om vilka spelregler som bör gälla på bostadsmarknaden.

Det är nu dags att agera mot svarthandeln med hyreslägenheter. De åtgärdsförslag som lagts fram kommer att leda till en allmänt sett bättre fungerande bostadsmarknad och därmed minskade förutsättningar för svart-handeln. Vi vill emellertid här särskilt lyfta fram tre åtgärder som vi anser kan få stor betydelse i arbetet med att minska omfattningen av svarthandeln. Det gäller en reformering av hyressättningssystemet, en översyn av hyreslagens regelverk avseende rättigheter och skyldigheter för hyresvärd och hyresgäst samt en ökad satsning på de polisiära insatserna för att stävja svarthandeln.

Ett stort problem är att tillämpningen av bruksvärdessystemet inte medger att hyran bestäms med ledning av hyresgästernas värderingar. Det förekommer därför såväl överprissättning som underprissättning på hyresmarknaden. Detta förhållande utgör tillsammans med en omfattande bostadsbrist några av grundförutsättningarna för den kriminella verksamheten med handel med hyreskontrakt. Det är därför nödvändigt att riksdagens ställningstaganden om hyressättningssystemet senare i vår leder fram till att bristerna i dagens system undanröjs.

Även dagens tillämpning av reglerna i hyreslagen bidrar till att det skapas möjlighet till otillåtna ersättningar i samband med lägenhetsbyten. I den aktuella fp-motionen beskrivs vissa problem som har samband med dagens tillämpning av de rättigheter och skyldigheter som är förbundna med att bo i hyresrätt. Det handlar exempelvis om att det är straffbart att sälja en hyreslägenhet men däremot inte att köpa den. Vidare har den som bor i en hyreslägenhet rätt att byta sin lägenhet mot en annan bostad, även villa eller bostadsrätt. Sådana byten hamnar ofta i en gråzon vad gäller lagligheten eftersom priset för villan eller bostadsrätten kan hamna långt under det normala marknadspriset. Vi anser mot denna bakgrund att det finns skäl att se över tillämpningen av hyreslagens regler om lägenhetsbyten.

Avslutningsvis är det givetvis nödvändigt att de brottsbekämpande myndigheterna ges tillräckliga resurser för att motverka den brottslighet som svarthandeln med hyreslägenheter utgör. I dagsläget har polisen mycket begränsade möjligheter att prioritera denna typ av brott.

En utredning bör ta sig an de frågeställningar vi nu berör. Utredningsdirektiven bör utformas så att utredningen mer förutsättningslöst skall ta sig an frågan om vad som kan göras för att undanröja förutsättningarna för och bekämpa svarthandeln.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 10 och 2005/06:Bo335 (c) yrkande 4 och avslår motion 2005/06:Bo230 (mp) yrkande 1 i denna del.

10. Svarthandel, punkt 6 (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

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 2005/06:Bo230 yrkande 1 i denna del och avslår motionerna 2005/06:Bo214 yrkande 10 och 2005/06:Bo335 yrkande 4.

Ställningstagande

Det behövs en rad åtgärder för att komma till rätta med problemen på hyresmarknaden främst i våra storstäder. Det behövs en skärpt lagstiftning för storstäderna – en lex Stockholm – med krav på bostadsanvisning m.m. Jag avser att återkomma till denna fråga i samband med utskottets beredning av bostadsförsörjningsfrågor senare i vår.

En viktig åtgärd som behöver vidtas gäller svarthandeln. Dagens regler som kriminaliserar svarthandel behöver skärpas. Det bör läggas ett större ansvar på fastighetsägarna att förhindra svarthandel. De hårda lagar vi haft mot svarthandel har oftast blivit verkningslösa eftersom någon givetvis redan flyttat in i lägenheten när det upptäcks att det inte hade gått rätt till. Det är då inte läge att vräka någon. Ett sätt att skärpa fastighetsägarens ansvar är att de rättsverkningar som följer på ett svarthandelsbrott skall omfatta att den svartsäljande hyresvärden till staten tvingas betala vad han uppburit i hyra sedan han sålt lägenheten. Regeringen bör på riksdagens bord lägga fram ett förslag till förändrad lagstiftning med denna inriktning.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo230 (mp) yrkande 1 i denna del och avslår motionerna 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 10 och 2005/06:Bo335 (c) yrkande 4.

11. Bostadsförvaltning, punkt 7 (m)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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 2005/06:Bo300 yrkande 6.

Ställningstagande

En byråkratisk handläggningsordning präglar lagen om förvärv av hyresfastigheter. Dess tillämpning medför lång tidsutdräkt från det att ett förvärv sker till dess lagfart kan beviljas. Vidare behandlas skilda kategorier av fastighetsägare på olika sätt. Kommunala bostadsföretags förvärv är t.ex. helt undantagna från lagstiftningens krav. Dessa faktorer slår mot de seriösa fastighetsägare som har valt att inte bli allmännyttigförklarade med allt vad det i övrigt skulle innebära. Lagstiftningen öppnar också för godtycke eftersom den innebär en förhandsprövning av en förvärvares kvalifikationer och intentioner med förvärvet. En sådan prövning är i praktiken svår att göra med någon träffsäkerhet. Lagens syfte – att förhindra oseriösa fastighetsägare – har inte heller uppnåtts. Hyresgästernas berättigade krav på ett skydd mot oseriösa hyresvärdar bör i stället tillmötesgåas genom ordentliga möjligheter till ingripande i det fall en fastighetsägare inte visar sig fullgöra sina förpliktelser mot hyresgäster och andra. I betänkandet Förvalta bostäder (SOU 1994:23) har föreslagits att förvärvslagen skall upphävas samtidigt som bostadsförvaltningslagens möjligheter till ingripande skall stärkas. Enligt vår mening skulle denna ordning tillgodose de krav som kan ställas på större effektivitet vad gäller att bekämpa oseriösa hyresvärdar samtidigt som den inte lägger hinder i vägen för en naturlig omsättning på hyresfastigheter. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till lagändringar som innebär att lagen om förvärv av hyresfastigheter m.m. upphävs och som även i övrigt innebär att förslagen i det nämnda betänkandet genomförs.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo300 (m) yrkande 6.

12. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (m, c)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m), Rig-mor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:L290 yrkande 6 och 2005/06:Bo298 yrkande 20 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo338 yrkande 13.

Ställningstagande

En av de grundläggande friheterna i samhället är rätten att organisera sig, som arbetstagare eller konsument för att ta några exempel. Alla organisationer skall behandlas lika och opartiskt av staten. Så är inte fallet när det gäller hyresgäströrelsen.

I dag har Hyresgästföreningen, dvs. den organiserade hyresgäströrelsen, i stort sett monopol på att företräda hyresgästerna. För att få igenom en förändring eller förbättring av sitt hyresboende är hyresgästen ofta tvingad att gå med i Hyresgästföreningen. Hyresgäströrelsens monopolliknande ställning beror på dess historiskt nära band till socialdemokratin med dess långvariga maktinnehav. Socialdemokratin har konsekvent valt att bortse från principen om likabehandling och opartiskhet i relationerna till intresseorganisationerna i Sverige. Detta brukar vanligtvis benämnas korporativism, vilket innebär att staten utser några särintressen att förhandla med för att på så sätt tillgodose allmänintresset. I takt med den ökade individualiseringen av samhället och att omvandlingstrycket gjort de korporativa beslutsprocedurerna omoderna har de avvecklats. På samma sätt som de korporativa beslutsprocedurerna nedmonterats inom arbetsmarknads- och jordbrukspolitiken är det också rimligt att Hyresgästföreningen förhandlingsmonopol bryts.

För förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst finns hyresförhandlingslagen (1978:304) som är en tvingande lagstiftning. Ur ett principiellt perspektiv borde förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgäst ske efter samma regler som förhandlingar generellt i samhället. Hyresförhandlingslagen baseras på ett gammalmodigt synsätt där alla hyresgäster dras över en kam, trots att de boende i ett och samma hus kan ha olika intressen som nödvändigtvis inte sammanfaller. I ett modernt samhälle går det inte att behandla hyresgäster som en enda grupp och i praktiken tvinga enskilda hyresgäster att låta sig företrädas av ombud från en viss organisation, vars värderingar de inte nödvändigtvis delar. En väl fungerande hyresmarknad förutsätter därför att hyresförhandlingslagen ger utrymme för konkurrens mellan olika hyresgästorganisationer och åter öppnar för att

hyresgästen redan vid kontraktsskrivningen kan välja att förhandla enskilt. Det innebär att hyresförhandlingslagens bestämmelser bör avskaffas när det gäller dels förbud mot flera samtidiga förhandlingsordningar, dels karenstid, vilken tvingar hyresgästen och hyresvärderna till kollektiva förhandlingar under hyresförhållandets tre första månader.

