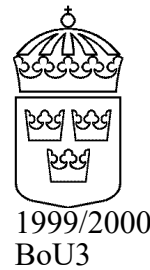


Bostadsutskottets betänkande

1999/2000:BoU3

Hyresrätt och bostadsrätt m.m.



Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet de motioner som väckts under allmänna motionstiden 1999 och som avser hyreslagen och bostadsrättslagen jämte viss annan lagstiftning inriktad på boendet.

Utskottet avstyrker samtliga motionsyrkanden.

Till betänkandet har fogats 20 reservationer.

Motionerna

I betänkandet behandlas de under allmänna motionstiden 1999 väckta motionerna

1999/2000:Bo201 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m) vari yrkas

3. att riksdagen beslutar att avskaffa kravet på kvalificerad majoritet av de boende för omvandling av hyresrätter till bostadsrätter.

1999/2000:Bo204 av Rigmor Ahlstedt m.fl. (c) vari yrkas

13. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om förbättrad demokrati (delvis, se nedan),

16. att riksdagen hos regeringen begär en utredning om möjligheter för flexibla hyresavtal med särskilt lång bindningstid för hyresgäster,

17. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ökad variation i boendet.

1999/2000:Bo206 av Bo Lundgren m.fl. (m) vari yrkas

12. att riksdagen beslutar att avskaffa allmännyttans hyresledande ställning i enlighet med vad som anförts i motionen,

13. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsrätten,

14. att riksdagen beslutar återställa majoritetskravet för fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, liksom för intresseanmälan för sådant förvärv, till ett krav på mer än hälften av de boende i fastigheten i enlighet med vad som anförts i motionen,

15. att riksdagen beslutar att andra stadgar för bostadsrättsföreningar än de som anges i bostadsrättslagen skall vara ogiltiga.

1999/2000:Bo231 av Eskil Erlandsson m.fl. (c) vari yrkas

13. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om undanröjande av lagar som hindrar ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

1999/2000:Bo232 av Yvonne Ångström och Kerstin Heinemann (fp) vari yrkas

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en mer flexibel och differentierad hyressättning i tillämpningen av bruksvärdesprincipen.

1999/2000:Bo233 av Ulf Björklund m.fl. (kd) vari yrkas

12. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om villkoren för bostadsrätterna.

1999/2000:Bo406 av Helena Bargholtz (fp) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär tilläggsdirektiv till Bostadsrättsutredningen om skydd för de hyresgäster som ansluter sig i efterhand till bostadsrättsombildningar.

1999/2000:Bo407 av Carl-Erik Skårman (m) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådana lagändringar att det framgår att hyresvärd som för annans räkning i samband med hyresavisering åtar sig insamlande av betalningar vid sidan av den faktiska hyran i varje enskilt fall är lagligen skyldig att ange för vems räkning, för vad och till vilket belopp detta sker.

1999/2000:Bo409 av Lars Lindblad (m) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om avskaffandet av bruksvärdessystemet,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en fri, marknadsbaserad hyressättning.

1999/2000:Bo411 av Sten Lundström m.fl. (v) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om överklagningsrätt vid nej till hyreskontrakt,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om individuell prövning i samband med uppsägning,

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att skärpa reglerna kring besittningsskyddet och den bostadssociala beredningen,

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsanvisningslagen.

1999/2000:Bo412 av Inger Lundberg (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om principerna för hyressättning i särskilda boendeformer.

1999/2000:Bo415 av Yilmaz Kerimo (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om andrahandsuthyrning som saknar ett godkänt kontrakt.

1999/2000:Bo417 av Cinnika Beiming och Eva Johansson (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om lokalyresgästernas besittningsskydd.

1999/2000:BoU3

1999/2000:A230 av Elver Jonsson m.fl. (fp) vari yrkas

24. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hyresförhandlingslagen och ökade möjligheter till självförvaltningsavtal.

1999/2000:A819 av Birger Schlaug m.fl. (mp) vari yrkas

27. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i hyreslagen för att kunna avhysa hyresgäster som har porrklubbsverksamhet.

1999/2000:Sf637 av Lennart Daléus m.fl. (c) vari yrkas

23. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om marknadshyror.

Motion 1999/2000:Bo204 (c) yrkande 13 behandlas i detta betänkande endast i motsvarande delar. Det har i en del behandlats i bet. 1999/2000:BoU1. Resterande del kommer att behandlas vid ett senare tillfälle.

Utskottet

Hyresrätt

Hyressättning

Ett flertal motionsförslag avser att bruksvärdessystemet skall avskaffas eller förändras.

I Moderata samlingspartiets partimotion 1999/2000:Bo206 yrkande 12 föreslås att allmännyttans hyror bör avskaffas som förstahandsnorm. Förslaget till förändring av bruksvärdessystemet omfattar också att det skall bli möjligt för kunden och fastighetsägaren att vid inflyttningen avtala om en hyra som är relaterad till efterfrågan på bostäder. Domstol skall kunna pröva rimligheten av både hyresnivå och storleken på hyreshöjningar för att trygga ett starkt besittningsskydd. Möjligheter skall också finnas till långa kontraktstider avseende hyresbeloppets storlek, vilket skulle göra boendekostnaderna förutsebara. Motionären bakom förslaget i motion 1999/2000:Bo409 (m) yrkandena 1 och 2 anser att bruksvärdessystemet skall avskaffas. I stället skall det införas en fri, marknadsbaserad hyressättning. Utbud och efterfrågan skall få möjlighet att mötas genom fri hyressättning med utgångspunkt i vad människor är beredda att betala för att få bo i en viss lägenhet. Förslaget i motionen 1999/2000:Sf637 (c) yrkande 23 innebär att riksdagen genom ett tillkännagivande skall klargöra dels att marknadshyror inte skall införas men att hyressättningen i högre grad bör spegla de olika förhållanden som råder mellan olika områden avseende bl.a. underhåll och service, dels de kommunala bostadsbolagens särskilda ansvar för detta. I motion 1999/2000:Bo232 (fp) yrkande 4 föreslås en mer flexibel tillämpning av bruksvärdesprincipen. Syftet är få till stånd en mer differentierad hyressättning som bättre avspeglar

utbud och efterfrågan på hyresmarknaden. Det gäller främst att lägesfaktorn skall ges en större tyngd.

Bruksvärdesregleringen innebär att hyran skall fastställas till skäligt belopp. En hyra är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga företag.

Under förra riksmötet (bet. 1998/99:BoU3) ansåg utskottet att det fanns anledning att uppmärksamma bruksvärdesregelns tillämpning och utformning dock utan annat syfte än att bruksvärdesregeln på ett effektivt sätt skall garantera hyresgästerna skäliga hyresnivåer och därmed även fortsättningsvis kunna upprätthålla hyresgästernas besittningsskydd. Utskottet förutsatte att regeringen skulle ta de initiativ som behövdes.

En särskild utredare genomför nu en utvärdering av bruksvärdessystemet (dir. 1999:33). Utvärderingen skall avse i vad mån systemet har bidragit till att uppnå uppställda mål samt även i övrigt avse en analys av systemets tillämpning och funktionssätt mot bakgrund av de förändringar som skett på bostadsmarknaden. Uppdraget skall vara slutfört senast den 1 mars 2000. Samme utredare ser också över olika frågor som gäller utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagen.

Mot bakgrund av de på området pågående utredningsinsatserna finns det enligt utskottets mening inte skäl för riksdagen att nu i sak ta ställning till de motioner som rör systemet för hyressättningen. Utskottet avstyrker således motionerna 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 12, 1999/2000:Bo409 (m) yrkandena 1 och 2, 1999/2000:Sf637 (c) yrkande 23 samt 1999/2000:Bo232 (fp) yrkande 4 om *bruksvärdessystemet*.

Motionären bakom motion 1999/2000:Bo412 (s) tar upp principerna för hyressättning i särskilda boendeformer. I motionen föreslås ett tillägg till hyreslagens regler om hyra så att funktionshyra får tillämpas i de fall att bostaden är en särskild boendeform. Förslaget innebär att hyra skall få utgå för gemensamma ytor och funktioner som kompletterar lägenheten men inte för sådant som inte kan ses som en del av den enskildes bostadsstandard, t.ex. personalutrymmen och ytor som har direkt samband med vård och behandling.

Vid en bruksvärdesprövning skall jämförelse göras med lägenheter som är till bruksvärdet likvärdiga med prövningslägenheten. Allt som har ett bruksvärde beaktas vid en hyresprövning. Det kan noteras att månatlig obligatorisk serviceavgift (för dygnetruntrygghet, sjuksköterska, arbetsterapeut och dagverksamhet) som debiteras vid sidan av hyran under vissa förutsättningar har bedömts även den som hyra och alltså kan prövas av hyresnämnden.

En utredning som gäller boendebegreppet i de särskilda boendeformerna samt avgifterna för sådant boende och deras effekter har nyligen avslutat sitt arbete (dir. 1997:111). I direktiven till utredningen hade konstaterats att det förhållandet att de särskilda boendeformerna i varierande grad omfattas av hyreslagens bestämmelser för med sig en osäkerhet såväl hos kommunerna som hos de boende om vad som gäller. Utredningens uppdrag omfattade hyreslagstiftningens tillämplighet i de särskilda boendeformerna. Vidare omfattade uppdraget en undersökning av formerna för hur boendeavgiften

fastställs när hyreslagen inte kan användas. I det nyligen avgivna betänkandet från Boende- och avgiftsutredningen (Bo tryggt, Betala rätt; SOU 1999:33) uppmärksammas att vid hyressättningen värderingen av de gemensamma utrymmena varit ett problem. I vissa fall har ytan för utrymmena fördelats på hyresgästerna i en gruppboende och räknats som om den vore bostadsyta. Rättspraxis visar entydigt att detta inte är tillåtet, utan att bruksvärdesprincipen skall tillämpas, dvs. att de gemensamma utrymmena skall påverka hyran beroende av deras värde för den boende. Utredningen konstaterade vidare att det saknas ännu en rättspraxis för hur denna skälighetsbedömning skall ske. I betänkandet föreslås att i de fall hyreslagen är tillämplig för ett äldreboende kostnaden för boendet inte skall kunna prövas enligt socialtjänstlagen. Något förslag om att ändra hyreslagen i de delar som gäller hyressättningen innehåller inte betänkandet. En proposition med anledning av betänkandet förväntas under år 2000.

Enligt utskottets mening finns skäl för riksdagen att avvakta den vidare beredningen av de frågor som behandlats av utredningen innan riksdagen närmare tar ställning till de frågor som tas upp i motionen. Det kan också finnas skäl att avvakta resultatet av den pågående utredningen om bruksvärdesystemet. Motion 1999/2000:Bo412 (s) om *hyressättningen i särskilda boendeformer* avstyrks med hänvisning till det anförda.

Dröjsmål med hyran

I motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 2 lämnas förslag om att skälen för att behålla en hyresrätt trots ett förverkande på grund av betalningsdröjsmål bör utökas och därmed ges en mer individuell prägel.

Reglerna om förverkande på grund av betalningsdröjsmål innebär bl.a. följande. Om en bostadshyresgäst dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid. En bostadshyresgäst som sagts upp på grund av förverkande kan återvinna hyresrätten genom att inom tre veckor betala hyran räknat från det att han erhållit meddelande om möjligheten till återvinning och socialnämnden underrättats om uppsägningen och anledningen till denna. En hyresgäst förlorar inte sin lägenhet om socialnämnden under återvinningsfristen meddelat hyresvärden att den åtar sig att betala hyran. En hyresgäst som inte betalat hyran under återvinningsfristen förlorar inte lägenheten om han varit förhindrad att betala hyran på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det varit möjligt. Betalning får dock inte ha skett senare än när tvisten om avhysning avgörs i första instans. Den bestämmelse som reglerar hyresgästens sistnämnda möjligheter att få behålla hyresrätten kan karakteriseras som en ventilregel (42–44 §§ hyreslagen).

I en av riksdagen relativt nyligen behandlad proposition gjorde regeringen en bedömning av om bl.a. reglerna om förverkande på grund av betalningsförsummelse borde ändras (prop. 1997/98:46). Den till grund för propositionen liggande utredningen hade inte föreslagit någon ändring av dessa regler (SOU:1996:148). Sammanfattningsvis ansåg regeringen att det inte finns anledning att anta att det är lagreglerna i sig som är anledning till det ökade

antalet avhysningar och att det därför inte bör göras några lagändringar. Regeringen hade också konstaterat att hyresvärdarna endast i undantagsfall låter verkställa en avhysning om skulden betalas. Utskottet har i allt väsentligt intagit motsvarande ståndpunkt vid sin behandling av förslag om att regelsystemet skall förändras, senast i bet. 1998/99:BoU3.

Förverkanderegler utgör resultatet av en avvägning mellan hyresvärdens berättigade intresse av att erhålla hyra och hyresgästens motstående intressen av att inte behöva förlora sin hyresrätt. Förverkanderegler innebär att hyresgästen påminns om sin skuld och att han har en relativt lång tid på sig att t.ex. komma överens om en avbetalningsplan med hyresvärden eller att på något sätt skaffa fram pengar. Socialnämnden kan genom ett betalningsåtagande se till att hyresgästen återvinner hyresrätten. Ventilregeln har en viktig funktion eftersom den innebär ett skydd för hyresgästen om något oförutsett skulle hindra honom från att betala hyran under återvinningsfristen. Att genom en utvidgning av ventilregeln eller på annat sätt skapa förutsättningar för en mer allmän skälighetsbedömning av det slag motionärerna förespråkar skulle rubba grundvalen för förverkandeinstitutet. Detta väcker frågor som är av betydligt större räckvidd än motionen på ytan synes innehålla.

