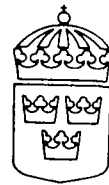


# Bostadsutskottets betänkande

1987/88:13

om vissa fastighetsrättsliga frågor



BoU

1987/88:13

---

## Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet motioner rörande expropriation av bostadsrätter, förköp, reglerna om tillstånd till förvärv av hyresfastigheter, bostadssaneringslagen, bostadsförmedling, kommunal bostadsanvisning, ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, andra regler om bostadsrätt (bl. a. om lösningsrätt/hembud) samt olika hyresrättsliga frågor.

Utskottet tillstyrker inte något av motionsyrkandena. Ett motionsyrkande (s) föranleder utskottet att föreslå riksdagen att göra ett tillkännagivande till regeringen om hyresgästers ställning i ärenden rörande deras rätt till förlängning av hyreskontrakt.

Reservationer har avgetts av samtliga partier.

## Motionerna

I detta betänkande behandlas följande under allmänna motionstiden 1988 väckta motioner.

1987/88:Bo211 av Carl Bildt m.fl. (m) vari yrkas

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyreslagstiftningen så att lägesfaktorn ges ökad vikt,
2. att riksdagen hos regeringen begär förslag om ändring i hyresförhandlingslagen så att den enskilde hyresgästen kan ges förhandlingsrätt,
3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att ändringar i hyreslagstiftningen görs så att ersättning för förhandlingskostnader, fritids- och boendeinflytandeverksamhet inte får ingå i hyran,
4. att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagändringar för att möjliggöra införandet av "hyr-köp" av bostäder,
5. att riksdagen beslutar ändra lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. så att förvärvstillstånd utöver nu gällande undantag inte heller skall gälla en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar,
6. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) så att nuvarande regler om möjlighet för HSB och Riksbyggen att tillämpa hembudskyldighet avskaffas,
7. att riksdagen beslutar ändra lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt a) så att lagen inte skall gälla om fastigheten innehåller färre än tre lägenheter, b) så att s.k. intresseanmälan

skall kunna göras även av hyresgäster boende i allmännyttiga bostadsföretag.

9. att riksdagen hos regeringen begär förslag om införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40),

14. att riksdagen upphäver anvisningsrättslagen,

19. att riksdagen beslutar avskaffa förköpslagen (1967:868).

1987/88:Bo248 av Jan Sandberg (m) vari yrkas

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsförmedlingen.

1987/88:Bo249 av Jan Sandberg m.fl. (m) vari yrkas

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

1987/88:Bo262 av Alf Svensson (c) vari yrkas

5. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i lagstiftningen att kooperativ hyresrätt blir en etablerad boendeform,

6. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i lagstiftningen att även kommunalt ägda fastigheter under vissa förhållanden kan bli föremål för ombildning till bostadsrätt i enlighet med vad som anförts i motionen.

1987/88:Bo401 av Marianne Karlsson (c) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär en översyn av gällande expropriationsregler, så att den enskilda bostadsrättsinnehavarens ekonomiska rättigheter blir vederbörligt beaktade vid expropriation.

1987/88:Bo402 av Lars Werner m.fl. (vpk) vari yrkas

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om att snarast återinföra möjligheten att begära prövning till hyresnämnd vid husköp av hyresgästbildade bostadsrättsföreningar,

2. att riksdagen hos regeringen begär en översyn av ombildningslagen och bostadsrättslagen i enlighet med vad som anförts i motionen.

1987/88:Bo403 av Tore Claeson m.fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till lagstiftning som förhindrar att hyreslägenheter tillåts stå outhyrda utan sakliga skäl.

1987/88:Bo404 av Axel Andersson och Ulla-Britt Åbark (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om skyldighet för hyresvärdar att i god tid sända ut hyresaviser.

1987/88:Bo406 av Rune Johansson m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av bostadsrättslagen i enlighet med vad i motionen anförts.

1987/88:Bo407 av Gunnar Nilsson m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av en översyn av förköpslagen.

1987/88:Bo408 av Margareta Persson m.fl. (s) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av att ändra bostadsrättslagen så att bostadslägenheter endast kan innehas av fysiska personer,

2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att återställa övernattningslägenheter till den reguljära bostadsmarknaden.

1987/88:Bo409 av Hans Göran Franck m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om rätt för hyresgäst att hänskjuta förlängningstvist till hyresnämnd.

1987/88:Bo410 av Tore Claeson m.fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag som förbjuder andelslägenheter.

1987/88:Bo412 av Lars Werner m.fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådana förändringar av nuvarande lagstiftning gällande andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet så att hyresgäster kan skyddas mot oskäligen hyror och erhålla besittningsskydd.

1987/88:Bo413 av Tore Claeson m.fl. (vpk) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att snarast införa någon form av priskontroll och prisprövningsmöjligheter vid upplåtelse och försäljning av bostadsrätter.

1987/88:Bo414 av Tore Claeson m.fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag snarast bör föreläggas riksdagen om ändring av 12 kap. 55 § jordabalken (hyreslagen) om att hyran inte är att anse som skälig om den är högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

1987/88:Bo415 av Hans Göran Franck och Lennart Andersson (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet.