När det gäller förhandlingsersättningen skall varje hyresgäst kunna bestämma att han eller hon själv betalar den till Hyresgästföreningen eller någon annan liknande förening. Det skall naturligtvis finnas möjlighet för hyresgästen att i särskild ordning avtala med hyresvärderna om att ersättningen skall betalas via hyran till den organisation som företräder hyresgästen.

En hyressättning som är anpassad till enskilda hyresgästers behov och önskemål utesluter dock inte i sig gemensamma hyresförhandlingar för ett hus. Enskilda hyresgäster eller enskilda hyresvärdar kan genomföra sådana förhandlingar också utanför hyresförhandlingslagens ram. De som så önskar kan på frivillig basis låta sig företrädas i förhandlingar av ombud genom t.ex. fullmakt. Parterna skall alltså själva och på frivillig väg kunna finna lämpliga former för hyresförhandlingar.

För att öka hyresgästernas makt på den politiska sfärens bekostnad krävs att de av oss berörda reglerna som förhindrar att fler organisationer etableras avskaffas. Genom att låta hyresmarknadens parter själva i ökad utsträckning ha frihet att komma överens om den ordning som skall gälla för förhandlingarna ökar den enskilde hyresgästens möjligheter att få sina önskemål tillgodosedda. En översyn av regelsystemet bör göras så att bostadskonsumentens skydd ökar.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:L290 (fp) yrkande 6 och 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 20 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 13.

13. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (fp)

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:L290 yrkande 6 och 2005/06:Bo298 yrkande 20 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo338 yrkande 13.

Ställningstagande

Hyresgästernas besittningsskydd och de kollektiva förhandlingarna grundas på principer som det finns all anledning att värna. Men inom den ram lagstiftningen drar upp finns det utrymme för förändringar och modernisering för att skapa bättre förutsättningar för hyresrätten som upplåtelseform.

I dag har Hyresgästföreningen, dvs. den organiserade hyresgäströrelsen, i stort sett monopol på att företräda hyresgästerna.

För förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst finns hyresförhandlingslagen (1978:304) som är en tvingande lagstiftning. I ett modernt samhälle går det inte att behandla hyresgäster som en enda grupp och i praktiken tvinga enskilda hyresgäster att låta sig företrädas av ombud från en viss organisation, vars värderingar de inte nödvändigtvis delar. En väl fungerande hyresmarknad förutsätter därför att hyresförhandlingslagen ger utrymme för konkurrens mellan olika hyresgästorganisationer där hyresgästen kan välja vilken organisation som skall företräda denne. Det innebär att hyresförhandlingslagens bestämmelser bör avskaffas när det gäller förbudet mot flera samtidigt förhandlingsordningar. I befintlig lagstiftning ges möjlighet för enskilda hyresgäster att ställa sig utanför kollektiva förhandlingar efter tre månaders hyrestid.

När det gäller förhandlingsersättningen skall varje hyresgäst kunna bestämma att han eller hon själv betalar den till Hyresgästföreningen eller någon annan liknande förening som hyresgästen önskar skall företräda honom eller henne. Det skall naturligtvis finnas möjlighet för hyresgästen att i särskild ordning avtala med hyresvärden om att ersättningen skall betalas via hyran till den organisation som företräder hyresgästen.

En översyn av regelsystemet bör göras med den av oss förordade inriktningen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:L290 (fp) yrkande 6 och 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 20 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 13.

14. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (kd)

av Ragnwi Marcelind (kd).

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 2005/06:Bo338 yrkande 13 och bifaller delvis motionerna 2005/06:L290 yrkande 6 och 2005/06:Bo298 yrkande 20.

Ställningstagande

Boendet utgör ofta en mycket stor del av våra utgifter. Att konsumera boende är något som vi alla gör. Det är därför viktigt att konsumentpolitikens aktörer i större utsträckning än i dag tar itu med frågor angående bostadskonsumtion, köp av bostäder, hyresgästernas intressen som konsumenter och över huvud taget konsumentens position på bostadsmarknaden.

I dag har Hyresgästföreningen, dvs. den organiserade hyresgäströrelsen, i stort sett monopol på att företräda hyresgästerna. För att få igenom en förändring eller förbättring av sitt hyresboende är man ofta tvingad att gå med i Hyresgästföreningen. Detta är förstås inte acceptabelt. Hyresgästföreningens ”monopol” måste brytas och den enskilda hyresgästens möjlighet att påverka boendet stärkas.

En översyn av konsumentskyddet vid hyresförhållanden behövs för att öka de enskilda hyresgästernas makt över sitt boende. Översynen bör bl.a. vara inriktad på att förbudet mot flera samtidiga förhandlingsordningar skall tas bort. Därigenom öppnas möjligheter för fler konkurrerande hyresgästorganisationer att vara verksamma inom ett bostadsområde. Vidare bör en överenskommelse om att en hyresgäst inte skall omfattas av de kollektiva förhandlingar som bedrivs i hans hus få gälla från hyresförhållandets första dag, dvs. lagens bestämmelse om karenstid, vilken tvingar hyresgästen och hyresvärden till kollektiva förhandlingar under hyresförhållandets tre första månader, bör avskaffas.

Systemet för hyresförhandlingar bör också ge större utrymme för att förhandla fram olika individuella hyreskontrakt för att därigenom utveckla hyresrätten som produkt. Ett starkt och tydligt grundläggande konsumentskydd skall finnas. Jag anser att regeringen bör ge en utredning i uppdrag att förutsättningslöst utreda möjligheterna till ett större individuellt inslag bl.a. i hyresförhandlingslagens bestämmelser. Hyressättningsutredningens förslag om till- och frånval är ett steg i rätt riktning.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 13 och bifaller delvis motionerna 2005/06:L290 (fp) yrkande 6 och 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 20.

15. Besittningsskyddet för lokalhyresgäster, punkt 9 (fp, c)

av Nina Lundström (fp), Lars Tysklind (fp) och Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:N444 yrkande 2 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo308.

Ställningstagande

De utpräglade lågprisföretagens svårigheter att få ett genuint fäste på den svenska dagligvarumarknaden visar på att det föreligger höga trösklar för marknadsinträde. Den kommunala tillämpningen av plan- och bygglagens bestämmelser har vi uppmärksammat som ett hinder för marknadsinträde för nya konkurrenter.

En mer liberal tillämpning av plan- och bygglagen vid butiksetableringar kommer dock att som ensamt medel visa sig otillräckligt för att stärka konkurrensen på dagligvarumarknaden. Det måste också bli möjligt för enskilda handlare att utan repressalier byta fullsortimentsgrossister. Den inlåsning som i dag existerar inom dagligvaruhandeln av enskilda näringsidkare genom avtal om köptrohet och andrahandskontrakt på butikslokaler med partihandelsföretag som andrahandshyresvärdar ger upphov till bl.a. negativa effekter vad gäller konkurrensen. Konsumenterna drabbas av detta genom höga priser.

Vi håller med majoriteten om att problemet har konkurrensrättsliga dimensioner och att det måste övervägas i förhållande till den konkurrensrättsliga lagstiftningen. Hithörande frågor tillhör dock inte bostadsutskottets beredningsområde. Däremot bör hyreslagens lokalhyresregler bli föremål för en översyn med utgångspunkt i att denna lagstiftning skall ha som ändamål att tjäna intresset av konkurrens i allmänhet och konkurrensen i dagligvaruhandeln i synnerhet. Det kan innebära att enskilda näringsidkares besittningsskydd behöver stärkas.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:N444 (s) yrkande 2 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo308 (s).

16. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd, punkt 10 – motiveringen (m, fp)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp) och Ewa Thalén Finné (m).