Vid en sammantagen bedömning av de förverkanderegler som nu gäller finner utskottet inte skäl att ändra sin tidigare inställning om att dessa regler inte bör ändras. På grund härav avstyrker utskottet förslaget i motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 2 om *dröjsmål med hyresbetalningen*.

Hyresvärdens avisering

I motion 1999/2000:Bo407 (m) föreslås en lagbestämmelse om att det vid hyresavisering skall framgå om den avser betalningar vid sidan av hyran. Det kan gälla t.ex. medlemsavgifter som tas upp för en hyresgästförenings räkning. Det bör i sådana fall krävas att aviseringen innehåller uppgift, förutom om summa, om vad den avser och till vem pengarna går.

Enligt hyreslagen skall hyran vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller i en förhandlingsöverenskommelse. Hyresgästen skall underrättas om innehållet i en förhandlingsöverenskommelse. Enligt ett utredningsförslag till en ny reglering av förhandlingsersättningen skall hyresvärden i hyresavtalet eller på annat sätt – enligt lagförslagsmotiven anslag eller hyresavi – underrätta hyresgästen om ersättningens storlek. Lagens reglering skall enligt utredningsförslaget kunna förändras genom en förhandlingsöverenskommelse (SOU 1999:81 Förhandlingsersättning till hyresgästorganisation). En proposition i frågan avses bli lagd på riksdagens bord i början av nästa år.

Hyreslagens bestämmelser syftar till att hyresgästen skall få kunskap om det hyresbelopp han är skyldig att erlagga. De nu gällande bestämmelserna fyller detta viktiga syfte. Det ovan nämnda utredningsförslaget innebär att ett nytt system för förhandlingsersättningen skall införas. Ersättningen skall visserligen tas upp samtidigt med hyran men fordringsförhållandet skall gälla mellan hyresgästen och hyresgästorganisationen. Med en sådan förändrad ordning framstår det som naturligt med en reglering som avser att hyresgästen får en underrättelse om vad han är skyldig att erlagga som förhandlingsersättning. Behov av en lagreglering som innebär krav på specificering av

andra betalningsförpliktelser vid en gemensam avisering – t.ex. för kabel-TV-abonnemang – torde saknas. Det kan finnas skäl att erinra om att hyreslagen inte innehåller något krav på att hyran skall aviseras. Med hänvisning till vad som anförts avstyrker utskottet motion 1999/2000:Bo407 (m) i fråga om en reglering av *hyresvärdens avisering*.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad

De nuvarande reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad antogs av riksdagen vid riksmötet 1996/97 (prop. 1996/97:30, bet. 1996/97:BoU5).

I motion 1999/2000:Bo204 (c) yrkande 13 i motsvarande del lämnas förslag om att hyresgästernas möjligheter att påverka ombyggnad bör förstärkas men balanseras så att hyresgästerna inte får möjlighet att blockera önskvärda förändringar gällande t.ex. stambyte eller energibesparing.

Dagens inflytanderegler har varit i kraft en relativt kort tid. Redan när de infördes befarade riksdagen att regleringen av påföljderna för den hyresvärd som inte följer lagen skulle kunna medföra vissa tillämpnings- och effektivitetsproblem. Riksdagen gav därför regeringen till känna ett behov av att överväga lagtextens närmare utformning i syfte att åstadkomma en effektivare och för olika situationer mer lämplig reglering. I sammanhanget borde regeringen också uppmärksamma frågan om hyressättning för en lägenhet i vilken otillåtna ändringsåtgärder blivit bestående. I ett andra tillkännagivande tog riksdagen upp bestämmelserna om hyresvärdens möjligheter att säga upp ett hyresavtal inför en större ombyggnad. Riksdagen önskade att en översyn av denna möjlighet skulle göras. Regeringen har i anledning av riksdagens tillkännagivanden givit en särskild utredare i uppdrag att se över de berörda frågorna (dir. 1997:97).

Under förra riksmötet gav riksdagen som sin mening regeringen till känna vad utskottet anförde i anledning av motionsförslag som gällde hyresgästinflytandet vid ombyggnad. Utskottet hade anförde bl.a. följande: Reglerna om hyresgästinflytande bör enligt utskottets mening präglas av en balans mellan hyresvärdens anspråk att få genomföra sådana åtgärder som i ett fastighetsekonomiskt perspektiv är erforderliga och hyresgästens befogade krav på inflytande. Reglerna måste också innebära att en lämplig avvägning sker mellan det allmänna hyresgästintresset och den enskilde hyresgästens anspråk på inflytande när dessa intressen inte sammanfaller. Hyreslagens inflytanderegler avser att ett samråd skall komma till stånd mellan hyresvärden och hyresgästen om de åtgärder som skall genomföras. Häri låg enligt utskottet en av reglernas viktigaste funktioner. I motivtexten till de av utskottet behandlade motionsförslagen hade kritik framförts mot reglernas utformning i syfte att öka hyresgästernas inflytande. Utskottet konstaterade att kritik mot reglerna kommit såväl från hyresgäströrelsen och enskilda hyresgäster som från fastighetsägarnas sida. Enligt utskottet motiverade kritiken att en utvärdering skulle göras av reglerna trots att de varit i kraft endast en relativt kort tid. Utvärderingen borde ge svar på om hyresgästerna i de nämnda avseendena erhållit ett tillfredsställande inflytande. En fråga som utskottet aktualiserade i sammanhanget var om regelsystemet tillgodoser rimliga krav på att en ombyggnad sker med varsamhet (bet. 1998/99:BoU3).

1997 års hyreslagstiftningsutredning har genom tilläggsdirektiv fått sitt uppdrag vidgat (dir. 1999:16). En utvärdering skall äga rum för att ge svar på frågan om hyresgästerna har ett tillfredsställande inflytande. Om så inte är fallet skall utredaren med beaktande av riksdagens tillkännagivande föreslå ändringar. Utredaren skall överväga frågan om kollektiva förhandlingar kan vara en lösning, särskilt med tanke på sambandet mellan ombyggnad och hyressättning, samt om rimliga krav på varsamhet blir tillgodosedda. Dessutom skall utredaren ta ställning till om hyresgästerna skall ges ett inflytande över om en lägenhet skall få lägsta godtagbara standard. Hyresvärden behöver i dag inte något godkännande för sådana åtgärder. Utredningen skall vara klar senast den 31 augusti 2000.

Eftersom syftet med motion 1999/2000:Bo204 (c) yrkande 13 i motsvarande del beträffande *hyresgästinflytande vid ombyggnad* i allt väsentligt synes vara tillgodosett genom de utredningsinsatser som regeringen beslutat om avstyrker utskottet motionen.

Lägenhetens utformning

I motion 1999/2000:Bo204 (c) yrkandena 16 och 17 föreslås att möjligheter införs för att hyresgästen i stor utsträckning själv skall kunna bestämma om lägenhetens utformning och standard. I syfte att hyresgästen skall ta ett rimligt ekonomiskt ansvar när lägenhetens standard och utformning i mer långtgående fall anpassats till honom eller henne lämnas förslag om särskilda utredningsinsatser vad gäller införandet av flexibla hyresavtal med lång bindningstid. En enligt motionärerna tänkbar lösning är att det i fråga om de kostnader hyresvärden lägger ned på lägenheten skall krävas en avskrivningsplan som godkänts av hyresnämnden. På så sätt skall förhindras att hyresgästen binds på ett oskäligt vis.

Vissa hyresvärdar erbjuder olika former av tillval till lägenhetens grundstandard. Det förekommer också i större utsträckning än tidigare att lägenheter mer eller mindre skraddarsys för en viss hyresgästs räkning. Det har också blivit vanligt att lägenheter planeras och byggs med tanke på att den skall vara anpassningsbar till olika hyresgästers önskemål.

En bostadshyresgäst har enligt hyreslagen rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskas bruksvärdet av åtgärderna har hyresvärden rätt till ersättning för skadan. Hyresgästens rättigheter kan avtalas bort i vissa fall när det gäller en förhyring av ett enfamiljshus eller en bostadsrätt (24 a § hyreslagen).

Hyresavtal ingås vanligen för obestämd tid, vilket hyreslagen också anger som huvudregel, men kan också ingås för bestämd tid, t.ex. ett eller två år (3 § hyreslagen). Hyreslagens regler om uppsägningstid och ikraftträdandet av nya hyresvillkor är ganska invecklade. I hyreslagen har införts regler som medför att hyresavtal med lång löptid inte i någon egentligen nämnvärd utsträckning inskränker hyresgästens möjligheter att få avtalet att upphöra eller att få till stånd villkorsförändringar. En bostadshyresgäst kan alltid bringa avtal både på bestämd och obestämd tid att upphöra i vart fall till det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter uppsägningen (5 § hyreslagen). En hyresgäst kan normalt få till stånd ändrade hyresvillkor med

samma tidsperspektiv räknat från dagen för när han gav in ansökan till nämnden. Som undantag från den angivna huvudregeln kan nämnas att om avtalet löper på längre tid än ett år så kan någon villkorsändring inte träda i kraft under hyresförhållandets första år. För tidsbestämda avtal gäller att ett avtalat villkor måste gälla i sex månader innan ett ändrat villkor kan träda i kraft i dess ställe (55 c § hyreslagen). Använder sig hyresgästen av hyresförhandlingslagens prövningmöjligheter av hyresvillkoren gäller andra regler om ikraftträdandet av nya hyresvillkor.

Enligt utskottets mening framstår det som tveksamt om man genom en ändring av hyreslagens grundläggande bestämmelser bör ge hyresgästen en utökad rätt att utan hyresvärdens medgivande förändra sin lägenhet. En annan sak är om hyresgästen genom avtal tillförsäkras sådana möjligheter. Det kan ske med kollektiva uppgörelser som grund eller direkt med den enskilda hyresgästen. Sådana avtalsmässiga lösningar är enligt utskottets mening att föredra.

Enligt motionärerna är ett viktigt instrument för att utöka möjligheterna till en individuell utformning av hyreslägenheterna att hyresgästen skall kunna bindas till hyresavtalet under betydligt längre tid än vad hyreslagen tillåter. Hyreslagens regler medger en hyresgäst att med relativt kort varsel avflytta från en lägenhet utan vidare förpliktelser. Motionen synes bygga på den förutsättningen att lägenheten efter genomförda förändringar inte längre har samma gångbarhet på marknaden som tidigare och att hyresvärderna behöver skydda sig mot detta genom en lång hyrestid. Även om en lång avtalstid kan te sig skäligen när hyresavtalet ingås kan en hyresgästs livssituation ändras avsevärt under löptiden. Det finns enligt utskottets mening anledning att hysa farhågor för konsekvenserna av den föreslagna ordningen. Motsvarande gör sig också gällande beträffande en ordning som innebär att en hyresgäst visserligen skulle kunna avflytta från lägenheten utan vidare förpliktelser efter en kortare uppsägningstid men, om han bor kvar, skulle vara bunden till de avtalade hyresvillkoren under ett flertal år.

Utskottet vill vad gäller den nu behandlade liksom beträffande andra frågor om ökat hyresgästinflytande peka dels på de överväganden som 1997 års hyreslagstiftningsutredning nu gör beträffande ombyggnadsreglerna, dels på de överväganden som sker beträffande utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagen (dir. 1999:33). De senare övervägandena skall avse olika vägar för att utveckla hyresrätten som boendeform. I direktiven anges bl.a. att de nya företagen bör präglas av ett väl utvecklat hyresgästinflytande.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motion 1999/2000:Bo204 (c) yrkandena 16 och 17 om *lägenhetsutformningen*.

Andrahandsuthyrning

I motion 1999/2000:Bo415 (s) föreslås, såsom utskottet förstår den, att avtal om andrahandsupplåtelser som ingås utan hyresvärdens eller hyresnämndens samtycke respektive tillstånd skall vara ogiltiga med följd att hyresgästen inte skall vara förpliktad att betala någon hyra. Motionären har som skäl för sitt förslag till att på detta sätt motverka andrahandsuthyrningar anför olika negativa konsekvenser som sådana upplåtelser för med sig. Därutöver har

han pekat på att den föreslagna ordningen skulle ge socialtjänsten en möjlighet att utan vidare neka ekonomiskt bistånd till hyran när någon hyrt en lägenhet utan erforderligt godkännande. Bakgrunden till påpekandet förmodar utskottet vara att oriktiga andrahandsavtal har återopats vid bidragsbedrägerier.

Visserligen kan lätt konstateras att andrahandsuthyrning som sker utan hyresvärdens godkännande eller hyresnämndens tillstånd kan föranleda en hel del problem. En otillåten uthyrning är emellertid något som fastighetsägaren – eller annan hyresvärd som hyr ut i första hand – bör och kan ingripa emot. Hyreslagen ger honom ett kraftfullt instrument genom den bestämmelse som innebär att hyresrätten kan förverkas i ett sådant fall. Enligt utskottets mening finns inte skäl av tillräcklig tyngd som motiverar att lagen dessutom skall göra avtalet mellan upplåtaren och andrahandshyresgästen ogiltigt. Utskottet avstyrker därför motion 1999/2000:Bo415 (s) om *otillåtna andrahandshyresavtal*.

I motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 3 lämnas förslag om införandet av skärpta regler kring besittningsskyddet för innehavare av ”sociala/kommunala” andrahandskontrakt där krav ställs upp som har med vård och tillsyn att göra. Enligt motionärerna bör deras motion föranleda tilläggsdirektiv till den boendesociala beredningen.

Kommunen har rätt att utan hyresvärdens medgivande eller hyresnämndens tillstånd i andra hand upplåta en lägenhet den hyr. En andrahandshyresgäst har inte något besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det varat två år i följd. Iakttar hyresvärden gällande hyres- och uppsägningstid är en andrahandshyresgäst i ett sådant fall skyldig att flytta, oavsett hyresvärdens skäl för uppsägningen.

Vid längre hyresförhållanden kan hyresgästen ha avstått från sitt besittningsskydd. Har hyresnämnden godkänt ett avstående till besittningsskydd föreligger inte något skydd vad gäller den situation som föranlett avståendet.

Även om ett andrahandsavtal är förenat med besittningsskydd är det i allmänhet svagare än när det gäller ett förstahandskontrakt. Det ligger så att säga i sakens natur att andrahandsavtal inte skall gälla på samma sätt som avtal i förstahand. En andrahandshyresgäst är utan rättigheter beträffande lägenheten i de fall kommunen säger upp kontraktet med sin egen hyresvärd.

Andrahandshyresgäster skyddas 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 kan förlora sin lägenhet mycket snabbt. Hans möjligheter att få sina hyresvillkor ändrade påverkas på ett praktiskt plan av att han kan sägas upp utan att han har några lagliga möjligheter att få sitt hyresavtal förlängt. Kontrakten 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 utformas är naturligtvis individuellt. 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.

Utskottet har erfarit att den nu behandlade kontraktstypen är föremål för uppmärksamhet från den boendesociala beredningens sida. Resultatet av beredningens arbete bör avvaktas. Motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 3 om *vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd* avstyrks därför.

Grund för uppsägning

Genom Miljöpartiets partimotion 1999/2000:A819 yrkande 27 väcks förslag som innebär att en hyresgäst som bedriver porrklubbsverksamhet i en lokal eller annan lägenhet skall kunna sägas upp och avhysas. Motionärerna pekar på att en del hyresvärdar vid kontraktsskrivningen blir förda bakom ljuset om vilken verksamhet som kommer att bedrivas, vilket sedan drabbar hyresgästerna.

Utskottet anser inte att det finns tillräckliga skäl att i hyreslagen införa en allmänt verkande regel om att en porrklubbsverksamhet skall leda till att den hyresgäst som bedriver verksamheten skall kunna sägas upp och avhysas från den lägenhet där verksamheten bedrivs. Enligt gällande rätt kan hyresvärden ingripa mot vissa typer av sådan verksamhet. En hyresrätt kan förverkas om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del. Förverkande kan också ske om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning (42 § första stycket 9 hyreslagen). En hyresvärd kan också ha rätt att säga upp hyresgästen, om en ändamålsbeskrivning beträffande en lokals användning tagits in i hyreskontraktet och lokalen används i strid med vad som bestämts. En bostadslägenhet får i princip inte användas för annat ändamål än som bostad. Om en verksamhet orsakar störningar för andra hyresgäster i huset kan hyresvärden med stöd av hyreslagens regler ingripa mot den för störningarna ansvariga hyresgästen. De hyresgäster som blivit störda kan göra olika påföljder gällande mot hyresvärden, vilket kan fungera som påtryckningsmedel mot denne för att agera mot den för störningarna ansvariga hyresgästen. När en porrklubbsverksamhet beskrivs som problematisk består det egentliga problemet i vissa fall av att en mindre nogräknad hyresvärd inte önskar ingripa mot verksamheten beroende på att det finns stora pengar att tjäna på uthyrningen. Den av motionärerna önskade lagändringen löser inte denna typ av problem. Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet förslaget i motion 1999/2000:A819 (mp) yrkande 27 om *porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning*.

Utskottet vill i sammanhanget erinra om att 1997 års hyreslagstiftningsutredning (dir. 1999:16) behandlar frågan om snabba beslut om avflyttning i de fall hyresrätten förverkats. Som ett exempel anges i direktiven allvarliga ordningsstörningar vid grava avvikelser från det avtalade ändamålet för

förhyrningen såsom då en lokal i strid med vad som avtalats används som porrklubb. Det finns också skäl att erinra om de överväganden som nu görs i Regeringskansliet angående sådana situationer där det till följd av förhållanden som är hänförliga till en hyresgäst finns fara för liv eller hälsa för den som vistas i fastigheten eller dess närhet. En av de situationer som föranlett övervägandena är de angrepp som förekommit mot lokaler där porrklubbar bedrivit sin verksamhet.

Självförvaltning

I motion 1999/2000:Bo204 (c) yrkande 13 i motsvarande del lämnas förslag om att i synnerhet självförvaltning bör stimuleras för att de boende, och då särskilt de unga, skall ta del i och medverka i utformningen och skötseln av sin närmiljö. I motion 1999/2000:A230 (fp) yrkande 24 föreslås en ändring av hyresförhandlingslagen i syfte att öka möjligheterna för mindre grupper av hyresgäster till självförvaltning.

Den 1 juli 1997 infördes i hyresförhandlingslagen bestämmelser som möjliggör kollektiva avtal om öppna system för självförvaltning. Samtidigt gjordes viss mindre ersättning till hyresgästerna för deras deltagande skattefria (prop. 1996/97:119, ytt. 1996/97:BoU8y).

Utredningen om utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagen (dir. 1999:33) omfattar frågor om att hyresgästinflytandet skall stärkas. Utredaren skall lägga fram förslag som stimulerar en övergång till de nya former för ägande och inflytande för hyresgästerna som utredaren väljer att föreslå. I utredningsdirektiven uppmärksammas bl.a. den kooperativa hyresrätten. I sammanhanget skall utredaren särskilt redovisa förslag till åtgärder som stimulerar ökad självförvaltning.

Under förra riksmötet (bet. 1998/99:BoU2) gav riksdagen regeringen till känna att kooperativ hyresrätt bör införas som ny upplåtelseform. Hyresmodellen (tidigare kallad arrendemodellen) innebär att praktiskt taget hela fastighetsförvaltningen kan föras över från fastighetsägaren till hyresgästerna. Ägarmodellen innebär att också äganderätten förs över. Den utredning som blivit resultatet av riksdagens tillkännagivande skall vara färdig senast den 1 november 2000 (dir. 1999:88).

Utskottet ser gärna att självförvaltning som förvaltningsform utvecklas. Ett stort ansvar för detta ankommer på hyresmarknadens parter. Dessa kan genom överenskommelser anpassa självförvaltningsverksamheten så att den tillgodoser önskemålen hos de boende i olika bostadsområden eller hus. Utskottet är inte berett att nu förorda ytterligare utredningsinsatser i fråga om självförvaltning. Det finns i stället skäl att avvakta resultatet av de utredningsinsatser som nu görs. Utskottet avstyrker med hänvisning till det sagda motionerna 1999/2000:Bo204 (c) yrkande 13 i motsvarande del och 1999/2000:A230 (fp) yrkande 24 om *självförvaltning m.m.*

Lokalhyresgästernas besittningsskydd

I motion 1999/2000:Bo417 (s) argumenteras för att lokalhyresgästernas besittningsskydd behöver stärkas. Särskild uppmärksamhet ägnas frågorna i

förhållande till småföretagare. Enligt motionärerna medför bristen på ett direkt besittningsskydd att lokalhyrorna omotiverat drivs upp till en nivå över marknadshyran. I motionen görs invändningar mot att de till lokalhyresgästerna utgående skadestånden är för små och framhålls att hyresgästen måste få rätt att stanna kvar i hyresförhållandet i avvaktan på en slutlig prövning av de tvistefrågor som en vägrad avtalsförlängning kan leda till.

En lokalhyresgäst har endast ett indirekt verkande besittningsskydd. Hyresgästen får lämna lokalen vid hyrestidens utgång om parterna inte kommer överens om en förlängning. Har hyresvärden för en förlängning krävt villkor som inte är skäliga blir hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen för den förlust som följer av att hyresavtalet upphört. Detsamma gäller om hyresvärden utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresavtalet. Motsvarande gäller om hyresgästen säger upp avtalet för villkorsändring och parterna inte kan enas om de fortsatta villkoren.

En hyra är inte att anse som skälig om den ligger över marknadshyra. När marknadshyra bestäms skall man främst beakta hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. I första hand görs en jämförelseprövning, i andra hand en skälighetsbedömning. Ett skadestånd skall enligt en schablonregel bestämmas till en årshyra, maximalt fyra basbelopp. Hyresgästen skall med vissa undantag i skälig omfattning ersättas en förlust som överstiger nämnda belopp.

Vissa frågor om det indirekta besittningsskyddet behandlas av 1997 års hyreslagstiftningsutredning (dir. 1997:97). Utredningen skall undersöka hur jämförelseprövningen vid hyresbestämningen går till och överväga om lagen bör ändras på grundval av den kritik som riktats mot att skälighetsprövningar sker i för stor utsträckning. Övervägandena skall också avse storleken av den ersättning som skall utgå i fall av förlängningsvägran. Vidare skall utredningen överväga ändringar som föranleds av en eventuellt förändrad hyresprocess.

Det finns med anledning av motionen också skäl att erinra om de regler i hyreslagen som ger hyresnämnden möjlighet att medge skäligt uppskov med avflyttningen med högst två år från hyrestidens utgång. Hyresgästen har enligt samma lag möjlighet att få förskott i avräkning på den ersättning hyresvärden skall utge.

Lokalhyresreglerna gäller lika för en hyresgäst oavsett om denne är en ensamföretagare eller ett stort företag. Dessa företagare har väsentligt olika förutsättningar att ta till vara sina intressen i förhållande till i vart fall de stora och professionella fastighetsägarna. Utskottet delar den omtanke motionärerna ger uttryck för beträffande de mindre näringsidkarnas situation. En viktig fråga som tas upp gäller den ersättning hyresgästen har rätt till. Kritik har framförts mot att ersättningarna ofta inte täcker all den skada som hyresgästen drabbas av vid en förlängningsvägran. Som ovan framgått pågår för närvarande överväganden av vissa frågor inom lokalhyresområdet. Utskottet anser att resultatet av dessa överväganden bör avvaktas innan riksdagen närmare tar ställning till de olika frågor som motionen aktualiserar. Med hänvisning till detta avstyrker utskottet motion 1999/2000:Bo417 (s) om *lokalhyresreglerna*.

Majoritetsreglerna

I bostadsrättslagen (1991:614) regleras förutsättningarna för en bostadsrättsförenings beslut om att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i föreningen. Innan beslutet fattas skall en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för medlemmarna. Ett beslut som fattats i strid med lagens bestämmelser är ogiltigt (9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen). Inskrivningsmyndigheten skall beakta ogiltighetspåföljden vid prövningen av föreningens ansökan om lagfart. En ansökan skall avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 10 jordabalken).

Hyresgästerna har före andra köpare rätt att förvärva den fastighet de bebor för ombildning till bostadsrätt. En förutsättning för att hyresgästerna skall kunna utnyttja sin rätt är att de har bildat en bostadsrättsförening och att föreningen har gjort en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken (inskrivningsregistret). En sådan intresseanmälan kan göras om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning. Så länge en sådan anmälan gäller får fastighetsägaren normalt inte överlåta fastigheten till någon annan köpare, om inte föreningen genom ett hembud först har erbjudits att förvärva fastigheten (lagen, 1982:352, om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt – den s.k. ombildningslagen).

Den hyresgäst som inte vill delta i ombildningen skyddas på olika sätt. Hyresgästen får bo kvar i lägenheten med bostadsrättsföreningen som ny hyresvärd. Föreningen kan inte upplåta bostadsrätt till lägenheten så länge hyresförhållandet består (förbudet mot dubbelupplåtelse). Hyresgästens besittningsskydd består liksom dennes rätt att använda lägenheten för att genom byte få en annan bostad. Också i övrigt har hyresgästen samma rättigheter gentemot bostadsrättsföreningen som vilken hyresgäst som helst.

De regler som nu föreskriver ett krav på en kvalificerad majoritet för ombildning har gällt sedan den 1 juli 1999. Dessförinnan hade under några år gällt ett mindre långtgående majoritetskrav som innebar att mer än hälften av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna måste stå bakom ombildningen (enkel majoritet).

I flera motioner lämnas förslag som går ut på att de före den 1 juli gällande reglerna, som innebar krav på enkel majoritet, skall återinföras. Det gäller Moderata samlingspartiets partimotion 1999/2000:Bo206 yrkande 14 samt motionerna 1999/2000:Bo201 (m) yrkande 3, 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del och 1999/2000:Bo231 (c) yrkande 13.

Vid sin behandling av propositionen om de nya reglerna med krav på en kvalificerad majoritet ställde sig utskottet bakom propositionens lagförslag. Förslaget antogs slutligen av riksdagen i enlighet med utskottets förslag (bet. 1998/99:BoU10 och 1998/99:KU27).