1987/88:Bo417 av Margareta Andrén och Elver Jonsson (fp) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av en översyn av hyreslagstiftningen i syfte att underlätta ett ökat serviceutbud i bostadsförvaltningen.

1987/88:Bo420 av Tore Claeson m.fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om rätt för hyresgäst att vägra betala kabel-TV-avgift och att förslag snarast bör föreläggas riksdagen härom.

1987/88:Bo423 av Göran Magnusson m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ändring av lagen om förvärv av hyresfastighet.

1987/88:Bo424 av Bengt Westerberg m.fl. (fp) vari yrkas

2. att riksdagen beslutar om ändring i 2 § lagen om förvärv av hyresfastighet beträffande s.k. rikskooperativa organisationer i enlighet med vad som anförts i motionen,

3. att riksdagen beslutar om ändringar i 60 a § bostadsrättslagen beträffande s.k. rikskooperativa organisationer i enlighet med vad som anförts i motionen,

4. att riksdagen beslutar stryka 14 § andra stycket bostadsrättslagen (hembud),

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av en lagändring så att de boende har företräde vid försäljning oavsett vem som äger fastigheten och oavsett vem som är köpare,

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om borttagande av hinder för att omvandla äldre typer av sammanlutningar såsom bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar,

7. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av förköpslagen,

8. att riksdagen beslutar avskaffa lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt,

10. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsförmedlingars rätt att ta ut avgifter,

15. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i hyreslagen så att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet inte skall anses som hyra,

16. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i hyresförhandlingslagen så att avgörande för erhållandet av förhandlingsrätt blir att föreningen åtnjuter hyresgästernas förtroende,

17. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ökad vikt för lägesfaktorn i bruksvärdessystemet,

20. att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring i bostadsrensningenslagen så att vid utfärdande av hyresgästintyg för ombyggnad den mening skall gälla som företräds av majoriteten av de boende i fastigheten.

1987/88:Bo426 av Lars Werner m.fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen beslutar om ändring av jordabalken enligt följande: Härigenom föreskrivs att 12 kap. 67 § jordabalken skall upphöra att gälla vid utgången av juni månad 1988.

1987/88:Bo427 av Tore Claeson m.fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan förändring av lagstiftningen att s.k. övernattningslägenheter kan ställas till de kommunala bostadsförmedlingarnas förfogande.

1987/88:Bo428 av Alf Wennerfors (m) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag om rätt för lokalhyresgäst att ingå i bostadsrättsförening på samma villkor som de boende.

1987/88:Bo429 av Agne Hansson m.fl. (c) vari yrkas att riksdagen beslutar att lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt upphävs.

1987/88:Bo431 av Rolf Dahlberg m.fl. (m) vari yrkas

2. att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) så att dubbelupplåtelse av bostadsrätt blir möjlig,

3. att riksdagen beslutar upphäva lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt,

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om möjlighet att ta ut avgift för bostadsförmedling,

6. att riksdagen beslutar att upphäva bostadssaneringslagen (1973:531) vad avser vetorätt för hyresgästföreningen. BoU 1987/88:13

1987/88:Bo432 av Agne Hansson m.fl. (c) vari yrkas

1. att riksdagen beslutar att uttrycket "folkrörelsekooperativ riksorganisation" i bostadsrättslagen (1971:479) ersätts med "riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar",

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

3. att riksdagen beslutar om ändringar i hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförts i motionen,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att ge lägesfaktorn större tyngd vid hyressättning.

## Utskottet

### 1 Expropriation

I motion Bo401 (c) begärs att regeringen skall se över expropriationslagen, så att enskilda bostadsrättshavares rättigheter blir vederbörligt beaktade vid expropriation. Motionären anför osäkerhet om hur taxeringsvärde och bokfört värde påverkar den ersättning som utgår vid expropriation av bostadsrätt som skäl för den begärda översynen.

En expropriation av fastighet som upplåtits med bostadsrätt kan omfatta såväl själva fastigheten som de särskilda rättigheter som bostadsrätterna utgör för innehavarna (självständig rättighetsexpropriation). Om expropriationen avser enbart själva fastigheten, kommer bostadsrätterna att upphöra, såvida inte annat bestäms (osjälvständig rättighetsexpropriation). Oavsett om det är fastigheten, bostadsrätterna eller bådadera i förening som görs till föremål för expropriationen, kommer bostadsrättshavarna att inta ställningen som sakägare i expropriationsmålet (1 kap. 5 § expropriationslagen) och kan bl.a. väcka talan om ersättning vid fastighetsdomstolen (5 kap. 4 § samma lag).