Ställningstagande

Vår principiella uppfattning är att staten inte skall gynna en upplåtelseform framför andra. Därför anser vi inte att de i motionerna framförda förslagen skall genomföras. Vi har däremot inte något emot att information och råd lämnas om den kooperativa hyresrätten i samma utsträckning som gäller de andra formerna, dvs. hyresrätt, bostadsrätt och egnahem. Eftersom syftet med motionerna verkar vara att ge den kooperativa hyresrätten större fördelar jämfört med de andra upplåtelseformerna anser vi att utskottet med hänvisning till detta skall avstyrka motionerna.

17. Kooperativ hyresrätt – information, råd och stöd, punkt 10 (v, mp)

av Owe Hellberg (v), Sten Lundström (v) och Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo302 yrkande 6 och 2005/06:Bo333 yrkande 2 i denna del och bifaller delvis motion 2005/06:Bo293.

Ställningstagande

Trots att kooperativ hyresrätt varit en lagstadgad upplåtelseform sedan 2002 har den av olika skäl inte nått den framgång många hade hoppats på. Endast ett femtontal kooperativa hyresrättsföreningar har registrerats på Bolagsverket sedan lagen trädde i kraft. Regeringen karakteriserar den kooperativa hyresrätten som en önskvärd boendeform och gav under 2003 därför Boverket i uppdrag att utveckla förutsättningarna för upplåtelseformen. Uppdraget redovisades i mars 2005 i rapporten Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen.

I huvudsak anser Boverket även i denna utredning att den kooperativa hyresrätten behandlas orättvist i förhållande till andra upplåtelseformer. För att förbättra situationen har man pekat på regeländringar som kan åstadkommas inom den ram som lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt utgör. Vi håller till stor del med Boverket om de slutsatser som presenteras i rapporten.

Staten bör bidra till att särskilt rådgivning och organiserad spridning av kunskap och information om kooperativa hyresrätter ordnas. För att stimulera en regional spridning bör pilotprojekt övervägas, särskilt i strategiska orter med stor genomströmning (vilket ökar spridningseffekten), såsom högskoleorter.

Vi vill särskilt ta upp en del förändringar som skulle kunna hjälpa till att utveckla och stärka den kooperativa hyresrätten. Det gäller att bildandet av och ombildningen till kooperativa hyresrätter förenklas samt att det blir lättare för kooperativa hyresrättsföreningar att utnyttja förköpsrätten enligt ombildningslagen om ett allmännyttigt bostadsföretag säljer sina fastigheter; de senare frågorna behandlar vi särskilt.

En mycket viktig fråga är en organiserad spridning av kunskap och information om upplåtelseformen. Under uppdragets genomförande har Boverket, i samordning med Bokostnadsforum, därför även tagit fram underlag som kan underlätta för hyresgäster att bilda kooperativa hyresrättsföreningar och för kommuner och fastighetsägare att medverka till ombild-

ning till kooperativ hyresrätt. Arbetet med ett mera långsiktigt informations- och kunskapsutvecklingsarbete samt rådgivning på nationell nivå måste dock fortgå. Bristen på information och rådgivning gör även att upplåtelseformen osynliggörs i samhällsdebatten. Det finns starka organisationer som lyfter fram intressen för hyresgäster, bostadsrättsägare och egnahemsägare. Boverkets förslag att den nyligen bildade organisationen Sveriges Kooperativa Hyresrättsföreningar (SKH) blir en nationell samordnare på området stöder vi. Förslaget innebär att SKH får möjlighet att utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar. Regeringen bör närmare låta utreda möjligheten att inrätta en sådan nationell samordnare.

Kooperativ hyresrätt är en spekulationsfri upplåtelseform, som befinner sig i en nisch mellan den vanliga hyresrätten och bostadsrätten. Tanken är att boendeformen skall innehålla ett större inslag av boendedemokrati och självförvaltning, samtidigt som den inte skall tvinga den enskilde till lika stora ekonomiska satsningar som en bostadsrätt vanligen kräver. En undersökning som genomfördes av Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet (2004) visar att intresset för den kooperativa hyresrätten är mycket stort – drygt 50 % uppgav att de skulle föredra att bo i kooperativ hyresrätt, om man fritt fick välja. Störst var intresset hos vanliga hyresgäster men även boende i bostadsrätt uttryckte ett intresse. Kooperativa hyresrätter är attraktiva för att de förenar bostadsrättens sociala och självförvaltande fördelar, samtidigt som de fördelningspolitiska nackdelarna av spekulationsvinster undviks. Intresset för denna upplåtelseform stärks av oro för å ena sidan politiskt motiverad utförsäljning av allmännyttan (såsom skedde under förra mandatperioden i Stockholms innerstad) och å andra sidan oro för stigande hyror till följd av marknadsanpassning.

Den kooperativa hyresrätten ger hyresgäster ökade möjligheter att själva påverka sin boendemiljö och sina boendekostnader. För att hyresgäster fullt ut skall kunna engagera sig i och kunna utöva inflytande över de frågor som berör dem i sitt boende måste de ha makt att påverka och fatta egna beslut. Hyresgäster anser sig ha generellt sämre möjligheter att påverka sitt boende är bostadsrättsinnehavare. Den kooperativa hyresrätten ger hyresgästerna förutsättningar att själva besluta i de frågor som de i dag inte kan men önskar påverka. Den kooperativa hyresrättsföreningen beslutar själv över den hyra som skall tas ut av hyresgästerna.

Den kooperativa hyresrätten har visat sig vara ett intressant alternativ för nyproducerade lägenheter. Det spekulationsfria inslaget i kombination med rimliga insatser har väckt stort intresse. Seniorboenden i vissa former av kooperativ hyresrätt har även börjat växa fram över landet. Flera kommuner har börjat se möjligheten att genom ombildningar till kooperativ hyresrätt öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena. Även vid utförsäljningar av allmännyttiga bostäder eller ombildningar av privata hyresrätter utgör den kooperativa hyresrätten ett angeläget alternativ.

Men det råder som sagt en utbredd kunskapsbrist, vilket i sin tur leder till att alltför få ges reella förutsättningar att efterfråga den kooperativa hyresrätten. Hyresgäster som ställs inför utförsäljnings- eller ombildningssituationer ges i praktiken ingen möjlighet att pröva den kooperativa hyresrätten som ett alternativ.

Också finansiella lättnader bör utvecklas. Ett skäl till detta är att underlätta för flera grupper att välja denna upplåtelseform. Ett annat skäl är att något motverka den attraktion som möjligheten till spekulationsvinst kan ha för bostadsrättsformen på expansiva orter. Det kan därför vara motiverat med en statlig bostadsbyggnadssubvention (t.ex. förvärvsräntebidrag). En statlig kreditgaranti, som lämnas upp till 100 % av köpeskillingen (marknadsvärdet) under en period av högst fem år, skulle också underlätta för flera hushåll att välja kooperativ hyresrätt.

Kommunernas minskade planering, projektering och byggande tenderar att gynna stora aktörer som bygger för att sälja. Kommunerna har också mindre förutsättningar att stödja kooperativa hyresrättsföreningar som vill bygga. Staten kan behöva hitta sätt att stärka kooperativa hyresgästföreningar, antingen direkt eller indirekt via stöd till kommunerna. Utanför de tre storstadsområdena kan produktionskostnaderna överstiga marknadsvärdet, vilket ökar behovet av toppfinansiering. För att upplåtelseinsatserna inte skall bli för höga kan finansieringen i sådana fall behöva stärkas genom t.ex. högre kreditgarantier eller en speciell bostadssubvention som omfattar också toppfinansieringen.

Upplåtelseformen är i dag i vissa avseenden missgynnad skattemässigt jämfört med andra upplåtelseformer, vilket behöver förändras.

Regeringen bör utreda dessa frågor vidare och skyndsamt ta fram erforderliga förslag för att det vi anför om den kooperativa hyresrätten skall förverkligas.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo302 (v) yrkande 6 och 2005/06:Bo333 (mp) yrkande 2 i denna del och bifaller delvis motion 2005/06:Bo293 (s).

18. Kooperativ hyresrätt – insatsen, punkt 11 (m, c)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m), Rig-mor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförts i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo335 yrkande 30 och avslår motionerna 2005/06:Bo302 yrkande 3 och 2005/06:Bo333 yrkande 2 i denna del.