Eftersom utformningen av ombildningsreglerna vilar på överväganden av bl.a. boendedemokratisk natur bör i detta sammanhang uppmärksammas att

den utredare som skall överväga olika frågor om utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagen (dir. 1999:33) skall lägga de förslag som stimulerar en övergång till de nya former för ägande och inflytande för hyresgästerna som utredaren väljer att föreslå. Regeringen har dessutom nyligen givit en särskild utredare i uppdrag att lägga fram förslag om en permanentning av den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform omfattande både den s.k. ägarmodellen och hyresmodellen (tidigare kallad arrendemodellen).

Majoritetsfrågorna avseende ombildning till bostadsrätt behandlades i riksdagens kammare så sent som i juni månad. Utskottet har utförligt redovisat sina skäl för att tillstyrka de förslag som då antogs som lag (bet. 1998/99:BoU10). Det saknas anledning för utskottet att nu inta en annan ställning. Utskottet avstyrker därför motionerna 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 14, 1999/2000:Bo201 (m) yrkande 3, 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del och 1999/2000:Bo231 (c) yrkande 13 om *majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt*.

Förbudet mot dubbelupplåtelse

I Moderata samlingspartiets partimotion 1999/2000:Bo206 yrkande 13 i motsvarande del föreslås att förbudet mot dubbelupplåtelse bör slopas i de fall en kommun eller ett kommunalt bolag ombildar huset till bostadsrätt. Förslaget syftar till att ombildning skall underlättas. Enligt motionärerna är en ökad ombildning till bostadsrätt särskilt angelägen i ensidigt sammansatta bostadsområden, vilka ofta är dominerade av kommunalt ägda hyreshus.

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.

Förbudet har behandlats vid många olika tillfällen. Bl.a. skedde det 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. Bakgrunden till den bedömningen är att hyreslagen i vissa avseenden särreglerar uthyrning av bostadsrättslägenheter, bl.a. vad gäller hyresgästens besittningsskydd.

Utskottet har flera gånger tidigare avstyrkt motsvarande motionsyrkande (senast i bet. 1998/99:BoU3). Utskottet har då ansett att negativa effekter skulle uppstå om förbudet togs bort helt eller delvis. Det befarades att risken för oklarheter och missförstånd skulle kunna leda till rättsförluster för hyresgästerna i bostadsrättslägenheter. Ett partiellt förbud skulle dessutom, för att skydda hyresgästerna, behöva medföra ett förbud för kommunen eller dess bolag att överlåta bostadsrätten.

Utskottet finner inte anledning att ändra uppfattning i frågan. Utskottet avstyrker motion 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 13 i motsvarande del om *ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse*.

I motion 1999/2000:Bo406 (fp) föreslås ett skydd för de hyresgäster som ansluter sig i efterhand till bostadsrättsombildningar. Enligt motionären skall föreningen i sådana fall vara skyldig att sälja till i huvudsak samma pris som tagits ut av de hyresgäster som ursprungligen ombildade sina lägenheter.

En bostadsrättsförening är skyldig att upplåta bostadsrätt till en bostadshyresgäst 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 begränsad av bostadsrättslagens bestämmelser. Sådan avgift får inte tas ut förrän efter en månad från den dag föreningen erbjudit 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.

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. Bostadsrättslagen innebär också – främst genom reglerna om upplåtelseavgift – en i tiden begränsad reglering av avgifterna för en upplåtelse. En hyresgäst som väntar med sitt beslut om han skall delta i ombildningen kan således komma i ett läge där han måste betala mer än de ursprungliga bostadsrättshavarna eller där han t.o.m. saknar rätt att förvärva sin lägenhet med bostadsrätt.

Enligt utskottets mening kan det 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 villkor som gällt för de ursprungliga bostadsrättshavarna. 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. Bostadsrättslagen bör därför inte ändras för att tillgodose motionärens önskemål. Motion 1999/2000:Bo406 (fp) om *kvarvarande hyresgästers rätt till ombildning* avstyrks därför.

Personligt låneansvar för bostadsrättshavaren

I motion 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del föreslås att varje bostadsrättshavare skall ansvara för sin del av hela bostadsrättsföreningens belåning. Bostadsrättshavaren skulle därmed kunna tillgodogöra sig privatpersonens rätt att dra av räntekostnader i inkomstdeklarationen.

Det föreligger inte något hinder enligt bostadsrättslagen för en bostadsrättsförening att ordna det så att medlemmarna i stället för föreningen tar upp lån för en ny- eller ombyggnad av föreningens hus. Vid föreningsbildningen kan t.ex. insatserna sättas så att föreningen inte behöver låna upp något kapital. I departementspromemorian Förstärkt bostadsrätt (Ds 1994:59) föreslogs att möjligheter skulle införas för en ny typ av bostadsrättsförening i vilken bostadsrättshavarna skulle svara för lånen och att föreningen skulle förbjudas att ta lån och inteckna fastigheten. Regeringen har inte funnit skäl att föra fram promemorieförslaget till riksdagen.

Den sittande bostadsrättsutredningen skall analysera vilka problem ett system med differentierade insatser kan innebära och om ett sådant system närmare bör regleras i lagen (dir. 1996:10 och 1997:116). Utredningen skall också överväga om det skall finnas från föreningslagen avvikande regler bl.a. vad gäller en höjning av insatserna. Ett betänkande väntas senast den 31 december 1999.

Utskottet finner inte skäl att förorda lagstiftning där det görs till regel att de enskilda bostadsrättshavarna personligen skall ansvara för de skulder som gäller huset. Däremot kan det finnas fördelar med att varje bostadsrättshavare har möjlighet att efter eget val betala en större insats eller göra annat kapitaltillskott mot att han erhåller en lägre årsavgift. Sådana ordningar tillämpas i dag av en del föreningar. Problem och andra svårigheter i förhållande till nuvarande lagstiftning kan dock uppstå. En lagreglerad ordning kan därför vara av värde. Bostadsrättsutredningens överväganden bör avvaktas innan riksdagen närmare tar ställning i de nu aktualiserade frågorna.

Mot den angivna bakgrunden avstyrker utskottet motion 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del om *ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren*.

Utskottet anmärker att förslaget inte behandlas ur skatterättslig synvinkel.

Pantvärde

I Moderata samlingspartiets partimotion 1999/2000:Bo206 yrkande 13 i motsvarande del framförs krav på vissa åtgärder som förbättrar bostadsrättens pantvärde. Det gäller att en långivare som tar i anspråk en pantsatt bostadsrätt bör få en ovillkorlig rätt till inträde i föreningen och till andrahandsuthyrning. Vidare gäller det att en bostadsrättsförenings fordran på förfallna avgifter inte bör prioriteras framför andra fordringar.

Hösten 1995 beslutade riksdagen om vissa ändringar av bostadsrättslagen som syftar till att stärka bostadsrättens pantvärde (bet. 1995/96:BoU3). Genom denna lagstiftning, som trädde i kraft den 1 januari 1996, har en juridisk person tillagts en rätt att under tre år utöva bostadsrätten utan att vara med-

lem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Till denna rätt är kopplad en rätt att upplåta den i bostadsrätten ingående lägenheten i andra hand. Denna lagtekniska lösning har delvis som förebild de regler som gäller dödsboms rätt att utöva bostadsrätt efter en avliden.

Genom samma lagstiftningsärende infördes en legal panträtt för föreningen omfattande fordran på förfallna avgifter. Föreningen erhöll därvid, jämfört med tidigare, en mindre omfattande rätt till företräde i förhållande till en panthavare för fordringar gentemot bostadsrättshavaren.

Ett motionsförslag med samma innebörd som det som nu väckts behandlade riksdagen vid sitt ställningstagande till de nya reglerna. Utskottet anförde då sammanfattningsvis bl.a. följande. De betänkligheter som är förknippade med att panthavaren inte har rätt till medlemskap är inte av sådan styrka att någon annan lösning bör väljas. Tidsbegränsningen av rätten att utnyttja bostadsrätten är skäligen eftersom bostadsrättslagen inte ger juridiska personer någon rätt till medlemskap. Fysiska personers lån med bostadsrätten som säkerhet är uteslutande personligt betingade och behöver därför inte behandlas på samma sätt som en juridisk persons förvärv. Motionsförslagen avslogs av riksdagen.

Utskottet finner inte skäl att nu ändra sitt redovisade tidigare ställningstagande. Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motion 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 13 i motsvarande del beträffande *en panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse*.

Utskottet har tidigare intagit den ståndpunkten att omfattningen av den legala panträtten utgör en bra avvägning mellan å ena sidan föreningens intressen och å andra sidan panthavarens krav att erhålla betalning för sin fordran (bet. 1995/96:BoU3). Utskottet finner inte heller på denna punkt skäl till annat ställningstagande. Utskottet avstyrker med hänvisning till det anförda motion 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 13 i motsvarande del beträffande *en bostadsrättsförenings förmånsrätt*.

I motion 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del föreslås en utvärdering av 1996 års ändringar om en förstärkning av bostadsrättens värde som pant. Enligt motionärerna finns det behov av kompletteringar och förtydliganden vad gäller omfattningen av den legala panträtten och köparens förpliktelser vid överlåtelse av bostadsrätt.

De regler som motionärerna föreslår utvärderade trädde i kraft den 1 januari 1996. Utan att gå in på behovet av en utvärdering anser utskottet att de nya reglerna varit i kraft alltför kort tid för att det skall vara meningsfullt att göra en utvärdering. Därtill kommer att Bostadsrättsutredningen lämnat ett förslag till införande av ett bostadsrättsregister och ett helt nytt system för pantsättning. Utredningsbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80) har varit ute på remiss och är nu föremål för vidare beredning inom Regeringskansliet. De av Bostadsrättsutredningen föreslagna förändringarna avser att höja bostadsrättens värde som pant. Även om förslaget inte direkt tar sikte också på de enskildheter i regelsystemet som nämns i motionen bör dock riksdagens ställningstagande om en utvärdering anstå till dess att man vet hur pantsättningssystemet skall se ut. Utskottet avstyrker på anförda skäl motion

1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del om *en utvärdering av 1996 års lagändringar avseende bostadsrättens pantvärde*.

1999/2000:BoU3

I motion 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del föreslås ett inrättande av ett allmänt bostadsrättsregister där ägare och pantsättningar finns införda.

Av vad som sagts ovan har framgått att frågan om ett centralt bostadsrättsregister är föremål för beredning inom Regeringskansliet. Resultatet av det pågående beredningsarbetet bör avvaktas innan riksdagen tar ställning till om ett centralt bostadsregister skall införas. Utskottet avstyrker med det anförda motion 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del om *ett centralt bostadsrättsregister*.

Villkor för ändringar av stadgarna

I Moderata samlingspartiets partimotion 1999/2000:Bo206 yrkande 15 föreslås att medlemmarnas inflytande över sina bostadsrättsföreningar bör stärkas genom att andra villkor för ändringar av föreningsstadgarna än de som framgår av bostadsrättslagen skall vara ogiltiga.

I bostadsrättslagen anges att om det i en förenings stadgar intagits något villkor för ändring av stadgarna utöver vad som följer av lagen så gäller det villkoret (9 kap. 24 § bostadsrättslagen). Ett exempel på ett villkor av detta slag är att en vid sidan av en bostadsrättsförening stående bostadsrättsorganisation skall godkänna ett beslut om stadgeändring.

Senast under förra riksmötet (bet. 1998/99:BoU3) avstyrkte utskottet en motsvarande motion med motiveringen att det får anses vara en fråga för medlemmarna i en bostadsrättsorganisation att själva besluta om organisationen skall ha det inflytande ett i motionen åsyftat stadgevillkor ger.

Utskottet finner inte anledning att ändra sitt ställningstagande och avstyrker motion 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 15 om *en bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar*.

Bostadsanvisning m.m.

Bostadsanvisningsrättslag

I motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 5 föreslås att lagstiftningen om bostadsanvisningsrätt åter införs. Enligt motionärerna kan en sådan lagstiftning jämte andra åtgärder skapa förutsättningar för allsidigt sammansatta bostadsområden och förstärka de resurssvaga hushållens möjligheter på bostadsmarknaden.

Bostadsutskottet delar – liksom utskottet vid upprepade tillfällen tidigare också givit uttryck för – den oro som motionen ger uttryck för över de problem som vissa hushåll har att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Många ungdomar och hushåll med begränsade ekonomiska resurser är i dag hänvisade till osäkra hyresförhållanden med andrahandskontrakt eller andra tillfälliga lösningar. Förutsättningarna på bostadsmarknaden varierar starkt över landet. I vissa delar är tillgången på hyresbostäder i dagsläget mycket god. En självklar strävan bör givetvis vara att en god bostads-

försörjning kan tryggas även på orter med hög efterfrågan och för hushåll med begränsade ekonomiska resurser.