Regler om expropriationsersättning finns i 4 kap. expropriationslagen. Det finns också vissa regler i 5 kap., bl.a. i 5 kap. 23 § den föreskriften att fastighetsdomstolen skall uppskatta såväl fastighetens värde som värdet av särskild rätt som inte lämnas orubbad. Ersättning skall utgå för i princip marknadsvärdet av det som tas i anspråk genom expropriationen. Härtill kommer vissa justeringsregler (influensregeln och presumtionsregeln i 4 kap. 2 § resp. 3 § expropriationslagen). Dessa regler gäller på samma sätt för bostadsrättshavare som för andra innehavare av särskild rätt till fastighet. Taxeringsvärdet har i princip ingen betydelse för bestämmande av expropriationsersättning. Utredningen i expropriationsmål består normalt av prisjämförelser och avkastningsberäkningar, för vilka taxeringsvärdet i regel är ovidkommande. Detsamma gäller det värde som finns upptaget i en bostadsrättsförenings bokföring.

Utskottet kan inte finna att det finns något behov av att se över expropriationslagen med avseende på *bostadsrättshavares ställning vid expropriation*. Utskottet avstyrker därför motion Bo401 (c).

## 2 Förförköp

I moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 19 förordas att förförköpslagen skall upphävas såsom onödig och stridande mot avtalsrättsliga grundprinciper.

Utskottet avstyrkte senast i betänkandet BoU 1986/87:14 motsvarande yrkande om *upphävande av förförköpslagen* och gör nu ingen annan bedömning. Moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 19 avstyrks således.

I folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 7 begärs en översyn av förförköpslagen med motiveringen att lagen numera skulle ha förlorat mycket av sin ursprungliga funktion.

Även ett yrkande om *översyn av förförköpslagen* avstyrktes i det nyssnämnda betänkandet. Med hänvisning till det ställningstagandet avstyrker utskottet nu folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 7.

Från andra utgångspunkter begärs en översyn av förförköpslagen också i motion Bo407 (s). Motionärerna menar att det är en brist i förförköpslagen att den inte ger möjlighet för en kommun att förförköpa en del av ett fastighetsbestånd som överläts. Ofta är kommunen bara intresserad av vissa fastigheter i ett sådant bestånd.

Som motionärerna anför innebär förförköpsrätten att kommunen får förvärva den egendom som en försäljning avser på de villkor som avtalats mellan säljare och köpare. All egendom som omfattas av avtalet måste därför också ingå i förförköpet. Det finns en möjlighet för kommunen att hos domstol begära jämkning av avtalsvillkor som oundgängligen måste ändras av hänsyn till arten av köparens åtagande gentemot säljaren. Det kan t.ex. gälla vissa tjänsteprestationer som köparen utfäst sig att utföra, men som kommunen inte kan uppfylla. Sker en sådan jämkning, skall kommunen ersätta säljaren för förlusten (5 § förförköpslagen). Jämkningsförförköp för att undanta viss egendom som omfattas av avtalet kan inte ske.

Det förslag som motionärerna framför bryter mot grundprinciperna för förförköpslagen. Förslaget kan inte genomföras utan särskilda regler för värderingen av den egendom som skulle omfattas av ett delförförköp. Något praktiskt behov av de föreslagna reglerna kan utskottet inte finna. De syften som motionärerna vill främja torde regelmässigt kunna tillgodoses genom expropriation, varvid uppkommande ersättningsfrågor får lösas inom ramen för den lagstiftningen. Utskottet avstyrker därför förslaget om *delförförköp* i motion Bo407 (s).

I sammanhanget kan erinras om att riksdagen förra året enligt utskottets förslag i betänkandet BoU 1986/87:14 s. 10 som sin mening gav regeringen till känna att en utvärdering av förförköpsrätten för permanentboende m.m. borde göras.

I 2 § 2 lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., tillståndslagen, föreskrivs vissa undantag från det generella kravet på tillstånd för förvärv av hyresfastighet. Bl.a. undantas förvärv som görs av folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till en sådan organisation.

I moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 5, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 2 och i motion Bo432 (c) yrkande 2 såvitt nu är i fråga begärs lagändringar i syfte att likställa de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationerna med andra bostadsrättsorganisationer, bl.a. de som tillhör Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation, så att alla sådana organisationer blir undantagna från tillståndsplikt.

Utskottet har inte ändrat uppfattning i fråga om *undantag från tillståndsplikt för bostadsrättsorganisationer* sedan den av motionärerna aktualiserade frågan senast behandlades av utskottet i betänkandet BoU 1986/87:13. Motsvarande yrkanden avstyrktes i det betänkandet, och utskottet avstyrker också de nu aktuella partimotionerna Bo211 (m) yrkande 5, Bo424 (fp) yrkande 2 och motion Bo432 (c) yrkande 2 såvitt nu är i fråga.

I enlighet med förslag i proposition 1986/87:37, vilka tillstyrkts av bostadsutskottet (BoU 1986/87:13), infördes som 2 § 2 a tillståndslagen det ytterligare undantaget från tillståndsplikt att förvärv som i andra fall än de i 2 § 2 angivna sker av en bostadsrättsförening i den ordning som föreskrivs i 60 a § bostadsrättslagen skall vara fria från kravet på förvärvstillstånd. 60 a § bostadsrättslagen innehåller bl.a. den regeln att en bostadsrättsförenings förvärv av en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma och biträdas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de utthyrd lägenheterna.

I vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo402 yrkande 1 begärs att det nya undantaget skall avskaffas så att en tillståndsprövning åter kommer till stånd i de aktuella fallen. I motionens yrkande 2 begärs att regeringen skall se över tillståndslagen och bostadsrättslagen för att stoppa möjligheterna att kringgå majoritetskravet med hjälp av bulvaner för oseriösa fastighetsägare.

Utskottet finner inte skäl att återinföra *tillståndsplikt för ombildningsfallen*. De generella villkoren för ombildning är dessutom föremål för översyn av bostadsrättsutredningen. Utskottet avstyrker därför vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo402 yrkandena 1 och 2.

I motion Bo415 (s) förordas ett riksdagens tillkännagivande om ändring av tillståndslagen i syfte att förbättra efterlevnaden av anmälningsplikten enligt lagen. Motionärerna menar att det ofta förekommer att förvärv av andel i bolag inte anmäls och att det förhållandet att förvärvet då inte blir giltigt inte har någon effekt. Någon form av påföljd för utebliven anmälan borde införas.

Utskottet har senast i betänkandet BoU 1986/87:13 behandlat frågor om sanktioner för utebliven anmälan enligt tillståndslagen och – utan ställningstagande till om en avgift bör införas eller inte – föreslagit riksdagen att begära en översyn av frågan. Riksdagen beslöt enligt utskottets förslag. Utskottet

har inhämtat att frågor om efterlevnaden av tillståndslagen nu studeras av bostadsdepartementet. Utskottet utgår från att motionärernas förslag om *påföljder i tillståndslagen* kommer att få en närmare belysning inom ramen för dessa studier och avstyrker därför motion Bo415 (s).

I motion Bo423 (s) begärs ett riksdagens tillkännagivande om ändring av tillståndslagen för att omöjliggöra vidareförsäljningar av hyresfastigheter under den tid som förvärvsprövning pågår. Motionärerna menar att oklarhet om vem som har äganderätten samt de praktiska och ekonomiska svårigheter som uppstår i samband med att ett förvärv skall gå tillbaka medför olägenheter.

I 5 och 10 b §§ tillståndslagen finns bestämmelser av innebörd att sådana förvärv av hyresfastighet resp. av aktie eller andel i vissa fastighetsägande bolag som inte anmäls eller fullföljs med ansökan inom rätt tid samt förvärv som inte godkänns vid tillståndsprövningen är ogiltiga. Någon sakrättsligt giltig övergång av äganderätten med verkan bl.a. mot hyresgäster sker alltså inte förrän förvärvstillstånd beviljats. I den mån en hyresfastighet missköts eller hyresvärden inte fullgör sina åtaganden, kan ägaren alltså inte genom att hänvisa till att han sålt fastigheten lagligen frigöra sig från sitt ansvar förrän förvärvet godkänts. Att – som motionärerna föreslår – förbjuda vidareförsäljningar av fastigheten under den tid som förvärvsprövning pågår skulle erbjuda principiella och praktiska svårigheter. Det kan förekomma t.ex. att köpeavtal av ekonomiska eller andra fullt godtagbara skäl måste gå åter eller att en ny köpare kan vara en mer lämplig förvärvare än den ursprunglige. Det skulle alltså vara ett avsevärt ingrepp i den generella avtalsfriheten att hindra dispositioner av denna art. Risker att ett förbud av den art som motionärerna efterlyser skulle kunna kringgå av oseriösa företag förefaller dessutom stor. I den utsträckning de av motionärerna påtalade förhållandena kan sägas utgöra problem torde man kunna utgå från att dessa uppmärksammas inom ramen för den ovan nämnda granskningen av tillståndslagen i bostadsdepartementet. Utskottet avstyrker därför motion Bo423 (s) om *förbud mot vidareförsäljningar*.

#### 4 Bostadssaneringslagen

I folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 20 och i motion Bo431 (m) yrkande 6 tas upp frågor om hyresgästorganisationers ställning enligt 2 a § bostadssaneringslagen. I den förstnämnda motionen föreslås ett tillkännagivande av att vid utfärdande av hyresgästintyg enligt paragrafen den mening skall gälla som företräds av en majoritet boende i fastigheten. I den senare motionen yrkas att bestämmelserna i 2 a § om vetorätt för hyresgästorganisation skall upphävas. I båda motionerna anförs att det principiellt är människorna i den berörda fastigheten som bör få göra sina intressen gällande och inte organisationer.

Med hänvisning till utskottets flera gånger tidigare redovisade uppfattning att reglerna i bl.a. bostadssaneringslagen är avsedda att vara neutrala i fråga om hyresgästernas val av organisation (senast BoU 1986/87:14 s. 16) avstyrker utskottet folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 20 och motion Bo431 (m) yrkande 6 beträffande *hyresgästorganisationernas ställning enligt bostadssaneringslagen*.

I motion Bo248 (m) yrkande 4 föreslås ett riksdagens tillkännagivande om att det inte bör råda något kommunalt monopol i fråga om rätten att förmedla lediga bostäder.