Ställningstagande

Alla medlemmar i en kooperativ hyresrättsförening betalar en medlemsinsats. Denna medlemsinsats innebär rätt att delta i föreningen. Föreningen har också rätt att ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, upplåtelseinsats, när en lägenhet upplåts med kooperativ hyresrätt. Enligt lagen om kooperativ hyresrätt skall inte någon uppräknings av en medlemsinsats kunna göras i samband med en återbetalning. Däremot får en uppräknings göras av den insats en ny medlem skall betala. Detta är ett system och en inkonsekvens som vi anser skall ändras.

En uppräkningsmöjlighet innebär att en värdesäkring av medlemsinsatsen kan göras, vilket är väsentligt bl.a. i tider med inflation. Även i tider med måttlig inflation finns ett behov eftersom bostadsinnehaven vanligen är långsiktiga och värdeförsämringen efter många år blir tydlig. En uppräknings kompenserar den risk för förlust som annars finns. En medlem har svårare att skydda sig mot förluster än den förening som förvaltar medlemsinsatsen. Medlemsinsatsen bör ses som ett lån eller en deposition som åtminstone skall inflationssäkras. Individens trygghet måste sättas före kooperativets välförstånd. Uppräknings av medlemsinsats skall därför kunna göras, likaväl vid återbetalning som vid antagande av ny medlem. Ett flertal remissinstanser som hördes om förslaget till den lag som nu gäller, bl.a. Kammarrätten i Göteborg, Boverket och Sveriges advokatsamfund, ansåg att stadgevillkor som tillåter indexuppräknings borde vara tillåtna.

Regeringen bör snarast arbeta fram ett lagförslag som tillgodoser vad vi framför.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo335 (c) yrkande 30 och avslår motionerna 2005/06:Bo302 (v) yrkande 3 och 2005/06:Bo333 (mp) yrkande 2 i denna del.

19. Kooperativ hyresrätt – insatsen, punkt 11 (v)

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo302 yrkande 3, bifaller delvis motion 2005/06:Bo333 yrkande 2 i denna del och avslår motion 2005/06:Bo335 yrkande 30.

Ställningstagande

Den kooperativa hyresrätten kan efter en ansökan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag. Därigenom kan boendeformen spela en viktig roll bl.a. vid en försäljning av fastigheter tillhörande kommunala bostadsföretag. För att spela denna roll måste boendeformen vara ekonomiskt tillgänglig för många hushåll och likaså inspirera till medlemmarnas engagemang i det egna boendet. Den kooperativa hyresrätten skall vara en spekulationsfri form av boende. Därigenom skall den alltid kunna kallas för allmännyttig och bl.a. kunna komma i fråga för kommunal marktilldelning. Upplåtelseinsatsen bör därför hållas på en rimlig nivå och ligga på maximum 100 000 kr för en normallägenhet, vilket belopp är den övre gränsen för ett blacolån som en vanlig löntagare kan behöva för insatsen. Upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten bör även årligen kunna indexregleras efter den faktiska inflationen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo302 (v) yrkande 3, bifaller delvis motion 2005/06:Bo333 (mp) yrkande 2 i denna del och avslår motion 2005/06:Bo335 (c) yrkande 30.

20. Kooperativ hyresrätt – insatsen, punkt 11 (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

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 2005/06:Bo333 yrkande 2 i denna del och bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo302 yrkande 3 och 2005/06:Bo335 yrkande 30.

Ställningstagande

Den kooperativa hyresrätten kan efter en ansökan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag. Därigenom kan boendeformen spela en viktig roll bl.a. vid en försäljning av fastigheter tillhörande kommunala bostadsföretag. För att spela denna roll måste boendeformen vara ekonomiskt tillgänglig för många hushåll och likaså inspirera till medlemmarnas engagemang i det egna boendet. Den kooperativa hyresrätten skall vara en spekulationsfri form av boende. Därigenom skall den alltid kunna kallas för allmännyttig och bl.a. kunna komma i fråga för kommunal marktilldelning. Upplåtelseinsatsen bör därför hållas på en rimlig nivå och ligga på maximum 100 000 kr för en normallägenhet, vilket belopp är den övre gränsen för ett blacolån som en vanlig löntagare kan behöva för insatsen. Upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten bör även årligen kunna indexregleras efter den faktiska inflationen.

Därutöver bör en frivillig upplåtelseinsats kunna betalas av hyresgästen, vilken skall ge honom eller henne rätt till lägre hyra.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo333 (mp) yrkande 2 i denna del och bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo302 (v) yrkande 3 och 2005/06:Bo335 (c) yrkande 30.

21. Centralt bostadsrättsregister, punkt 12 (kd)

av Ragnwi Marcelind (kd).

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 motion 2005/06:Bo318 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo286.

Ställningstagande

Sedan år 1990 har antalet bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt ökat från knappt 700 000 lägenheter till ca 900 000 lägenheter. Det innebär att cirka två miljoner medborgare berörs av hur bostadsrättsmarknaden fungerar. Till detta tillkommer de lokaler som upplåts med bostadsrätt. Marknadens utveckling under senare år visar med all tydlighet att överlåtelser och pantsättningar av bostadsrätter representerar stora värden. I dag väljer alltfler att bo i bostadsrätt.

I december 1996 tillkallade regeringen en särskild utredare med uppdrag att föreslå hur ett offentligt register över bostadsrätter skulle kunna utformas. Uppdraget resulterade i betänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Regeringen har under årens lopp valt att inte lägga fram förslaget till riksdagen. Regeringskansliet har först den 12 januari 2006 beslutat att på nytt utreda frågan om ett bostadsrättsregister. Utredaren skall komplettera ett alternativt förslag till register som utarbetats av HSB, SBC och Riksbyggen och jämföra Bostadsrättsutredningens förslag med detta kompletterade förslag och väga de båda förslagens för- och nackdelar mot varandra. Uppdraget skall redovisas senast den 31 oktober 2006. Med det svaga intresse regeringen tidigare visat för ett bostadsrättsregister befarar jag att det inte heller nu kommer att läggas fram något förslag.

Efter det att regeringen under våren 2005 lagt fram förslag om ett lägenhetsregister borde nästa steg vara att föreslå ett bostadsrättsregister.

Det nuvarande systemet för överlåtelser och pantsättning av bostadsrätter fungerar inte tillfredsställande. Bristerna medför risker för rättsförluster och ett sämre kreditvärde på bostadsrätter än vad som borde vara nödvän-

digt. Ett offentligt bostadsrättsregister skulle stärka bostadsrätten som kreditobjekt och undanröja de oklarheter som i dag råder vid pantsättning av bostadsrätter.

Vid inrättandet av ett bostadsrättsregister skulle detta komma att effektivisera bostadsrättsmarknaden, vilket i förlängningen skulle leda till samhällsekonomiska vinster och marknadsstabilitet. Tryggheten för alla bostadskonsumenter skulle öka och fastighetsmäklarnas möjligheter att följa god fastighetsmäklarsed underlättas.

De senaste årens priser på bostadsrätter och därmed kraftigt höjda pantvärden i framför allt tillväxtområdena har också ökat behovet av en stabil och säker hantering. Ett bostadsrättsregister skulle stärka såväl bostadskonsumenternas som långivarnas ställning. Eftersom det handlar om stora värden finns det all anledning att ge bostadsrätten samma trygghet och säkerhet i fråga om förvärv och pantsättning som för fast egendom. Genom att inrätta ett nationellt, heltäckande och statligt reglerat bostadsrättsregister kan bostadsrättens ställning stärkas.

Ändamålet med ett bostadsrättsregister bör således vara detsamma som för fastighetsregistret, att ge offentlighet åt den information som ingår i registret. Ett bostadsrättsregister skall kunna användas bl.a. för att tillhandahålla uppgifter för kreditgivnings- och förvaltningsändamål, för mäklarnas objektbeskrivningar, i samhällsplaneringen samt för statistiska ändamål. Inrättande och drift av ett bostadsrättsregister kan ta sin utgångspunkt i de förslag som lämnades i betänkandet Bostadsrättsregister.

Uppbyggnaden av ett bostadsrättsregister kan ske helt separat, men om riksdagen beslutar om ett lägenhetsregister och då ett nytt inskrivningssystem införs, bör en samordning ske för att göra kostnadsbesparingar.

En förutsättning för en positiv utveckling för registret är att förvaltning och tillhandahållande av information ur registret sker på ett sätt så att hanteringen av fastigheter och bostadsrätter blir likartad. Bostadsrättsregistret bör bli lika tillförlitligt och tillgängligt för marknads aktörer som fastighetsregistret.