Frågor om det ansvar som kommunerna respektive övriga parter på bostadsmarknaden har för bostadsförsörjningen har under de senaste åren övervägts i olika sammanhang. En fråga som därvid varit central är ansvaret för bostadsförsörjningen för de grupper som i dag har svårt att av egen kraft hävda sina intressen. Diskussioner har förts i denna fråga mellan företrädare för dåvarande Inrikesdepartementet och bostadsmarknadens parter. Vidare har den bostadspolitiska utredningen i sitt slutbetänkande (SOU 1996:156) övervägt frågan om kommunernas ansvar och styrmedel i sammanhanget. Utredningen ansåg visserligen att det i nuläget inte fanns skäl att ge kommunerna lagstöd till förmedlingsrätt för privata hyresbostäder men att kommunerna bör återfå en sådan möjlighet om deras förmåga att uppfylla sitt bostadssociala ansvar allvarligt hotas.

De i motionerna aktualiserade frågorna om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen togs upp i den proposition om bostadspolitiken som riksdagen behandlade våren 1998. Utskottet avstyrkte vid sin beredning av propositionen ett motionsförslag omfattande bl.a. att bostadsförsörjningslagen och bostadsanvisningsrättslagen skulle återinföras (bet. 1997/98:BoU10). Utskottet ansåg att, även om den rättsliga regleringen av kommunernas bostadspolitiska ansvar i dag har en delvis annan utformning än tidigare, innebär detta inte att ansvaret skulle ha förändrats på något avgörande sätt. Kommunernas möjligheter att engagera sig följer av kommunallagens bestämmelser och skyldigheterna av bestämmelserna i socialtjänstlagen. Utskottet konstaterade också att det är möjligt för kommunerna att även fortsättningsvis vidta olika bostadspolitiskt motiverade åtgärder såsom bostadsförsörjningsplanering och bostadsförmedling. Utskottet ansåg att de styrmedel kommunerna förfogar över får bedömas vara tillräckliga och att de därför inte nu bör ändras.

Den av regeringen i juni 1998 tillsatta boendesociala beredningen skall följa utvecklingen på det boendesociala området och lämna förslag till åtgärder för att stödja särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden. Beredningen skall lämna förslag till åtgärder för den händelse att situationen på bostadsmarknaden utvecklas på ett sådant sätt att kommunerna inte genom samarbete med fastighetsägarna kan uppfylla sitt boendesociala ansvar. Utgångspunkten för beredningens arbete skall vara en boendesocial kartläggning av situationen på bostadsmarknaden. Beredningen skall vara verksam intill utgången av år 2000.

Utskottet anser att den boendesociala beredningens arbete bör avvaktas och finner därför inte skäl att nu ändra sitt tidigare ställningstagande när det gäller ett återinförande av en bostadsanvisningsrättslag. Motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 5 om *bostadsanvisning* avstyrks därför.

Rätt till förhyrning

I motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 1 föreslås att en bostadssökande som vill hyra en lägenhet men som fått ett oskäligt nej av den tilltänkta hyresvärdens skall ha möjlighet att få skäligheten av hyresvärdens ställningstagande

prövad, bl.a. i den situationen att hyresvärden på ett oskäligt sätt krävt en borgen.

1999/2000:BoU3

Den föreslagna prövningsmöjligheten avser att hjälpa en bostadssökande som drabbas av olika former av diskriminering eller på annat sätt av osakliga skäl blir vägrad att hyra en ledig lägenhet. Det kan också gälla att hyresvärden ställer upp osakliga villkor för uthyrningen som hyresgästen inte kan eller vill uppfylla, t.ex. i fråga om borgen. Hyresvärdens sakliga intresse kan i normalfallet inte bedömas sträcka sig längre än till att lägenheten blir uthyrd till en skötsam hyresgäst.

Motionärernas syften är i och för sig vällovliga. Enligt utskottets mening skulle dock en bostadssökande som av oacceptabla skäl nekas att hyra en lägenhet knappast bli hjälpt av en möjlighet att föra talan mot hyresvärdens ställningstagande eftersom lägenheten i de flesta fall inte skulle vara ledig när ett avgörande av tvisten föreligger. Enligt utskottets mening bör det inte komma i fråga att i lagstiftningen införa praktiskt verkningslösa instrument. Utskottet avstyrker därför motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 1 om *rätten att hyra en lägenhet*.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *bruksvärdessystemet*

att riksdagen avslår motionerna 1999/2000:Bo206 yrkande 12, 1999/2000:Bo232 yrkande 4, 1999/2000:Bo409 yrkandena 1 och 2 samt 1999/2000:Sf637 yrkande 23,

res. 1 (m)

res. 2 (kd, c, fp)

2. beträffande *hyressättningen i särskilda boendeformer*

att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo412,

3. beträffande *dröjsmål med hyresbetalningen*

att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo411 yrkande 2,

res. 3 (v)

4. beträffande *hyresvärdens avisering*

att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo407,

res. 4 (m)

5. beträffande *hyresgästinflytande vid ombyggnad*

att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo204 yrkande 13 i motsvarande del,

res. 5 (c)

6. beträffande *lägenhetsutformningen*

att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo204 yrkandena 16 och 17,

res. 6 (m)

res. 7 (c)

7. beträffande *otillåtna andrahandshyresavtal*

att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo415,

8. beträffande *vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd*

att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo411 yrkande 3,

res. 8 (v)

9. beträffande *porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:A819 yrkande 27,
res. 9 (kd, mp)

10. beträffande *självförvaltning*
att riksdagen avslår motionerna 1999/2000:Bo204 yrkande 13 i motsvarande del och 1999/2000:A230 yrkande 24,
res. 10 (kd, c, fp)

11. beträffande *lokalhyresreglerna*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo417,

12. beträffande *majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt*
att riksdagen avslår motionerna 1999/2000:Bo201 yrkande 3, 1999/2000:Bo206 yrkande 14, 1999/2000:Bo231 yrkande 13 och 1999/2000:Bo233 yrkande 12 i motsvarande del,
res. 11 (m, kd, c, fp)

13. beträffande *ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo206 yrkande 13 i motsvarande del,
res. 12 (m, kd, fp)

14. beträffande *kvarvarande hyresgästers rätt till ombildning*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo406,

15. beträffande *ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo233 yrkande 12 i motsvarande del,
res. 13 (m, kd, c, fp)

16. beträffande *en panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo206 yrkande 13 i motsvarande del,
res. 14 (m)

17. beträffande *en bostadsrättsförenings förmånsrätt*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo206 yrkande 13 i motsvarande del,
res. 15 (m)

18. beträffande *en utvärdering avseende bostadsrättens pantvärde*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo233 yrkande 12 i motsvarande del,
res. 16 (m, kd, c, fp)

19. beträffande *ett centralt bostadsrättsregister*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo233 yrkande 12 i motsvarande del,
res. 17 (kd)

20. beträffande *en bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar*

att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo206 yrkande 15,
res. 18 (m, c)

21. beträffande *bostadsanvisning*

att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo411 yrkande 5,
res. 19 (v)

22. beträffande *rätten att hyra en lägenhet*

att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo411 yrkande 1.
res. 20 (v)

Stockholm den 14 december 1999

På bostadsutskottets vägnar

Knut Billing

I beslutet har deltagit: Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Bengt-Ola Rytting (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Ulf Björklund (kd), Carina Moberg (s), Inga Berggren (m), Anders Ygeman (s), Siw Wittgren-Ahl (s), Sten Lundström (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m).

Reservationer

1. Bruksvärdessystemet (mom. 1)

Knut Billing (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med "Mot bakgrund" slutar med "om *bruksvärdessystemet*" bort ha följande lydelse:

Ett stabilt och på andra sätt attraktivt boende är en viktig del av varje familjs grundtrygghet. Enligt utskottets mening är det därför nödvändigt att hyressystemet tar större hänsyn till kundernas och de bostadssökandes önskemål.

Bruksvärdessystemet har i praktiken kommit att användas för att styra all hyressättning efter resultaten av hyresförhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och de kommunala bostadsföretagen. Vägledande för hyresnivåerna har därvid blivit de kommunala bolagens kostnader. Systemet har därmed kommit att bli hyresdrivande. Bruksvärdessystemet hade emellertid ursprungligen en helt annan inriktning. Tanken var att hyresbildningen skulle ske efter marknadsmässiga kriterier samtidigt som hyresgästens besittning av bostaden tryggades. Detta kom till uttryck i den proposition om bruksvärdessystemet som den socialdemokratiska regeringen år 1968 lämnade till

riksdagen. Där sades att fastighetsägaren i ett marknadsläge där full balans råder mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter bör vara berättigad att ta ut den hyra som han skulle kunna uppnå vid fri uthyrning till vem som helst. Enligt propositionen kunde saken också uttryckas så att hyresvärden bör få utnyttja lägenhetens fulla marknadsvärde.

Dagens tillämpning av bruksvärdessystemet, där allmännyttan är hyresledande, innebär att en fastighets byggår är den helt avgörande faktorn vid hyressättningen medan det bortses från kalkylmässiga realiteter som räntekostnader och förmögenhetsvärde. I storstaden är hyran för en lägenhet i stadens ytterkanter i allt väsentligt densamma som för en attraktiv lägenhet i stadskärnan. Omsättningen av lägenheter har blivit liten med omfattande svarthandel som följd. Vid denna handel betalas ersättningar som gott och väl motsvarar skillnaden mellan marknadshyra och bruksvärdeshyra. Endast den som har ett kapital så stort att det räcker till köp av ett svart hyreskontrakt kan skaffa sig en hyreslägenhet.

Dagens bruksvärdessystem innebär också att en överprissättning sker när hyrorna utanför storstäderna bestäms, dels till följd av att systemet motverkar konkurrens, dels därför att på hyran – direkt eller indirekt – läggs kostnaderna för de lägenheter de allmännyttiga företagen inte lyckas hyra ut. Också i många av storstädernas ytterområden innebär systemet att hyresgästerna betalar alltför stora hyror i förhållande till vad de får.

Utskottet anser att ursprungstankarna med bruksvärdessystemet bör vara vägledande för de förändringar av hyreslagstiftningen som nu är nödvändiga. De kommunalt ägda bostadsföretagens hyresnormerande roll bör således avskaffas. Hyressystemet måste ta större hänsyn till kundernas och de bostadssökandes önskemål. För att åstadkomma en mer rörlig bostadsmarknad, ett fortsatt byggande och en garanti för hyresrätten som upplåtelseform, måste det vara möjligt för kunden och fastighetsägaren att vid inflyttningen avtala om en hyra som är relaterad till efterfrågan på bostäder. Detta innebär att den som bor i mindre efterfrågade lägen eller i sämre utrustade lägenheter får betala mindre medan den som väljer att bo i mycket attraktiva lägenheter får betala en högre hyra. En flexiblare hyressättning är av betydelse för rättvisan hyresgästerna emellan men har alltså också fastighets- och samhällsekonomisk betydelse. Samtidigt underlättas möjligheterna för bostadskonsumenten att bedöma hyresrättens för- och nackdelar i förhållande till egnahem och bostadsrätter.

Hyresgästernas intresse av trygghet och framförhållning i boendet bör säkras genom ett fortsättningsvis starkt besittningsskydd. En fastighetsägare skall inte kunna kringgå detta skydd genom orimligt höga hyreskrav. Vid tvist mellan hyresvärd och hyresgäst bör rimligheten både av hyresnivån och storleken på en eventuell hyreshöjning kunna prövas av domstol. På samma sätt som en egnahemsägare har möjlighet att skapa förutsebara bostadskostnader bör det vara möjligt för den som hyr sin bostad att skriva mångåriga kontrakt när det gäller hyresnivån liksom att i avtal reglera vilka förutsättningar som skall gälla vid omförhandling.

Enligt utskottets mening bör således den ursprungliga tanken med bruksvärdessystemet återupprättas så att en friare hyresbildning kommer till stånd med ett starkt besittningsskydd som grund. Det bör ankomma på regeringen

att snarast återkomma till riksdagen med förslag som medverkar till den förordade utvecklingen.

Riksdagen bör med avslag på motionerna 1999/2000:Bo232 (fp) yrkande 4, 1999/2000:Bo409 (m) yrkandena 1 och 2 samt 1999/2000:Sf637 (c) yrkande 23 som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet ovan anfört med anledning av Moderata samlingspartiets partimotion 1999/2000:Bo206 yrkande 12 om *bruksvärdessystemet*.

dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

1. beträffande *bruksvärdessystemet*

att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo206 yrkande 12 och med avslag på motionerna 1999/2000:Bo232 yrkande 4, 1999/2000:Bo409 yrkandena 1 och 2 samt 1999/2000:Sf637 yrkande 23 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

2. Bruksvärdessystemet (mom. 1)

Ulf Björklund (kd), Ulla-Britt Hagström (kd), Rigmor Stenmark (c) och Yvonne Ångström (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med ”Mot bakgrund” slutar med ”om *bruksvärdessystemet*” bort ha följande lydelse:

När bruksvärdessystemet tillkom var dess yttersta syfte att skapa ett hållbart besittningsskydd för hyresgästerna och motverka hyreshöjningar på bostadsmarknader med brist på lägenheter. Systemet var marknadsbaserat och hyresrelationerna skulle återspegla marknaden.

Bruksvärdessystemet har emellertid tillämpats på ett sätt så att den relativa hyresstrukturen i vissa fall markant avviker från ett tänkt resultat av en ren marknadsprissättning. Attraktiva lägenheter i centrala lägen är underprissatta medan hyresgäster i mindre attraktiva områden betalar för hög hyra. Den snedvridna hyressättningen får många negativa konsekvenser. I Stockholms centrala delar växer den svarta hyresmarknaden. I andra delar av landet finns så många tomma lägenheter att flera kommuners ekonomi hotas.