Utskottet avstyrkte ett liknande yrkande om *kommunalt bostadsförmedlingsmonopol* i betänkandet BoU 1986/87:14 s. 18 med hänvisning bl.a. till att det inte finns något hinder mot att driva privat förmedlingsverksamhet. Utskottet står fast vid sin ståndpunkt och avstyrker motion Bo248 (m) yrkande 4.

I folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 10 och i motion Bo431 (m) yrkande 5 upprepas tidigare av utskottet avstyrkta förslag (BoU 1987/88:4 s. 9) om att de kommunala bostadsförmedlingarna skall få rätt att ta ut avgifter för att finansiera sin verksamhet.

Utskottet avstyrker även denna gång med hänvisning till naturen av förmedlingarnas verksamhet yrkandena om *avgifter för bostadsförmedling* i folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 10 och i motion Bo431 (m) yrkande 5.

I motionerna Bo408 (s) yrkande 2 och Bo427 (vpk) begärs regeringsförslag i syfte att s.k. övernattningslägenheter skall ställas till bostadsförmedlingarnas förfogande.

Bostadsbristen i vissa storstadsområden bör enligt utskottets uppfattning avhjälpas, inte med ytterligare regleringar av det slag som ligger bakom att bristen uppkommit, utan tvärtom med avreglering och produktionsstimulerande åtgärder. Att med ineffektiva påbud eller förbud av den art som motionärerna synes eftersträva söka åstadkomma att *övernattningslägenheter* lämnas till bostadsförmedlingarna löser inte det grundläggande problemet, som är knapphet på lägenheter och den inflexibilitet som följer med regleringarna. Utskottet avstyrker därför motionerna Bo408 (s) yrkande 2 och Bo427 (vpk).

I motion Bo403 (vpk) hemställs om regeringsförslag till lagstiftning som *förhindrar* att lägenheter tillåts stå outhyrda utan sakliga skäl. Förslaget anges utgå från att bostaden är en social rättighet som motsvaras av en skyldighet för fastighetsägare att hyra ut lediga lägenheter. Motionärerna föreslår att en lagstiftning med uthyrningstvång inpassas i den särskilda s.k. birstortslagen.

Lagen med särskilda bestämmelser för vissa orter, birstortslagen, bemyndar regeringen att för vissa orter förordna att bl.a. bostadslägenheter inte utan hyresnämndens tillstånd får hyras ut eller tas i anspråk för väsentligen annat ändamål. Ett generellt uthyrningstvång, låt vara begränsat till vissa orter, innebär ett betydligt mer långtgående ingrepp i fastighetsägarnas rådighet än vad birstortslagen ger utrymme för. Utskottet står fast vid den bedömning av motsvarande yrkande som gjordes i betänkandet BoU 1987/88:4 s. 8. Där pekas på att dessutom svåra gränsdragningsproblem och andra lagtekniska spørsmål skulle uppkomma och att renoveringsbehov och andra anledningar kan finnas som gör ett *upplåtelse tvång* direkt olämpligt även från allmän synpunkt. Utskottet avstyrker därför motion Bo403 (vpk).

I moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 14, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 8 och i motion Bo429 (c) yrkas upphävande av den nyligen av riksdagen antagna lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt m.m., anvisningsrättslagen.

Utskottet står fast vid riksdagens nyligen fattade beslut (prop. 1987/88:35, BoU 4) och avstyrker förslagen om *upphävande av anvisningsrättslagen* i moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 14, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 8 och i motion Bo429 (c).

## 7 Ombildning till bostadsrätt

I lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, ombildningslagen, finns bestämmelser om rätt för hyresgästbildade bostadsrättsföreningar att förköpa hyresfastigheter.

I moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 7 b begärs att ombildningslagen skall ändras så att den gäller även för boende i allmännyttan. Ett liknande förslag finns i motion Bo262 (c) yrkande 6, vari föreslås ett tillkännagivande om att även kommunalt ägda fastigheter under vissa förhållanden skall kunna bli föremål för ombildning. I den senare motionen förespråkas ett system där hyresnämnden på begäran av hyresgästerna under vissa förhållanden skulle kunna besluta om att allmännyttiga hyresfastigheter skall säljas till hyresgästerna. I folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 5 förordas ett riksdagens tillkännagivande om lagändring så att de boende har företräde vid försäljning oavsett vem som äger en fastighet och oavsett vem som är köpare.

Utskottet, som flera gånger tidigare avstyrkt motionsförslag om att *ombildningslagen* skall göras tillämplig på egendom som ägs av bl.a. kommuner, landstingskommuner och *allmännyttiga bostadsföretag* (BoU 1986/87:13 s. 22), står fast vid tidigare bedömningar och avstyrker moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 7 b, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 5 och motion Bo262 (c) yrkande 6. Förslaget i den senare motionen skulle dessutom innebära ett oacceptabelt intrång i den kommunala självbestämmanderätten.

Ombildningslagen gäller inte egendom som innehåller färre än fem lägenheter. I moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 7 a föreslås att lagen ändras så att gränsen sätts vid tre lägenheter.