För att processen för registrering av ägarförändringar och panträtter skall kunna hantera elektroniskt ingivna handlingar, måste man först se över möjligheten om att elektroniskt kunna överföra information från befintliga handläggningssystem hos marknads centrala aktörer, HSB, Riksbyggen, SBC och kreditinstitut. Därför blir det nödvändigt att dessa organisationer kan utveckla ett samarbete om hur man skall kunna ajourhålla vissa registeruppgifter direkt i det centrala systemet.

Ett nytt bostadsrättsregister behöver inte belasta statsbudgeten då det kan avgiftsfinansieras fullt ut, dels med registreringsavgifter vid överlåtelser och pantförskrivningar, dels med avgifter för frågor mot registret.

Mot bakgrund av vikten av att få till stånd ett rikstäckande register över alla bostadsrätter anser jag att regeringen skyndsamt skall återkomma till riksdagen med förslag om inrättande av ett bostadsrättsregister.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo318 (kd) och bifaller delvis motion 2005/06:Bo286 (m).

22. Hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet, punkt 13 (fp, c)

av Nina Lundström (fp), Lars Tysklind (fp) och Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo214 yrkande 6.

Ställningstagande

Tillämpningen av bruksvärdesprincipen har lett till ett minskat utbud av hyresbostäder, låg rörlighet bland hyresgästerna och en utbredd svarthandel med hyreslägenheter.

Bruksvärdesprincipens tillämpning vid uthyrning av bostadsrättslägenheter har med största sannolikhet lett till ett minskat utbud av lägenheter på andrahandsmarknaden. Svårigheterna för bl.a. ungdomar att skaffa sig en bostad har därmed ökat eftersom de genom dagens misslyckade politik inte har möjlighet att teckna ett förstahandskontrakt eller köpa sig en bostadsrättslägenhet. Också andra grupper drabbas, bl.a. de som har ett behov av en bostad för kortare tid.

Det är mot denna bakgrund viktigt att det andningshål som andrahandsmarknaden trots allt utgör på en hård bostadsmarknad omfattar ett större antal lägenheter. Uthyrningen av ett rum i en bostadsrättshavares egen lägenhet eller upplåtelse av hela lägenheten bör därför uppmuntras.

För de allra flesta framstår det som rätt självklart att den som hyr ut en lägenhet får täckning för sina kostnader. Vi är övertygade om att det framstår som skäligt även för den som hyr en bostadsrättslägenhet att han eller hon betalar bostadsrättshavarens kostnad samt att detta beaktas vid en eventuell skälighetsprövning.

Hyressättningsutredningens förslag som i nu relevant del förts fram till riksdagen utgår från att det skall bli möjligt för fastighetsägare av hyreshus att få fullt kostnadstäckande hyror för de nya hus som produceras. Mot den bakgrunden är det konstigt att bostadsrättshavarna inte skall kunna ta ut hyror om motsvarar avgiften och kostnaden för det kapital som finns i lägenheten utan får nöja sig med en hyra som bestäms genom en jämförelse med kommunalt ägda bostäder och därmed kan tvingas till nettoutgifter för den lägenhet han låter någon annan nyttja. Vi anser därför att hyressättningssystemet bör medge fullt kostnadstäckande hyror för bostadsrättslägenheter. Ett lagförslag med denna innebörd bör snarast läg-

gas på riksdagens bord. Den särskilda lagregel som reglerar möjligheterna till återbetalning av s.k. överhyra vid andrahandsuthyrning bör självklart justeras i anslutning till detta.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 6.

23. Bostadsrätt – underrättelse till socialnämnd vid förverkande, punkt 14 (m, fp, kd)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp) och Ewa Thalén Finné (m).

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 2005/06:Bo300 yrkande 9.

Ställningstagande

Efter ett regeringsförslag som kom till på grundval av två tillkännagivanden som riksdagen gjort är bostadsrättslagens regler med krav på underrättelse till socialnämnden numera lika med vad som gäller enligt hyreslagen. När frågan om underrättelse tidigare hade behandlats av regeringen ansåg regeringen att bostadsrättslagen inte skulle göras lika med hyreslagen i de avseenden som nu är aktuella. Regeringen hade då anfört bl.a. att systemet med underrättelse på hyresrättsens område i praktiken inte fungerar särskilt bra. Tanken var att dessa regler inte utgjorde en bra förebild för bostadsrättsens del.

Vid utskottsbehandlingen av den först avlämnade propositionen motsatte vi oss förslagen om tillkännagivanden, vilka stod mot den ståndpunkt som regeringen då intagit. Vi gjorde alltså i allt väsentligt samma bedömning som regeringen. Vi framhöll i en reservation, förutom att systemet med underrättelse inom hyresrättsens område inte fungerar särskilt bra, bl.a. att den störande kan känna sig kränkt av socialnämndens inblandning genom en anmälan från bostadsrättsföreningens styrelse och att det dessutom kan vara känsligt för styrelsen att denna skall vara skyldig att anmäla en granne till socialnämnden. Vi konstaterade också, vad gäller betalningsförening, att bostadsrätten i normalfallet representerar ett förmögenhetsvärde och att dröjsmålen vanligen också gäller räntor och amorteringar. Krav på underrättelse till socialnämnden ställs inte på privata långgivare. Det är då föga meningsfullt att föreskriva en underrättelseskyldighet för bostadsrättsföreningen. Som ytterligare ett argument i detta sammanhang anfördes att

de åtgärder som nämnden skulle kunna vidta torde vara avsevärt färre än vad gäller hyresrätter. Vi ansåg det rimligt att förverkandereglerna utformas så att den enskilde bostadsrättsinnehavaren själv kontaktar de sociala myndigheterna om den hjälp och det stöd som behövs.

Vid remissbehandlingen av de förslag som antagits som lag hade centrala remissinstanser som Fastighetsägarna Sverige, SCB Bostadsrättscentrum, HSB Riksförbund och Riksbyggen motsatt sig att en underrättelseskyldighet skulle införas. Organisationernas argument överensstämmer till stor del med de argument som framfördes i reservationerna mot regeringens förslag till det som i dag är gällande rätt. Flera remissinstanser har hänvisat till att en bostadsrätt – till skillnad från en hyresrätt – representerar ett förmögenhetsvärde och att en underrättelseskyldighet därför inte är särskilt meningsfull. Konsumentverket framhöll att man utan lagändring kan förbättra rutinerna vid avhysning. Det bör uppmärksammas att kronofogdemyndigheten har skyldighet att underrätta socialnämnden när en ansökan om avhysning från en bostad har gjorts (16 kap. 2 § utsökningsförordningen).

Vi vill slopa kraven på underrättelse eftersom de reducerar bostadsrättsinnehavare och grannar till angivare. Det är väsentligt att betona bostadsrättens skillnader i förhållande till hyresrätten. En viktig skillnad är det särskilda ansvar som medlemmarna har såsom ägare av bostadsfastigheten. En bostadsrättsförening är ett ekonomiskt företag som gemensamt drivs av de boende i form av en förening. Bostadsrättshavarna är delägare i föreningen och har satsat kapital i denna. Det finns således ett ägande och ett ansvar på samma sätt som för en villaägare. En bostadsrättshavare har alltså ett annat förhållande till bostadsrättsföreningen än vad en hyresgäst har till sin hyresvärd. Att kräva att föreningen skall ange till socialnämnden om en av dess medlemmar förverkat sin bostadsrätt är att kräva att grannar skall ange varandra.

Dessutom innebär dagens lagregler att en bostadsrättshavare inte kan bli tillgodosedd om han önskar att socialnämnden inte skall underrättas om att han sagts upp. Regeringens förslag är integritetskränkande också ur denna synvinkel.

Vi anser med hänvisning till de skäl vi nu särskilt framhåller att reglerna om krav på underrättelse – som gjorts till lag mot regeringens egen övertygelse och mot viljan hos de centrala bostadsrättsorganisationerna som representerar merparten av landets bostadsrättshavare och deras föreningar – skall tas bort. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett lagförslag med denna innebörd.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo300 (m) yrkande 9.

24. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 15 (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

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 motionerna 2005/06:Bo214 yrkandena 2 och 3, 2005/06:Bo276 yrkande 5, 2005/06:Bo298 yrkande 34, 2005/06:Bo335 yrkande 33 och 2005/06:Bo338 yrkande 15 och avslår motion 2005/06:Bo214 yrkande 4.

Ställningstagande

Vi vill att utgångspunkten för den bostadspolitik som skall föras är att människor själva skall kunna välja den bostad de önskar. Bostadsmarknaden skall styras av människors efterfrågan och fria val, inte av regleringar och politiska eller administrativa beslut. Bostadspolitiken skall ge förutsättningar för bevarande och utveckling av olika upplåtelseformer som kan tillgodose olika individers önskemål i olika skeden av livet. En viktig målsättning är att boende i flerfamiljshus skall ges möjlighet att äga och förvalta de hus de bebor. Starka bostadssociala skäl talar särskilt för att ombildningar bör komma till stånd i ensidigt sammansatta förortsområden som ofta utgjorde en del av det s.k. miljonprogrammet och domineras av allmännyttiga hyresrätter. På sikt kan en sådan förändring motverka segregation och utanförskap.

Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet har valt att försvåra alla hyresgästers möjligheter att ta över sina hus. I stället för anslutning från mer än hälften av hyresgästerna, krävs det numera två tredjedels majoritet för att en förening skall kunna göra intresseanmälan och för att den skall få förvärva en fastighet för att bilda antingen bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Syftet med denna skärpning är att försvåra för människor som vill äga och förvalta sin bostad. Vi har konsekvent hävdad att det utökade majoritetskravet är omotiverat och att det skall vara tillräckligt om mer än hälften av hyresgästerna är för ombildningen. Kraven på kvalificerad majoritet måste snarast ersättas av krav på enkel majoritet.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo276 (m) yrkande 5, 2005/06:Bo214 (fp) yrkandena 2 och 3, 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 34, 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 15 och 2005/06:Bo335 (c) yrkande 33 samt avslår motion 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 4.

25. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 17 (m)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m) och Ewa Thalén Finné (m).

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 2005/06:Bo276 yrkande 7.

Ställningstagande

Enligt vår mening behövs flera åtgärder som underlättar ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Sådan ombildning är av särskild betydelse i områden med en ensidigt social sammansättning, vilka områden ofta är dominerade av kommunalt ägda hyreshus. Fler bostadsrätter i dessa områden kan öka intresset för inflyttning liksom det kan öka intresset bland dem som redan bor där både för området och för de hus de bebod.

Priset för en ombildning är starkt beroende av andelen hyresgäster som vill medverka. Förbudet mot dubbelupplåtelse bör upphävas så att det blir möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till ett kommunalt bostadsbolag oavsett ett pågående hyresförhållande. Detta skulle innebära att det kommunala bolaget kan ligga kvar med kapital när fastigheten ombildas. Ombildning skulle på detta sätt kunna bli möjlig också i de fall där det i dagsläget inte finns ett tillräckligt antal hushåll med en ekonomi som tillåter dem att delta i ombildningen. De hushåll som förblir hyresgäster kan tillförsäkras rätten att senare förvärva bostadsrätten. I de fall ett hyresförhållande upphör kan bostadsrätten försälgas på marknaden med inkomster för det kommunala bostadsbolaget. Naturligtvis kan bolaget i stället välja att på nytt hyra ut lägenheten. Hur bolaget skall handskas med de lägenheter som efter hand blir lediga är en fråga vilken, i enlighet med den grundlagsfästa principen om den kommunala självstyrelsen, får avgöras av respektive kommun med hänsyn till de lokala förhållandena. Kommunen kan t.ex. använda dessa lägenheter för integrationsändamål eller för att tillgodose akuta bostadsbehov.

Hyresgästerna i de lägenheter som efter en ombildning innehas av det kommunala bostadsbolaget skulle fortsättningsvis ha samma hyresvärd som tidigare. Detta ger kontinuitet åt hyresförhållandet, vilket av många hyresgäster upplevs som tryggt. Hyresgästerna bör dessutom i lag tillförsäkras samma rättigheter som andra hyresgäster, t.ex. vad gäller byte av lägenhet.

Vid riksmötet 1993/94 behandlade riksdagen ett med m-motionen i allt väsentligt likalydande motionsförslag. På förslag av ett enhälligt bostadsutskott gav riksdagen regeringen till känna (bet. 1993/94:BoU21, rskr.

1993/94:373) att det förslag som förts fram i motionen borde ingå i regeringens fortsatta överväganden beträffande de närbesläktade förslag som förts fram i en departementspromemoria om bostadsrättsoptioner m.m. (Ds 1993:54). Regeringen valde att inte efterkomma tillkännagivandet.

Enligt vår mening bör regeringen nu åter ges i uppdrag att se över bestämmelserna i bostadsrättslagen och hyreslagen i syfte att ändra förbudet mot dubbelupplåtelse så att det i en ombildningssituation blir möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till ett kommunalt bostadsbolag, eller eventuellt också till kommunen direkt, oaktat att lägenheten är uthyrd. Vi anser alltså att riksdagen bör ställa sig bakom vårt förslag till förändring av bostadsrättslagens bestämmelser.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo276 (m) yrkande 7.

26. Turordning till förvärv av allmännyttiga bostäder m.m., punkt 18 – motiveringen (m, fp)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp) och Ewa Thalén Finné (m).

Ställningstagande

Upplåtelseformernas utbredning skall bestämmas genom bostadskonsumenternas val. Vi anser att den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform är ett alternativ till både bostadsrätt och hyresrätt. Men det är inte genom lag som staten skall styra vilken upplåtelseform som skall väljas. Lagen skall inte ge försteg åt den ena eller andra formen. Det framstår dessutom som ytterst märkligt att man i v-motionen ger uttryck åt att det skall ges fördel för en privat fastighetsägare som vill förvärva en fastighet framför hyresgästerna som vill förvärva huset för ombildning till bostadsrätter.

Vi anser att riksdagen av dessa skäl skall avslå motionsförslagen om turordning.

27. Turordning till förvärv av allmännyttiga bostäder m.m., punkt 18 (v, mp)

av Owe Hellberg (v), Sten Lundström (v) och Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 18 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo242 yrkandena 5 och 8, 2005/06:Bo302 yrkandena 1 och 2 samt 2005/06:Bo333 yrkande 2 i denna del.

Ställningstagande

Vi vill utveckla ett samhälle där de olika upplåtelseformerna finns representerade i alla stadsdelar och bostadsområden. Boendesegregationen är omfattande särskilt i våra storstadsområden, med stora komplex av hyresrätter i våra miljonprogramsområden och villamattor i andra. Villaområden bestående av en majoritet vit medelklass är betydligt mer segregerade än miljonprogramsområden med en majoritet av invandrare.

Bostadsrätten finns som ett komplement till villor och hyreslägenheter och är en växande boendeform. En stor del hyresrätter omvandlas dock årligen till bostadsrätter, samtidigt som mycket få hyresrätter produceras. I Stockholmsregionen har sedan år 2000 mer än 30 000 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. Två av tre omvandlingar har skett i privatägda fastigheter och en av tre i kommunala fastigheter. Omvandlingen verkar fortsätta i samma takt. Det är stora belopp skattebetalarna har förlorat genom utförsäljningen av allmännyttan. I Stockholmsregionen minskade den kommunala förmögenheten med närmare 30 miljarder kronor. Den som deltog i en ombildning tjänade i genomsnitt 700 000 kr på sitt köp, då priset motsvarade endast hälften av marknadsvärdet.

Vi har inga invändningar mot bostadsrätter men motsätter oss omvandlingsutvecklingen och det sätt den gått till på. Omvandlingen ökar boendesegregationen och minskar valfriheten för människor som vill bo i allmännyttans bostäder. Tillskottet i form av nyproducerade hyresrätter motsvarar inte antalet omvandlade bostäder.

Vi anser att det behövs en lagstiftning som reglerar en turordning av förvärvare vid försäljning av allmännyttiga bostäder. Vi förespråkar en turordning där allmännyttan i första hand säljs till annan allmännytta, i andra hand till privatägda fastighetsbolag och i tredje hand till en bostadsrättsförening för omvandling till bostadsrätter. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag till lagstiftning som utgår från andemeningen i vår syn på turordning vid försäljning av allmännyttiga bostäder.