Utskottet förespråkar mot denna bakgrund att det skall införas en mer flexibel hyressättning. Det finns särskild anledning för utskottet att nu göra detta ställningstagande eftersom bruksvärdessystemet är föremål för en utredares överväganden. Dessa överväganden bör ges den inriktningen att hyressättningen bättre skall avspegla utbud och efterfrågan på hyresmarknaden. Det är främst fråga om att lägesfaktorn skall ges en större tyngd. Bakom detta ställningstagande ligger naturligtvis att hyressättningen av hyresgästerna skall upplevas som rättvis. Men det gäller framför allt att garantera framtidens utbud av hyreslägenheter, både så att det skall skapas ekonomiska förutsättningar att bygga hyresrätter och att det som byggs motsvarar vad hyresgästerna vill ha.

Riksdagen bör med avslag på motionerna 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 12 och 1999/2000:Bo409 (m) yrkandena 1 och 2 som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet ovan anfört med anledning av motionerna 1999/2000:Bo232 (fp) yrkande 4 och 1999/2000:Sf637 (c) yrkande 23 om *bruksvärdessystemet*.

1. beträffande *bruksvärdessystemet*

att riksdagen med anledning av motionerna 1999/2000:Bo232 yrkande 4 och 1999/2000:Sf637 yrkande 23 samt med avslag på motionerna 1999/2000:Bo206 yrkande 12 och 1999/2000:Bo409 yrkandena 1 och 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

3. Dröjsmål med hyresbetalningen (mom. 3)

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Förverkanderegler utgår" och slutar med "med hyresbetalningen" bort ha följande lydelse:

Utskottet 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 genomförts för ett par år sedan valde regeringen att inte föreslå några förändringar av dessa. Utskottet 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 familjesplitrning eller ett marginaliserat liv i uteliggarmiljö framstår skuldbeloppen som obetydliga.

I v-motionen föreslås att den hyresgäst vars hyresrätt förverkats skall få behålla sin hyresrätt i större utsträckning än vad lagen i dag medger. Motionärerna anser det befogat att en mer individuell prövning skall ske. Bostaden utgör för flertalet människor den grundläggande tryggheten i tillvaron. Det framstår därför som i det närmaste obegripligt att en hyresgäst kan förlora sin bostad på det onyanserade sätt som hyreslagen anger. Lagen innebär egentligen inte särskilt mycket mer än att vissa frister skall ha gått till ända och vissa underrättelser skall ha gjorts.

Utskottet 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. Hyresnämnden bör därför ges möjligheter att väga in alla de omständigheter som talar för att hyresförhållandet skall bestå.

Motionen väcker också frågor kring förverkanderegler i övrigt. Det är anmärkningsvärt att ett förfarande som gäller förverkande och avhysning kan inledas utan att det ställs krav på att en betalningspåminnelse har skickats ut. Detta skall ses mot bakgrund av att det inte föreligger någon skyldighet för hyresvärderna att ens avisera att hyran skall betalas. Också andra åtaganden att betala hyresgästens skuld än som kommer från socialnämnden bör kunna förhindra en vräkning.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 2 om *dröjsmål med hyresbetalningen* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 3 bort ha följande lydelse:

3. beträffande *dröjsmål med hyresbetalningen*
att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo411 yrkande 2
som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

4. Hyresvärdens avisering (mom. 4)

Knut Billing (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalen Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Hyreslagens bestämmelser" och på s. 7 slutar med "*hyresvärdens avisering*" bort ha följande lydelse:

Fastighetsägare tar ibland upp betalningar för andra huvudmäns räkning och det sker ofta efter en gemensam avisering av hyran och andra fordringar. En del fastighetsägare har sedan många år tagit upp medlemsavgifter till hyresgästföreningen. Sedan länge har i det kollektiva förhandlingsystemet ingått att hyresvärderna – med stöd av bestämmelser i lagen – tagit ut och till Hyresgästföreningen betalat ersättning för föreningens förhandlingsarbete. Även andra debiteringar i samband med hyresaviseringen förekommer.

Hyresgästen riskerar att genom missförstånd och förbiseende undgå att förstå vad han betalar för. Han kan då inte rätt bedöma värdet av de nyttigheter han köper eller det pris som dessa betingar. Grundläggande konsumentkrav blir inte tillgodosedda.

Mot bakgrund av det sagda bör det hyresrättsliga regelsystemet kompletteras så att det vid hyresavisering klart skall anges om aviseringen avser något utöver hyra, vad aviseringen i så fall avser, det belopp den avser och till vem betalningen egentligen sker. Regeringen bör till riksdagen återkomma med erforderligt lagförslag.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo407 (m) om *hyresvärdens avisering* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 4 bort ha följande lydelse:

4. beträffande *hyresvärdens avisering*
att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo407 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

5. Hyresgästinflytande vid ombyggnad (mom. 5)

Rigmor Stenmark (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Eftersom syftet" och slutar med "utskottet motionen" bort ha följande lydelse:

Från hyresgäströrelsen och enskilda hyresgäster liksom från fastighetsägarna har framförts kritiska synpunkter mot utformningen av de gällande reglerna. Utskottet kan för sin del liksom tidigare konstatera att reglerna inte uppfyller de krav som bör kunna ställas. I motivtexten till det av utskottet nu behandlade motionsyrkandet framhålls att hyresgästernas möjlighet att på-

verka en ombyggnad bör förstärkas. Det poängteras samtidigt att hyresgästerna inte bör ges en möjlighet att förhindra önskvärda förändringar avseende t.ex. stambyte eller energibesparing. Enligt utskottets mening framstår det som självklart att fastighetsekonomiska och miljömässiga hänsyn såväl som boendedemokratiska hänsynstaganden bör präglade den avvägning som skall ske av hyresgästernas och hyresvärdens intressen när dessa inte sammanfaller. De överväganden som nu görs i anledning av riksdagens tidigare ställningstaganden om hyresgästernas inflytande vid ombyggnad bör därför ske med inriktning på att en sådan balans kommer till klart uttryck i det förslag övervägandena ger anledning till.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo204 (c) yrkande 13 i motsvarande del om *hyresgästinflytande vid ombyggnad* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 5 bort ha följande lydelse:

5. beträffande *hyresgästinflytande vid ombyggnad*
att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo204 yrkande 13 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

6. Lägenhetsutformningen (mom. 6)

Knut Billing (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalen Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med ”Enligt utskottets” och slutar med ”om *lägenhetsutformningen*” bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att det saknas skäl att genom lag ge hyresgästen en utökad rätt att utan hyresvärdens medgivande förändra sin lägenhet. Det bör ytterst ankomma på hyresvärderna att avgöra om det i hans fastighet skall genomföras större förändringar. En helt annan sak är om hyresgästen och hyresvärderna sluter avtal om att lägenheten skall förändras i olika avseenden.

Enligt motionärerna är ett viktigt instrument för att utöka möjligheterna till en individuell utformning av hyreslägenheterna att hyresgästen skall kunna bindas till hyresavtalet under betydlig längre tid än vad hyreslagen tillåter. Hyreslagens regler medger i dag en hyresgäst att med relativt kort varsel avflytta från en lägenhet utan vidare förpliktelser liksom att få sina hyresvillkor ändrade. Det är emellertid inte rimligt att en hyresvärd som gjort avsevärda investeringar för att tillgodose hyresgästens önskemål skall behöva riskera att inte få avkastning på sitt kapital. Hyresvärderna bör därför kunna upprätta ett avtal med hyresgästen om en betydligt längre bindningstid än vad som i dag är fallet. En lagändring som möjliggör detta bör leda till en ökad variationsrikedom när det gäller lägenheternas utformning. Enligt utskottets mening bör en utredning få till uppdrag att utforma de förslag till lagändringar som behövs. Utredningen bör i detta sammanhang också uppmärksamma att det finns andra skäl för att tillåta längre bindningstider.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo204 (c) yrkandena 16 och 17 om *lägenhetsutformningen* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 6 bort ha följande lydelse:

6. beträffande *lägenhetsutformningen*

att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo204 yrkandena 16 och 17 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

1999/2000:BoU3

7. Lägenhetsutformningen (mom. 6)

Rigmor Stenmark (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med ”Enligt utskottets” och slutar med ”om *lägenhetsutformningen*” bort ha följande lydelse:

När det gäller lägenheternas utformning talar man ibland om att vi behöver ett varierat utbud med hänsyn till de krav barnfamiljer, ensamboende, gamla respektive unga ställer på sitt boende. Ett sådant synsätt är inte tillräckligt utan bostäderna måste dessutom passa olika barnfamiljer, olika ensamboende, olika gamla och olika unga. Det är därför dags att på olika sätt stimulera ett ökat antal variationer av hyreslägenheter. Mycket kan åstadkommas avtalsvägen och den vägen utnyttjas också. Men det behövs dessutom en förändrad lagstiftning som ger hyresgästen rätt att i högre utsträckning själv bestämma hur bostaden skall se ut. Hyreslagen bör därför ändras så att detta blir möjligt. En hyresgäst som utnyttjar sina rättigheter måste självfallet ta ett ekonomiskt ansvar i de fall det blir fråga om en långt gående anpassning av hans eller hennes lägenhet.

I de fall en hyresvärd är beredd att på avtalsmässig grund göra speciella åtaganden för en hyresgästs räkning när det gäller att tillgodose dennes önskemål om lägenheten hindras parterna av hyreslagens utformning. Behovet av en lagändring visas av att det på marknaden förekommer konstruktioner som på olika sätt försöker säkerställa den extra investering som en hyresvärd gör för att tillmötesgå hyresgästen. Hur hållbara en del av dessa juridiska konstruktioner är återstår att se.

Hyreslagen bör därför också ändras så att det blir möjligt för hyresvärden och hyresgästen att träffa avtal med lång bindningstid när detta sker i syfte att en individuell anpassning av lägenheten skall kunna komma till stånd. Lagens regler får dock inte utformas så att hyresgästen binds under längre tid än vad som är skäligt. Hyreslagens karaktär av skyddslagstiftning bör alltså behållas. Ett alternativ för att uppnå detta kan vara att kostnaderna för i vart fall omfattande anpassningsåtgärder läggs på en särskild avskrivningsplan och att hyresnämnden i förväg måste pröva om åtgärden är av den art att den kan föranleda den speciella kontraktsskrivning som det här blir fråga om.

En utredning bör ges i uppdrag att utforma förslag till de lagändringar som utskottet förordat för att vi skall få ett mer variationsrikt bestånd av hyreslägenheter.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo204 (c) yrkandena 16 och 17 om *lägenhetsutformningen* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 6 bort ha följande lydelse:

6. beträffande *lägenhetsutformningen*

att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo204 yrkandena 16 och 17 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

8. Vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd (mom. 8)

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Utskottet har" och slutar med "avstyrks därför" bort ha följande lydelse:

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 ibland krav på hyresgäster med sociala/kommunala kontrakt som inte skulle kunna ställas vid uthyrning till vanliga hyresgäster. Kraven kan variera från urinprovstagnning till att hyresvärden (kommunen) skall ha möjligheter 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 prövad 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. Utskottet vänder sig naturligtvis inte mot detta. Å andra sidan får det inte leda till rättslöshet för den hyresgäst som är föremål för samhällets bistånd.

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. Det framstår som utomordentligt lämpligt att den boendesociala beredningen uttryckligen får till uppdrag att överväga vilka lagändringar som behövs för att uppnå detta mål.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 3 om *vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 8 bort ha följande lydelse:

8. beträffande *vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd*

att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo411 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

9. Porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning (mom. 9)

1999/2000:BoU3

Ulf Björklund (kd), Ulla-Britt Hagström (kd) och Helena Hillar Rosenqvist (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Utskottet anser" och slutar med "för uppsägning" bort ha följande lydelse:

Porrklubbsverksamhet orsakar många olägenheter för samhället. Särskilt drabbade är de boende i de hus där sådan verksamhet bedrivs. Trafiken till och från klubbarna är störande. De attentat som ibland riktas mot klubbarna riskerar att skada de kringboende. Särskilt olämpligt är att barn och ungdomar har verksamheten in på knutarna. Klubbarna har inget skyddsvärde. Deras verksamhet utgör många gånger inkörspporten till brott och missbruk för dem som arbetar där. Ofta förknippas klubbarna också med andra brott, t.ex. skattebrott.

Det förekommer att klubbägarna genom vilseledande uppgifter om den verksamhet de skall bedriva skaffar sig hyreskontrakt. En hyresvärd kan sedan ha svårt att bli av med hyresgästen och dennes verksamhet. Utskottet inser att en förändring av hyreslagen i enlighet med vad som föreslagits i mp-motionen inte löser alla problem med dessa klubbar. Men det är ändå viktigt att ge en hyresvärd ett mer effektivt instrument för att bli av med en porrklubbsverksamhet som bedrivs i hans hus. Utskottet förordar alltså att en hyresgäst skall kunna sägas upp och avhysas, om han bedriver porrklubbsverksamhet i en lokal eller annan lägenhet.