Även frågan om *antalet lägenheter i ombildningslagen* har flera gånger tidigare behandlats av utskottet (senast BoU 1986/87:13 s. 23), som också denna gång avstyrker den i moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 7 a föreslagna förändringen.

I motion Bo432 (c) yrkande 2 såvitt nu är i fråga föreslås den ändringen av ombildningslagen att kravet i 3 § på att hyresgäster i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skall ha förklarat sig intresserade av ombildning ersätts av krav på enkel majoritet av hyresgästerna. Motionsyrkandet avser även det motsvarande kravet i 60 a § bostadsrättslagen på att förvärv för ombildning till bostadsrätt skall beslutas av bostadsrättsförening med biträde av två tredjedelar av de uthyrda lägenheternas hyresgäster.

Förslag om *enkel majoritet vid ombildning* i stället för kvalificerad avlogs senast av riksdagen våren 1987 (BoU 1986/87:13 s. 24). Utskottet avstyrker motion Bo432 (c) yrkande 2 såvitt nu är i fråga.

## 8 Bostadsrätt

### 8.1 Särställning för folkrörelsekooperativa organisationer

I folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 3 begärs att riksdagen ändrar 60 a § bostadsrättslagen så att alla bostadsrättsorganisationer får samma ställning oavsett om de är folkrörelsekooperativa eller ej. Ett yrkande med motsvarande innebörd finns i motion Bo432 (c) yrkande 1.

Utskottet har ovan och i tidigare sammanhang tagit ställning i fråga om *viss särställning för de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationerna* (senast BoU 1986/87:13 s. 17) och ändrar inte uppfattning. Utskottet avstyrker därför folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 3 och motion Bo432 (c) yrkande 1.

### 8.2 Lösningsrätt m.m.

I moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 6 och folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 4 begärs att bestämmelserna i 14 § andra stycket bostadsrättslagen om lösningsrätt (hembud) för de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationerna skall upphävas.

Motsvarande yrkanden avstyrktes senast av utskottet i betänkandet BoU 1986/87:13 s. 18. Utskottet har inte ändrat uppfattning i fråga om *lösningsrätt för de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationerna*, utan avstyrker moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 6 och folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 4.

I motion Bo413 (vpk) yrkande 1 föreslås ett riksdagens tillkännagivande om införande av priskontroll vid upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt. Som skäl för förslaget anges kostnadsutvecklingen i fråga om bostadsrätter, vilken sägs vara oförenlig med en social bostadspolitik.

Att införa *priskontroll över bostadsrätter* är ytterligare ett exempel på den återvändsgränd av regleringar som den nuvarande bostadspolitiken utgör. Förslagen framförs dessutom vid en tidpunkt då prisstegringarna dämpats avsevärt i de begränsade storstadsområden där försörjningen med bostadsrätter till följd av den förda politiken kommit att utgöra ett problem. Utskottet avstyrker Bo413 (vpk) yrkande 1.

### 8.3 Förbudet mot dubbelupplåtelse

I 2 § bostadsrättslagen föreskrivs att en lägenhet som är upplåten med hyresrätt inte får upplåtas med bostadsrätt så länge som hyresförhållandet består. Upplåtelse av bostadsrätt får dock ske, om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärden och hyresgästen är ense om att hyresförhållandet skall upphöra utan att hyresrätten överläts till någon annan.

I motion Bo431 (m) yrkande 2 föreslås att bostadsrättslagen ändras så att

dubbelupplåtelse blir möjlig. I motivtexten anges att möjligheten till dubbelupplåtelse bara skulle få omfatta de kommunägda företagen. Syftet anges vara att bostadsföretagen övergångsvis skall kunna bli bostadsrättsshavare av de lägenheter där de boende inte önskar hyta upplåtelseform.

Utskottet avstyrkte i betänkandet BoU 1986/87:13 s. 21 motsvarande yrkanden om avskaffande av *förbudet mot dubbelupplåtelse* med motiveringen att den nuvarande ordningen måste anses vara till gagn för hyresgäster som inte vill delta i ombildning till bostadsrätt. Utskottet står fast vid denna uppfattning och avstyrker därmed motion Bo431 (m) yrkande 2.

#### 8.4 Andra frågor om bostadsrätt

I ett antal motioner aktualiseras sådana frågor om ändring av bestämmelserna om bostadsrätt som är föremål för överväganden av bostadsrättsutredningen.

I motion Bo406 (s) begärs att regeringen skall lägga fram förslag om ändring av reglerna om ändring av grundavgift. Enligt motionärerna motverkar den nuvarande ordningen förändringar i lägenhetsstrukturen vid ombyggnad. Reglerna tolkas dessutom olika av hyresnämnderna.

I motion Bo408 (s) yrkande 1 föreslås ett riksdagens tillkännagivande av att bostadsrätt bara skall kunna innehas av fysiska personer. Syftet med yrkandet är att hindra att bostadsrätter används av företag och organisationer som övernattningsbostäder.

I folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 6 förordas ett tillkännagivande av riksdagen om att äldre typer av bostadsassociationer skall kunna på enkelt sätt omvandlas till bostadsrättsföreningar.

Av 51 a § bostadsrättslagen följer att vid ombildning till bostadsrätt lokalhyresgäster får vägras medlemskap i bostadsrättsförening. I motion Bo428 (m) begärs regeringsförslag med innebörd att lokalhyresgäster skall få samma rätt till medlemskap som de boende.

Som framhölls inledningsvis i detta avsnitt ingår de frågeställningar som aktualiseras i motionerna i direktiven för bostadsrättsutredningen. Utskottet finner att utredningens förslag och den ytterligare beredning som därefter kommer att ske bör avvaktas innan riksdagen tar ställning till *andra förslag rörande bostadsrätt*. Utskottet avstyrker därför folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 6 och motionerna Bo406 (s), Bo408 (s) yrkande 1 och Bo428 (m).

## 9 Bostadshyresfrågor

### 9.1 Vad hyran får omfatta

I moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 3 och folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 15 begärs ett riksdagens tillkännagivande att ersättning till hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete enligt 20 § hyresförhandlingslagen samt sådana ersättningar som med stöd av förhandlingsöverenskommelser utgår till hyresgästorganisation för arbete med boinflytande eller fritidsverksamhet inte skall anses som hyra.

Den av motionärerna aktualiserade frågan behandlades utförligt av

utskottet i betänkandet BoU 1986/87:14 s. 19 med anledning av motioner (m) och (fp), vilka avstyrktes. Utskottet finner inte heller nu något skäl föreligga som skulle göra det olämpligt med en debitering av *förhandlingsersättning och ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet som hyra* och avstyrker alltså moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 3 och folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 15.

I motion Bo420 (vpk) begärs ett riksdagens tillkännagivande om rätt för hyresgäster att vägra betala avgift för kabel-TV. I motionen förespråkas lagbestämmelser av innebörd att hyresgäster skall ha rätt att slippa betala kostnader för såväl installation som drift av kabel-TV-nät utan att kvarboenderätten äventyras.

Även frågor om individuell anslutning till kabel-TV behandlades i betänkandet BoU 1986/87:14 s. 23 med anledning av motioner (s), (c) och (vpk). Utskottet fann då att gällande regler gav hyresgästerna ett rimligt mått av inflytande över frågor om installation av kabel-TV och att förhandlingsparterna på hyresmarknaden bör ges möjlighet att vidareutveckla gemensamma ståndpunkter. Enskilda hyresgäster har en möjlighet till prövning i hyresnämnd och bostadsdomstol av hyresfrågor rörande kabel-TV. Något ingripande med lagstiftning ansåg utskottet inte vara nödvändigt, men tillade att utvecklingen på området borde följas. Vid förnyat övervägande med anledning av den nu aktuella motionen står utskottet fast vid sitt tidigare ställningstagande och avstyrker därför motion Bo420 (vpk) om *avgift för kabel-TV som hyra*.

I motion Bo417 (fp) begärs ett riksdagens tillkännagivande om översyn av hyreslagstiftningen så att bestämmelserna anpassas till en pågående utveckling med ett alltmer omfattande utbud av olika tjänster knutna till hyresupplåtelsen. Bruksvärdessystemet och andra hyresregler passar illa för att reglera en tvist om ersättning för dessa tjänster. Målet bör vara att ersättningarna i fråga inte skall rubriceras som hyra.

Utskottet finner att även frågor om ersättning för olika tjänster med visst samband med hyresupplåtelsen i första hand är en fråga för hyresmarknadens förhandlingsparter. Frågan har, såvitt är bekant för utskottet, tagits upp av Sveriges fastighetsägareförbund i en skrivelse till bostadsdepartementet och den är föremål för uppmärksamhet även inom SABO. Utskottet förutsätter att regeringen följer utvecklingen på området och – om det skulle bli nödvändigt – lämnar riksdagen erforderliga förslag även utan något uttalande från riksdagen sida beträffande motion Bo417 (fp) rörande *serviceutbud och hyra*. Motionen avstyrks alltså.

## 9.2 Bruksvärdessystemet

I moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 1, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 17 och motion Bo432 (c) yrkande 4 begärs regeringsförslag om ändringar i bruksvärdessystemet så att vid hyressättningen ökad vikt kan läggas vid den omständigheten att en lägenhet har ett bra läge.

Utskottet vidhåller tidigare ställningstaganden i den aktualiserade frågan (senast i betänkandet BoU 1986/87:14 s.22) och avstyrker moderata sam-

lingspartiets partimotion Bo211 yrkande 1, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 17 och motion Bo432 (c) yrkande 4 rörande *lägesfaktorn*. Utskottet tillfogar för övrigt den kommentaren att förhandlingsparterna på hyresmarknaden regelmässigt torde ta viss hänsyn till lägenheters standard även vad avser belägenheten och till att det inte saknas exempel på att centralt belägna lägenheter ges en högre hyresnivå än mer perifert belägna.