Många hyresgäster har valt att bo hos allmännyttiga företag på grund av att de anses som goda hyresvärdar men också många gånger av ideologiska skäl. Vid en försäljning av allmännyttan ställs både hyresgästerna och Hyresgästföreningen alltför ofta inför färdiga planer på försäljning, där det enda som återstår är ett beslut från kommunfullmäktige. Vi anser att ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag som har som avsikt att avyttra en fastighet bör ha en skyldighet att i ett tidigt skede underrätta de berörda hyresgästerna. Det är rimligt att hyresgästerna ges möjlighet att ifrågasätta en försäljning och redovisa alternativa lösningar. Frågan bör utredas och regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag om infö-

rande av ett slags ”MBL-inflytande” i samband med utförsäljning av allmännyttiga bostäder. Vårt förslag omfattar också att hyresgästerna i god tid bör få ordentlig information om upplåtelseformen kooperativ hyresrätt eftersom det ofta saknas kunskap om vad upplåtelseformen innebär.

Det bör bli enklare för de boende i allmännyttiga bostadsföretag att, om en försäljning är aktuell, förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt. Det gäller att skapa goda förutsättningar för hyresgästerna att bättre utnyttja det ofta alltför korta rådrum som vanligen står dem till buds. Regeringen bör se över hur det kan bli möjligt för hyresgästerna att vid en aktualiserad försäljning att ta till vara sina intressen genom en kooperativ hyresrättsförening vad gäller det hus de bebor. Övervägandena bör omfatta bl.a. ombildningslagens bestämmelser och de tidsfrister som där finns angivna samt hur den tid det tar för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas.

En existerande kooperativ hyresrättsförening som godkänts som allmännyttig skall ha rätt att göra en intresseanmälan vid en försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag även om hyresgästerna i det aktuella lägenhetsbeståndet ännu inte är medlemmar i den förening som gör anmälan. För att köp sedan skall bli möjligt skall det dock fordras att minst två tredjedelar av hyresgästerna i lägenheterna skriftligen samtycker till ombildningen. En kooperativ hyresrättsförening skall 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.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo242 (v) yrkandena 5 och 8, 2005/06:Bo302 (v) yrkandena 1 och 2 samt 2005/06:Bo333 (mp) yrkande 2 i denna del.

28. Giftormar och liknande djur i bostäder, punkt 19 (fp, c)

av Nina Lundström (fp), Lars Tysklind (fp) och Rigmor Stenmark (c).

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 motion 2005/06:Bo282 och bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo221, 2005/06:Bo229 och 2005/06:Bo292.

Ställningstagande

Under de senaste åren har de förekommit ett flertal fall där giftiga ormar eller andra farliga exotiska djur har hållits av människor som bor i flerfamiljshus där djuren lyckats rymma. Rymningarna har spridit skräck hos de omkringboende. Men även själva innehavet av ett sådant djur har skapat rädsla och nervositet i grannskapet.

Enligt vår mening bör regelverket ses över och då inte bara avse frågan om en ersättningsbestämmelse för den otillräckliga som i dag möjliggör för kommunerna att införa tillståndskrav. Översynen bör vara förutsättningslös så att ett fullgott skydd kan uppnås och trygghet skapas. Ett minimikrav bör vara att den som önskar ha en giftig orm eller något annat farligt djur, och då farligt som art betraktat, i sin bostad måste erhålla tillstånd till detta. För att tillstånd skall kunna meddelas skall innehavaren ha styrkt att han eller hon har en rymningssäker bur i vilken djuret skall förvaras. Reglerna skall vara lika för hela landet och utformas så att samma skydd uppnås i alla boendeformer.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo282 (s) och bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo221 (s), 2005/06:Bo229 (s) och 2005/06:Bo292 (s).

29. Tobaksrökning i flerfamiljshus, punkt 20 (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

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 motionerna 2005/06:So425 yrkande 2 och 2005/06:MJ351 yrkande 21.

Ställningstagande

Tobaksrökning är en av de viktigaste orsakerna till hjärt-kärlsjukdomar bland både kvinnor och män. Lungcancer är i dag den mest dödliga bland cancersjukdomarna i världen. Rökning är en viktig orsak till cancer i struphuvud, munhåla, svalg och matstrupe.

I detta sammanhang skall inte den passiva rökningen glömmas bort. Även den leder till allvarliga hälsoförsämringar och orsakar minst 500 dödsfall per år i Sverige.

Åtgärder mot tobaksbruket är bland de mest kostnadseffektiva åtgärder som finns för att förbättra folkhälsan. År 2001 var exempelvis kostnaderna för tobaksrökningen sju gånger så höga som landstingens samlade underskott på 3,5 miljarder kronor.

Rökförbudet på krogarna är en succé, men fortfarande är det svårt för dem som inte röker att vistas på många platser i samhället utan att utsättas för passiv rökning. Jag anser att nästa steg kan vara att göra fler offentliga platser utomhus rökfria. Självklart är det svårare att utomhus avgränsa områden för rökare, men försök bör ändå göras. För rökarna kan det underlätta för att röka mindre (eller ta steget till att sluta) om tillgängligheten begränsas ytterligare.

Även i flerfamiljshus kan passiv rökning vara ett stort problem. Moderna bostäder är ofta byggda med centrala ventilationssystem som innebär att det i bostaden normalt råder undertryck. Detta leder till att tobaksrök från en balkong lätt tränger in i en annan lägenhet om ett fönster står öppet. I dag finns det inget skydd för en rökfri familj om en storrökare flyttar in i lägenheten under och röker på sin balkong i stället för i lägenheten för att de egna barnen skall slippa bli utsatta. Problemet är gammalt, men i takt med att rökarna själva blir alltmer försiktiga har rökning på balkonger blivit ett allt större problem. Hyresgästföreningen har också uppmärksammat detta.

Jag anser att rätten till en rökfri bostad borde vara självklar. Jag önskar därför att regeringen skall föreslå sådana regler för bostäder som gör det möjligt att säkerställa denna rätt. Icke-rökarnas möjligheter skall stärkas så att de slipper utsättas för passiv rökning, särskilt i sina bostäder. En utredning bör ges i uppdrag att närmare överväga vilka författningsändringar som behöver genomföras.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:MJ351 (mp, -) yrkande 21 och 2005/06:So425 (mp) yrkande 2.

Särskilda yttranden

1. Centralt bostadsrättsregister, punkt 12 (m, fp, c)

Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m) anför:

Frågan om ett centralt bostadsrättsregister är nu föremål för utredningsinsatser, och vi kommer att följa de överväganden som regeringen gör i denna fråga. Vi vill dock klargöra att vi anser att den lösning som i första hand bör sökas är att låta aktörerna på bostadsrättsmarknaden, särskilt bostadsrättsorganisationerna, själva sköta registerföringen. Vår uppfattning är att registret inte förlorar i kvalitet och tillförlitlighet genom en sådan lösning. Vi anser således att ett centralt bostadsrättsregister inte nödvändigtvis är en uppgift för staten.

2. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 15 (m, fp)

Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anför:

Vi har konsekvent hävdats att det utökade majoritetskravet är omotiverat och att det skall vara tillräckligt om mer än hälften av hyresgästerna är för ombildningen. Se reservation nr 24.

Från den 1 april 2003 har införts ett krav på att bostadshyresgäster skall vara folkbokförda på fastigheten för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning till bostadsrätt. Regeringen har motiverat denna lagändring med att de boendes intressen skall tillvaratas. Såsom påpekats under remissbehandlingen finns det i många fall legitima skäl för exempelvis dubbel bosättning. En hyresgäst kan av olika skäl även tvingas bo och folkbokföra sig på annan ort. Det kan bl.a. gälla studier utomlands, tingsjänstgöring, vikariat eller en långvarig vistelse på ett sjukhem. Därför är kravet på folkbokföring för att få delta i ett beslut om ombildning en alltför långtgående inskränkning i de boendes rätt att vara med och besluta. Det innebär att även sådana hyresgäster som enligt hyreslagens regler har ett fullständigt besittningsskydd inte har möjlighet att på föreningsstämman lägga en verksam röst för ombildning. Det bör erinras om att besittningsskydd endast föreligger i de fall där man kan bedöma att lägenheten utgör hyresgästens egentliga hem, låt vara att hyresgästen tillfälligt bor på annan ort, eller utgör ett nödvändigt bostadskomplement.