Vad utskottet ovan anfört med anledning av motion 1999/2000:A819 (mp) yrkande 27 om *porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 9 bort ha följande lydelse:

9. beträffande *porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning* att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:A819 yrkande 27 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

10. Självförvaltning (mom. 10)

Ulf Björklund (kd), Ulla-Britt Hagström (kd), Rigmor Stenmark (c) och Yvonne Ångström (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Utskottet ser" och slutar med "*självförvaltning m.m.*" bort ha följande lydelse:

Hyresgästernas möjligheter till självförvaltning bör stimuleras från statsmakternas sida. Självförvaltningen väcker intresse för bostaden och det hus och område den är belägen i, vilket kan få särskilt stor betydelse i s.k. utsatta områden. De möjligheter till hyressänkning självförvaltning ger kan vara av avgörande betydelse för många hyresgäster. Självförvaltningen ger därutöver möjligheter till grannkontakter, gemenskap och ökad trivsel.

Mot bakgrund av de positiva resultat som kan uppnås bör enligt utskottets mening en utvärdering göras i syfte att kartlägga på vilka konkreta sätt självförvaltningen kan uppmuntras. Särskilt bör uppmärksammas förutsättningarna för självförvaltningen i de större bostadsområdena. Många goda exempel

finns på att ett långt gående inflytande och ansvar har varit till gagn för boendet och närmiljön. En sådan utveckling möjliggörs om de lokala förutsättningarna får avgöra och där inflytandet och ansvaret delas av det stora flertalet boende. Genom nyligen genomförde förändringar av hyresförhandlingslagen och skattelagstiftningen har ett steg tagits på vägen. Enligt utskottets mening bör man fortsätta. Hyresförhandlingslagen måste ge mindre grupper – i ett enstaka hus eller kanske t.o.m. hyresgästerna i någon enstaka trappuppgång – möjlighet att tillsammans utforma ett system för självförvaltning som passar dem och deras förutsättningar.

Regeringen bör ansvara för att en utvärdering kommer till stånd och för riksdagen lägga fram de förslag till åtgärder som utvärderingen ger anledning till. Övervägandena bör också omfatta andra åtgärder som uppmuntrar de boende till att ta del i och medverka i utformningen av sin närmiljö. Inte minst viktigt är det att ungdomar aktivt medverkar i skötseln och utformningen av denna miljö. Goda exempel bör lyftas fram och stimuleras.

Riksdagen bör som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet med anledning av motionerna 1999/2000:Bo204 (c) yrkande 13 i motsvarande del och 1999/2000:A230 (fp) yrkande 24 anfört om *självförvaltning*.

dels att utskottets hemställan under 10 bort ha följande lydelse:

10. beträffande *självförvaltning*
att riksdagen med anledning av motionerna 1999/2000:Bo204 yrkande 13 i motsvarande del och 1999/2000:A230 yrkande 24 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

11. Majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt (mom. 12)

Knut Billing (m), Ulf Björklund (kd), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med ”Majoritetsfrågorna avseende” och slutar med ”till bostadsrätt” bort ha följande lydelse:

Utskottet anser inte att de nya majoritetsreglerna fyller något behov. Det gjorde inte heller en förkrossande majoritet av de remissinstanser som hördes över förslaget till de nya reglerna. Regeringen angav i proposition till lagändringen i huvudsak fyra skäl för sitt förslag. De omfattade att säkerställa att en omvandling till bostadsrätt blir framgångsrik, att skapa demokrati bland de boende, att förhindra motsättningar mellan bostadsrättshavare och hyresgäster samt att motverka att bostadsrättsföreningar blir hyresvärdar eftersom de inte är bra hyresvärdar. Utskottet vill för sin del anföra följande om de skäl som grundlägger de nya reglerna.

För det första. Varje ombildning som vilar på sunda ekonomiska grundvalar kan bedömas bli framgångsrik. Bostadsrättslagens regler om bl.a. ekonomiska planer avser att garantera att endast sunda ekonomiska företag kommer till stånd. De enskilda hyresgästerna har med den ekonomiska planen som grund (eller i vissa fall en kalkyl) att ta ställning till om han eller hon vill bli bostadsrättshavare. En viktig faktor för detta beslut är storleken på de ekonomiska åtaganden den enskilde hyresgästen måste göra. Åtagandena är

bl.a. beroende av hur många av hyresgästerna som önskar förvärva sin lägenhet med bostadsrätt. Är det för få kommer ombildningen inte att bli genomförbar. Ett krav på att en kvalificerad majoritet skall gå med på föreningens beslut att förvärva fastigheten har inte någon funktion för att säkerställa att omvandlingen blir framgångsrik. Än mindre gör sig denna typ av skäl gällande för ett krav på kvalificerad majoritet som förutsättning för att föreningen skall kunna göra en intresseanmälan för ett förvärv. Som ordet i sig anger är det ju endast fråga om att föreningen visar sitt intresse. Flera remissinstanser har framhållit att några ekonomiska problem inte uppstått i föreningar som efter sänkningen av majoritetskraven år 1992 har bildats genom ombildning.

För det andra. Utskottet har svårt att förstå att en regel som i sin grund tar ställning mot en ombildning – vilket en regel om kvalificerad majoritet gör – kan vara motiverad från demokratiska synpunkter. Den fördel som den föreslagna regeln ger de hyresgäster som är emot en ombildning och som vill förbli hyresgäster är svårförståelig också mot bakgrund av att deras rättsliga ställning inte förändras genom bostadsrättsföreningens förvärv. Efter förvärvet fortsätter de att vara hyresgäster med ett oförändrat besittningsskydd och med samma rätt som tidigare att använda sin lägenhet för byte till annan bostad. De har också kvar alla sina övriga rättigheter gentemot bostadsrättsföreningen, deras nya hyresvärd.

För det tredje. Det kan naturligtvis uppstå motsättningar i ett hus efter en ombildning. De kvarvarande hyresgästernas intresse kan komma i konflikt med bostadsrättsföreningens intresse. Det är inte heller ovanligt att intressekonflikter uppstår mellan hyresgäster och hyresvärdar i hyreshus. Lagstiftaren har i syfte att lösa tvister inom det hyresrättsliga området ställt upp ganska detaljerade och omfattande lagregler med syfte att skydda hyresgästerna. Dessa regler utgör självfallet ett lika gott skydd för hyresgästerna i bostadsrättshus som för andra hyresgäster.

För det fjärde. Enligt vad regeringen angav i propositionen om de nya reglerna torde de flesta bostadsrättsföreningar uppfylla sina skyldigheter mot kvarvarande hyresgäster på ett tillfredsställande sätt. Samtidigt finns enligt regeringen en risk för att föreningarna sätter medlemmarnas intresse framför hyresgästernas och att de därför skulle vara en sämre typ av hyresvärdar. Lagstiftaren har i olika sammanhang tagit hyresgästernas parti mot dåliga hyresvärdar. Visar hyresvärderna dåliga egenskaper finns möjligheter för hyresgästerna att tillgripa olika former av sanktioner. Enligt utskottets mening förefaller det orimligt att på det sätt regeringen faktiskt gjort underkänna gällande regelsystem när man sökte motiv för att införa ett krav på en kvalificerad majoritet. Det är inte godtagbart att dra alla bostadsrättsföreningar över en kam.

Som utskottet konstaterat var regeringens lagförslag dåligt motiverat. Det kan ha att göra med att det verkliga motivet står att finna på annat håll än i propositionen, även om det möjligen antyds där. Två av remissinstanserna har under lagstiftningsärendets beredning uppfattat att förslaget skulle utgöra en inskränkning i den kommunala självbestämmanderätten. I de tilläggsdirektiv regeringen lämnat 1997 års hyreslagstiftningsutredning återkallades dess uppdrag att utvärdera effekterna av de då gällande majoritetskraven.

Regeringen konstaterade i direktiven att intresset för att ombilda hyresrätt till bostadsrätt den senaste tiden ökat kraftigt och att inte minst för lägenhetsbeståndet hos vissa allmännyttiga bostadsföretag förbereds omfattande ombildningar. Regeringen ansåg med hänvisning till detta att översynen av majoritetskraven skulle ske inom Regeringskansliet.

Det är enligt utskottet uppenbart att regeringen ogillar det mandat väljarna i en del kommuner givit sina förtroendemän att till de boende sälja kommunens bostadsfastigheter. Anledningen till att regeringen inte velat föra fram det verkliga skälet bakom sitt förslag kan stå att finna i att lagstiftningen då inte skulle kunnat motiveras fullt ut, dvs. i den del den kommer att reglera bostadsrättsföreningars förvärv från privata fastighetsägare. Utskottet anser att också det verkliga motivet för regeringens förslag bör underkännas eftersom det bör vara kommunerna själva som fullt ut skall bestämma över sin egendom. Kommunen är dessutom den som i särklass bäst avgör frågan om vilket bestånd av bostäder den själv bör äga och vilken blandning av upplåtelseformer som är eftersträvansvärd mot bakgrund av de förhållanden som gäller lokalt.

Utskottet vill ytterligare beröra några av de märkliga konsekvenser de nya reglerna fört med sig. Kravet på kvalificerad majoritet innebär att en fastighet som inte kan överlåtas till en bostadsrättsförening i stället kan komma att överlåtas till andra spekulanter, även om mer än hälften av hyresgästerna skulle föredra bostadsrättsföreningen som förvärvare. Tanken strider enligt utskottets mening mot den innebörd av begreppet boendedemokrati som regeringen åberopat i sin proposition.

En annan konsekvens av regelförändringen som vi kan konstatera är att ombildningen fortsatt i de mest attraktiva delarna av våra städer medan den effektivt stoppats, eller i vart fall avsevärt försvårats, i förortsområdena där ombildning skulle ha kunnat utgöra ett verksamt medel för att göra områdena mindre utsatta, bl.a. genom att motverka segregation.

Av de av utskottet redovisade invändningarna mot de nya sedan den 1 juli gällande kraven på kvalificerad majoritet följer att det i bostadsrättslagen och ombildningslagen bör föras in det majoritetskrav som gällt dessförinnan. Regeringen bör omedelbart utarbeta nödvändiga förslag till de förordade lagändringarna och skyndsamt underställa dessa riksdagen.

Utskottet anser att riksdagen med anledning av motionerna 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 14, 1999/2000:Bo201 (m) yrkande 3, 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del och 1999/2000:Bo231 (c) yrkande 13 beträffande *majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt* som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att utskottets hemställan under 12 bort ha följande lydelse:

12. beträffande *majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt* att riksdagen med anledning av motionerna 1999/2000:Bo201 yrkande 3, 1999/2000:Bo206 yrkande 14, 1999/2000:Bo231 yrkande 13 och 1999/2000:Bo233 yrkande 12 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

12. Ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse (mom. 13)

1999/2000:BoU3

Knut Billing (m), Ulf Björklund (kd), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 16 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "*mot dubbelupplåtelse*" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening behövs flera åtgärder som underlättar ombildning av hyresfastigheter till bostadsrätt. Sådan ombildning är av särskild betydelse i områden med en ensidig 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 bebor.

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 kommunen eller ett kommunalt bostadsbolag oavsett ett pågående hyresförhållande. Detta skulle innebära att kommunen eller dess bolag kan ligga kvar med kapital när fastigheten ombildas. Ombildning skulle på detta sätt kunna möjliggöras 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 försäljas på marknaden med inkomster för kommunen eller bolaget. Naturligtvis kan det kommunala 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 kommunen eller dess bostadsbolag 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 lägenheten.

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 utskottets mening bör regeringen nu åter ges i uppdrag att se över bestämmelserna i bostadsrättslagen och hyreslagen med syfte att förbudet mot dubbelupplåtelse ändras så att det blir möjligt att upplåta en lägenhet

med bostadsrätt till en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag oaktat att lägenheten är uthyrd.

Det kan erinras om att ett av de större allmännyttiga bostadsföretagen till regeringen inkommit med en begäran om lagändring motsvarande vad som föreslagits i motionen.

Med anledning av motion 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 13 i motsvarande del om *ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet nu anfört.

dels att utskottets hemställan under 13 bort ha följande lydelse:

13. beträffande *ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse*

att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo206 yrkande 13 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

13. Ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren (mom. 15)

Knut Billing (m), Ulf Björklund (kd), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skärman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "*för bostadsrättshavaren*" bort ha följande lydelse:

Bostadsrätt är en i grunden bra upplåtelseform. En förändring av bostadsrätten som enligt utskottets mening dock bör göras är att de enskilda bostadsrättshavarna i stället för bostadsrättsföreningen skall ansvara för de lån som i dag vanligen åvilar föreningen. Genom en sådan ordning kommer också bostadsrättshavarna att kunna göra ränteavdrag i sina inkomstdeklarationer på samma sätt som en villaägare. Den ger också större flexibilitet på det sättet att den enskilde bostadsrättshavaren själv kan bestämma storleken på det egna kapital han vill skall vara nedlagt i bostadsrätten. Väljer bostadsrättshavaren att amortera ner låneskulden på lägenheten torde han ha lättare att sälja den, något som kan vara av stor betydelse särskilt i nybyggda bostadsrättshus. Samhällsekonomiskt uppmuntras dessutom på detta sätt ett personligt sparande. Dessutom kommer bostadsrättens värde som pant att förstärkas. Regeringen bör till riksdagen återkomma med förslag till de lagändringar som behövs för att ett system med ett personligt låneansvar för bostadsrättshavare skall kunna genomföras.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del om *ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren* som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att utskottets hemställan under 15 bort ha följande lydelse:

15. beträffande *ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren* att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo233 yrkande 12 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

14. En panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse (mom. 16)

1999/2000:BoU3

Knut Billing (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalen Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "*och andrahandsupplåtelse*" bort ha följande lydelse:

Lagens regler om en panthavares möjligheter att skydda sin rätt genom att själv förvärva bostadsrätten vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning har fått en inte helt lyckad utformning.

De nu gällande reglerna avser endast långivare som är juridiska personer. M-motionen tar sikte på att alla långivare skall ha denna möjlighet. En fysisk person som inte själv avser att använda lägenheten som bostad, utan endast för andrahandsupplåtelser, kan möta svårigheter att bli antagen som medlem i föreningen liksom att få tillstånd att hyra ut lägenheten. Utskottet anser inte att det finns några skäl för att juridiska personer skall ha en privilegierad ställning. Långivare med panträtt i en bostadsrätt bör ges samma ställning oavsett om det rör sig om juridiska eller fysiska personer.

Intresset av att den juridiska personens innehav skall vara tidsbegränsat har gjort att en konstruktion valts som ansluter till vad som i dag gäller ett dödsbos innehav av bostadsrätt. Den gällande regleringen ger långivaren särskilda rättigheter under en tid av endast tre år. Enligt utskottets mening förlorar de nu gällande bestämmelserna mycket av sin effekt genom att lagen ställer upp en längsta tid för innehavet. I värsta fall kan en sådan reglering t.o.m. innebära att långivaren tvingas sälja med ytterligare förlust. En tidsbegränsning bör därför inte gälla. Enligt utskottets mening bör långivaren ha alla de befogenheter som endast ett medlemskap kan innebära för att han på bästa sätt skall kunna skydda det kapital bostadsrätten innebär. Regeringen bör till riksdagen återkomma med förslag som innebär lika rättigheter för långivare, oavsett om de är juridiska eller fysiska personer. Dessa rättigheter skall även omfatta en rätt till medlemskap. Vad som nu anförts bör riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 13 i motsvarande del om *en panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 16 bort ha följande lydelse:

16. *beträffande en panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse*

att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo206 yrkande 13 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

Knut Billing (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Utskottet har" och slutar med "*bostadsrättsförenings förmånsrätt*" bort ha följande lydelse:

Den sedan den 1 januari 1996 gällande legala panträtten begränsar föreningens rätt till betalning före panthavaren i förhållande till vad som tidigare gällt. Bostadsrättens pantvärde har därigenom stärkts något. Enligt utskottets mening bör de tankar som ligger bakom bestämmelserna dras till sin logiska slutpunkt. En pantförskrivning av bostadsrätten bör således i förmånsrättshänseende ge utdelning före alla de fordringar mot bostadsrätts-havaren som föreningen har, alltså även före fordringar avseende avgifter. Regeringen bör till riksdagen återkomma med förslag till lagändringar så att detta förverkligas.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 13 i motsvarande del om *en bostadsrättsförenings förmånsrätt* som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att utskottets hemställan under 17 bort ha följande lydelse:

17. beträffande *en bostadsrättsförenings förmånsrätt*
att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo206 yrkande 13 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

16. En utvärdering avseende bostadsrättens pantvärde (mom. 18)

Knut Billing (m), Ulf Björklund (kd), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "De regler" och på s. 19 slutar med "*bostadsrättens pantvärde*" bort ha följande lydelse:

Den 1 januari 1996 trädde nya regler i bostadsrättslagen i kraft som hade som syfte att stärka bostadsrättens värde som pant. Reglernas syfte var vällovligt, men det finns enligt utskottets mening anledning att anta att det eftersträvade målet inte har nåtts. Det är därför lämpligt att låta göra en utvärdering av de nya reglernas effektivitet. Frågor som särskilt behöver uppmärksammas är dels den legala panträtten, dels köparens förpliktelser vid överlåtelse. Utvärderingen bör också omfatta kronofogdemyndigheternas handläggningstider. Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del om *en utvärdering* av 1996 års lagändringar *avseende bostadsrättens pantvärde* som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att utskottets hemställan under 18 bort ha följande lydelse:

18. beträffande *en utvärdering avseende bostadsrättens pantvärde* att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo233 yrkande 12 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

17. Ett centralt bostadsrättsregister (mom. 19)

Ulf Björklund (kd) och Ulla-Britt Hagström (kd) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med "Av vad" och slutar med "*centralt bostadsrättsregister*" bort ha följande lydelse:

På regeringens bord ligger nu ett utredningsförslag som innebär att ett centralt bostadsrättsregister skall införas. Enligt utskottets mening bör regeringen skyndsamt till riksdagen komma med ett förslag om att ett sådant register införs. Vad nu anförs bör riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo233 (kd) yrkande 12 i motsvarande del om *ett centralt bostadsrättsregister* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 19 bort ha följande lydelse:

19. beträffande *ett centralt bostadsrättsregister* att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo233 yrkande 12 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

18. En bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar (mom. 20)

Knut Billing (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "*sina stadgar*" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening bör bostadsrättslagen inte innehålla regler som möjliggör för t.ex. bostadsrättsorganisationer att lägga in sitt veto mot föreningens stadgeändringar. Det är de enskilda föreningarna som genom demokratiska beslut själva skall avgöra om och i vilken utsträckning de skall vara bundna till de olika bostadsrättsorganisationerna. Föreningens rätt till självbestämmande bör garanteras av lagstiftningen så att sådana villkor för stadgeändring som går utöver bostadsrättslagens villkor skall vara ogiltiga. Utskottet anser att regeringen till riksdagen bör återkomma med ett förslag med denna innebörd. Med anledning av motion 1999/2000:Bo206 (m) yrkande 15 om *en bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet nu anfört.

dels att utskottets hemställan under 20 bort ha följande lydelse:

20. beträffande *en bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar*

att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo206 yrkande 15 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

19. Bostadsanvisning (mom. 21)

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 20 börjar med "Utskottet anser" och slutar med "avstyrks därför" bort ha följande lydelse:

De svaga grupperna har fått betala ett högt pris för den avreglering som skett av bostadsmarknaden. Alltfler fastighetsägare, såväl privata som kommunala, har börjat tillämpa diskriminerande villkor för att acceptera nya hyresgäster. Alltför hårda krav ställs bl.a. vad gäller fast anställning och god ekonomi. Vissa hyresvärdar tycks dessutom tillämpa regler som är direkt diskriminerande mot invandrargrupperna.

På sina håll har frivilliga överenskommelser träffats om att hyresvärdarna skall lämna lägenheter till kommunal förmedling. Många privata värdar har emellertid inte gått med på sådana avtal. Det har även visat sig svårt att nå uppgörelser med allmännyttiga bostadsföretag. De uppgörelser som har träffats har dessutom omfattat ett otillräckligt antal lägenheter. Det är således uppenbart att många hyresvärdar inte tagit sitt samhällseliga ansvar när det gäller bostadsförsörjningen.

Enligt utskottets mening är en lagstiftad bostadsanvisningsrätt som gäller både det kommunala och privata bostadsbeståndet nödvändig för att stärka de svaga hushållens ställning på bostadsmarknaden och för att skapa allsidigt sammansatta bostadsområden. Detta hindrar givetvis inte att man i första hand skall söka uppnå frivilliga överenskommelser mellan kommun och fastighetsägare. Den förordade regleringen kommer sannolikt att påtagligt förbättra förutsättningarna för att uppnå sådana lösningar.

För att kommunerna skall kunna uppfylla sitt bostadspolitiska ansvar behöver vidare ett system utformas som ger de bostadssökande information om läget på bostadsmarknaden, vilka kövillkor som gäller och vilka krav som fastighetsägarna ställer på bostadssökanden. Kommunerna bör ges rätt att ingripa mot såväl kommunala som privata fastighetsägare som tillämpar orimliga eller diskriminerande krav.

Villkoren för kommunernas bostadspolitiska ansvar har förändrats. De ekonomiska villkoren för byggandet i de kommunala bostadsföretagen har försämrats och merparten av den speciallagstiftning som reglerade den kommunala bostadspolitiken har avvecklats. Bl.a. har bostadsförsörjningslagen från 1947 och bostadsanvisningsrättslagen från 1987 upphävts. Den förstnämnda ålade kommunen att upprätta bostadsförsörjningsprogram och anordna bostadsförmedling och skyldighet att på begäran lämna information om läget på den lokala bostadsmarknaden. Den sistnämnda gav kommunen anvisningsrätt till lägenheter både i det privata och det kommunala beståndet av bostäder. Borttagandet av dessa lagar har t.ex. medfört att antalet kommu-

ner som upprättar särskilda bostadsförsörjningsprogram minskat kraftigt och att antalet kommuner med bostadsförmedling mer än halverats. En annan följd är att bostadspolitiken inte med nödvändighet kommer upp på den kommunalpolitiska dagordningen.

Utskottet anser att en förstärkt och utvecklad lagstiftning bör införas på bostadsområdet. Som ett första steg bör en lag om bostadsanvisningsrätt snabbt återinföras. Det bör ankomma på regeringen att till riksdagen återkomma med förslag i enlighet med vad utskottet nu förordar.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet ovan anfört om *bostadsanvisning*.

dels att utskottets hemställan under 21 bort ha följande lydelse:

21. beträffande *bostadsanvisning*
att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo411 yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

20. Rätten att hyra en lägenhet (mom. 22)

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 21 börjar med ”Motionärer-
nas syften” och slutar med ”*en lägenhet*” bort ha följande lydelse:

Många hyresgäster som begär att få hyra en lägenhet vägras på osakliga grunder ett hyreskontrakt. Det kan gälla rent diskriminerande ställningstaganden från hyresvärdens sida som grundar sig på den bostadssökandes etniska eller sociala grupptillhörighet. En hyresgäst bör ha en möjlighet att i sådana fall få hyresvärdens ställningstagande prövat. Den hyresvärd som vägrat att hyra ut en lägenhet på felaktiga grunder bör kunna förpliktas att hyra ut lägenheten, om den alltjämt är outhyrd, eller annan motsvarande lägenhet eller till att betala hyresgästen skadestånd. En möjlighet till upprättelse bör också den hyresgäst kunna ha som inte vill eller kan uppfylla osakliga avtalsvillkor som ställs på honom för att han skall få ett hyreskontrakt och därför tackar nej till detta. Den av utskottet efterlysta prövningsmöjligheten torde ha sin viktigaste funktion genom det förebyggande sätt varpå den verkar. En prövningsmöjlighet av det slag utskottet förordar kan vara förenat med vissa lagtekniska svårigheter. Utskottet anser det dock som angeläget att de berörda frågeställningarna blir föremål för en utrednings överväganden. Till regeringen bör överlämnas att närmare utforma utredningsuppdraget. Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo411 (v) yrkande 1 om *rätten att hyra en lägenhet* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 22 bort ha följande lydelse:

22. beträffande *rätten att hyra en lägenhet*
att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo411 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

Sammanfattning.....	1
Motionerna	1
Utskottet	3
Hyresrätt	3
Hyressättning	3
Dröjsmål med hyran.....	5
Hyresvärdens avisering	6
Hyresgästinflytande vid ombyggnad.....	7
Lägenhetens utformning.....	8
Andrahandsuthyrning	9
Grund för uppsägning.....	11
Självförvaltning.....	12
Lokalhyresgästernas besittningsskydd	13
Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.....	14
Majoritetsreglerna	14
Förbudet mot dubbelupplåtelse	15
Kvarvarande hyresgästers rätt till ombildning.....	16
Bostadsrätt	17
Personligt låneansvar för bostadsrättshavaren.....	17
Pantvärde.....	17
Villkor för ändringar av stadgarna	19
Bostadsanvisning m.m.	19
Bostadsanvisningsrättslag	19
Rätt till förhyrning.....	21
Hemställen	21
Reservationer	23
1. Bruksvärdessystemet (mom. 1) (m).....	23
2. Bruksvärdessystemet (mom. 1) (kd, c, fp).....	25
3. Dröjsmål med hyresbetalningen (mom. 3) (v).....	26
4. Hyresvärdens avisering (mom. 4) (m).....	27
5. Hyresgästinflytande vid ombyggnad (mom. 5) (c).....	27
6. Lägenhetsutformningen (mom. 6) (m).....	28
7. Lägenhetsutformningen (mom. 6) (c).....	29
8. Vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd (mom. 8) (v).....	30
9. Porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning (mom. 9)	
(kd, mp).....	31
10. Självförvaltning (mom. 10) (kd, c, fp).....	31
11. Majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt (mom. 12)	
(m, kd, c, fp).....	32
12. Ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse	
(mom. 13) (m, kd, fp).....	35
13. Ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren (mom. 15)	
(m, kd, c, fp).....	36
14. En panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse	
(mom. 16) (m).....	37

15. En bostadsrättsförenings förmånsrätt (mom. 17) (m).....	38	1999/2000:BoU3
16. En utvärdering avseende bostadsrättens pantvärde (mom. 18) (m, kd, c, fp).....	38	
17. Ett centralt bostadsrättsregister (mom. 19) (kd).....	39	
18. En bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar (mom. 20) (m, c).....	39	
19. Bostadsanvisning (mom. 21) (v).....	40	
20. Rätten att hyra en lägenhet (mom. 22) (v).....	41	