Det är lätt att göra en koppling mellan folkbokföringskravet och den rigida politik regeringen driver med syfte att försvåra ombildningar.

Kravet på folkbokföring kommer i en del fall att totalt omöjliggöra ombildning. Det gäller främst i hus med få lägenheter där så pass många hyresgäster inte är folkbokförda på fastigheten att det inte går att uppnå den kvalificerade majoritet lagen i dag föreskriver. Även om samtliga hyresgäster i huset är för en ombildning blir den alltså i vissa fall omöjlig att genomföra. Det är oacceptabelt ur de boendes perspektiv.

Kravet på folkbokföring bör slopas därför att det motverkar möjligheterna till ombildning. Det torde dessutom sakna den effektivitet som bör krävas när det gäller en lags måluppfyllelse. Regeringen har i propositionen med förslaget enligt vilket folkbokföringskravet infördes inte ens varit säker på att lämnandet av oriktiga uppgifter i ett folkbokföringsärende är straffbart. Vi tror inte att de individer som medverkar vid oriktiga ombildningar kommer att avhålla sig från medverkan på grund av regeringens svaga uttalanden.

Enligt vår mening bör det krav tas bort som innebär att en bostadshyresgäst endast kan räknas vara för en ombildning om han eller hon är folkbokförd på fastigheten. Huvudfrågan är naturligtvis att ett krav på enkel majoritet för ombildning återinförs men vi kommer även att driva frågan om att folkbokföringskravet skall tas bort.

3. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 17 (fp)

Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp) anför:

Vi håller med motionärerna om att hyresgäster i ett kommunägt bostadshus vid en bostadsrättsombildning som berör huset bör kunna bo kvar med hyresrätt och ha kvar det kommunala bostadsföretaget som hyresvärd om de av en eller annan anledning inte vill förvärva bostadsrätten till den lägenhet de förhyr. Vi tror emellertid inte att den bästa ordningen för att åstadkomma detta är att ta bort förbudet mot dubbelupplåtelse. Den av motionärerna föreslagna lagändringen skulle kunna leda till osäkerhet vad gäller besittningsskyddet m.m., vilket skulle kunna leda till rättsförluster för hyresgästerna.

Vi önskar införa ägarlägenheter som en form för bostadsägande. Vi anser att regelsystemet skall ge utrymme för att man vid en ombildning till bostadsrätt skall kunna avstycka en eller flera lägenheter till egna fastigheter, om lägenheterna inte skall omfattas av ombildningen. Äganderätten till dessa ägarlägenheter kan då innehas av det kommunala bostadsbolaget, och hyresgästerna i dessa lägenheter kan fortsätta att genom förstahandskontrakt inneha nyttjanderätten till sin bostad.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005

2005/06:L290 av Martin Andreasson m.fl. (fp):

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyresgästers rättigheter som konsumenter.

2005/06:So425 av Jan Lindholm (mp):

2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till åtgärder som säkerställer rätten för en boende att bo utan ofrivilligt rökintrång i bostaden.

2005/06:MJ351 av Maria Wetterstrand m.fl. (mp, -):

21. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att initiativ är nödvändiga för att stärka icke-rökarernas möjligheter att slippa utsättas för passiv rökning i sina bostäder samt så långt möjligt även i offentliga miljöer.

2005/06:N444 av Britta Lejon (s):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att se över hyreslagstiftningen.

2005/06:Bo207 av Nikos Papadopoulos (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om rättvisa villkor vid ombildning till bostadsrättsförening.

2005/06:Bo214 av Nina Lundström m.fl. (fp):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om rätten att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om enkel majoritet gällande ombildande av hyresrätt till bostadsrätt.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att avskaffa kravet på folkbokföring på fastigheten för att kunna rösta ja till ombildning.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om översyn avseende andrahandsuthyrning av bostadsrätt.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om tidsbegränsade hyreskontrakt.

10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om svarthandel med lägenheter.

2005/06:Bo221 av Ann-Christin Ahlberg (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om förbud mot farliga och giftiga ormar i hyreshus.

2005/06:Bo229 av Mikael Damberg och Cinnika Beiming (båda s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att man bör se över lagstiftningen på området farliga, exotiska djur i lägenhet, så att dessa inte kan utgöra ett hot mot människor i vardagen.

2005/06:Bo230 av Gustav Fridolin (mp):

1. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning för hyresmarknaden enligt vad som i motionen anförs.

2005/06:Bo242 av Owe Hellberg m.fl. (v):

5. 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.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att låta utreda och återkomma till riksdagen med förslag om införande av ett slags MBL-inflytande i samband med utförsäljning av allmännyttiga bostäder.

2005/06:Bo274 av Lars Ohly m.fl. (v):

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att föranstalta om en översyn av 46 § hyreslagen för att stärka hyresgästernas besittningsskydd så att upprepade förse-nade hyresinbetalningar inte längre utgör grund för hyresrättens förverkande.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att ge tilläggsdirektiv om att kartlägga och analysera förekomsten av informella vräkningar samt föreslå åtgärder som kan stärka hyresgästernas ställning i dessa situationer.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att uppdra åt Boverket att inventera och kartlägga hur kraven och villkoren för att få en bostad ser ut.
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om överklagningsrätt för prövning av hyresvärdens skäl att vägra en bostadssökande hyreskontrakt.

12. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag på hur man kan skärpa reglerna kring besittningsskyddet för innehavare av andrahandskontrakt.

2005/06:Bo276 av Fredrik Reinfeldt m.fl. (m):

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om majoritetsreglerna vid bostadsrättsombildningar.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om partiellt slopande av förbudet mot dubbelupplåtelse.

2005/06:Bo282 av Lennart Klockare och Lars U Granberg (båda s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om giftiga ormar som husdjur.

2005/06:Bo286 av Elizabeth Nyström och Ulla Löfgren (båda m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att skyndsamt införa ett nationellt centralt bostadsrättsregister.

2005/06:Bo292 av Anneli Särnblad och Per Erik Granström (båda s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa en licens för att få ha giftiga ormar m.m. i vår hemmiljö.

2005/06:Bo293 av Christer Adelsbo m.fl. (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av information och rådgivning om den kooperativa hyresrätten.

2005/06:Bo298 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):

20. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyresgäströrelsens ensamrätt att företräda hyresgäster.
34. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om rätten att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.

2005/06:Bo300 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

6. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning för att ersätta lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastigheter i enlighet med vad som anförs i motionen.
9. Riksdagen beslutar att upphäva krav om underrättelse till socialtjänsten för bostadsrättsföreningar i enlighet med vad som anförs i motionen.

2005/06:Bo301 av Sermin Öziirküt m.fl. (v):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att ge bostadssökande som nekats hyreskontrakt rätten att överklaga och pröva hyresvärdens skäl att vägra den sökande kontraktet.

2005/06:Bo302 av Sten Lundström m.fl. (v):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att se över hur tiden för en kooperativ hyresrättsförening att bli konstituerande kan förkortas.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att gynna den kooperativa hyresrätten vid försäljning av ett allmännyttigt bostadsföretag.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en indexreglerad maximnivå för upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter.

2005/06:Bo308 av Anne Ludvigsson (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om näringsidkare med andrahandskontrakt.

2005/06:Bo318 av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd):

Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag om inrättande av ett bostadsrättsregister.

2005/06:Bo333 av Helena Hillar Rosenqvist m.fl. (mp):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om kooperativ hyresrätt.

2005/06:Bo335 av Rigmor Stenmark m.fl. (c):

4. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag på åtgärder för att motverka svarthandeln.
30. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa inflationssäkring av medlemsinsatsen till kooperativa hyresrätter.
33. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa enkel majoritet vid ombildning till bostadsrätt.

2005/06:Bo337 av Dan Kihlström m.fl. (kd):

4. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av lagstiftningen kring vräkningsförfarande i enlighet med motionens intentioner.

2005/06:Bo338 av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd):

13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i moti-
onen anförs om att utreda förutsättningarna för ett större individuellt
inslag i hyresförhandlingslagens bestämmelser.
15. Riksdagen beslutar om ändring i bostadsrättslagen så att ombild-
ning av hyresrätt till bostadsrätt är giltig om mer än hälften av de
boende gått med på ombildningsbeslutet.