I motion Bo414 (vpk) begärs regeringsförslag om borttagande av kravet i bruksvärdesregeln på att en hyra, för att den skall kunna anses oskäligen, skall vara påtagligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter. Enligt motionärerna behövs bara att hyran är högre än i motsvarande lägenheter för att den skall anses oskäligen.

Motsvarande yrkande avstyrktes av utskottet senast i betänkandet BoU 1984/85:12 s. 24. Den av motionärerna föreslagna ändringen av bruksvärdesregeln såvitt gäller *påtaglighetsrekvisitet* kan inte heller nu anses motiverad. Motion Bo414 (vpk) avstyrks.

### 9.3 Hyresförhandlingsfrågor

I moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 2, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 16 och i motion Bo432 (c) yrkande 3 begärs ändringar i hyresförhandlingslagen av innebörd att förhandlingsrätt skall tillerkännas även hyresgäster och hyresgästorganisationer som står utanför Hyresgästernas riksförbund.

Utskottet har flera gånger tidigare – senast i betänkandet BoU 1986/87:14 s. 26 – avstyrkt motsvarande yrkanden om ändringar i hyresförhandlingslagen med hänvisning till att lagen avses vara neutral till *hyresgästernas val av organisation*. Utskottet avstyrker moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 2, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 16 och motion Bo432 (c) yrkande 3.

### 9.4 Övriga bostadshyresfrågor

I motion Bo249 (m) yrkande 5 föreslås att riksdagen gör ett tillkännagivande om att särskilda ungdomskontrakt inte skall införas.

Något förslag om att särskilda lagregler skall gälla för hyreslägenheter upplåtna till ungdomar föreligger inte och har inte heller tidigare föreslagits när frågor om stöd till ungdomens boende behandlats av riksdagen med anledning av proposition 1986/87:93 och utskottets betänkande BoU 1986/87:16. Förslaget i motion Bo249 (m) yrkande 5 om *ungdomskontrakt* tjänar därför inget syfte och avstyrks av utskottet.

I motion Bo404 (s) begärs ett tillkännagivande av riksdagen om att hyresvärdar skall vara skyldiga att i god tid sända ut hyresavier. Motionärerna menar att hyresgäster som inte får avier och därför inte betalar i tid riskerar avhysning.

I 20 § hyreslagen finns regler om tid och sätt för hyresbetalning. Någon skyldighet för hyresvärdar att tillhandahålla avier för betalningen finns inte föreskriven. Inte heller finns någon skyldighet föreskriven för hyresgäster att betala på något visst av hyresvärdens anvisat sätt. Betalningen får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skulle hyresbetalningen inte

ske i rätt tid och hyresrätten med anledning därav är förverkad, har en hyresgäst alltid rätt att inom tolv dagar efter meddelande återvinna hyresrätten genom betalning på något av de tillåtna sätten.

Enligt utskottets mening innebär hyreslagens regler ingen rättsosäkerhet för hyresgäster vad gäller *sättet för hyresbetalning*. Det torde närmast ligga i hyresvärdarnas intresse att tillhandahålla hyresavier så att rätt hyra kan betalas utan att ett omständligt och kostsamt uppsägningsförfarande behöver tillgripas i fall av utebliven betalning. Någon lagstiftningsåtgärd med anledning av motion Bo404 (s) kan inte anses påkallad utan motionen avstyrks.

I vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo412 begärs regeringsförslag om besittningsskydd för andrahandshyresgäster och skydd mot oskäliga hyror i fall där besittningsskydd saknas.

Utskottet behandlade frågan om införande av besittningsskydd för andrahandshyresgäster senast i betänkandet BoU 1986/87:14 s. 27 och avstyrkte då vpk:s förslag i frågan med hänvisning till riskerna för bl.a. olaglig handel med andrahandskontrakt. Utskottet har inte ändrat uppfattning i denna fråga.

Vad gäller frågan om utformningen av den straffbestämmelse i 65 a § tredje stycket hyreslagen som syftar till att skydda hyresgäster utan *besittningsskydd* från oskäliga hyresuttag har regeringen nyligen begärt lagrådets yttrande över ett förslag i frågan. Man kan därför utgå från att motionärernas förslag inom kort kommer att kunna prövas av riksdagen i sammanhang med regeringens aviserade proposition. Utskottet avstyrker med det anförda vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo412.

I motion Bo409 (s) påtalas att hyresgäster inte har någon rätt att ta initiativ till prövning av förlängningstvister hos hyresnämnderna. Enligt motionärerna kan detta förhållande missbrukas av en hyresvärd i fall där en hyresgäst vänder sig till värden för att få tillstånd till byte av sin lägenhet. Det förekommer att hyresvärden då säger upp hyresgästen till avflyttning, men att han därefter inte fullföljer förlängningstvisten hos hyresnämnden. I avvaktan på att fristen för värden att fullfölja frågan löper ut, har hyresgästen svårt att genomföra det tilltänkta bytet. Motionärerna föreslår riksdagen att göra ett tillkännagivande om att hyresgäst bör få initiativrätt i förlängningstvister.

När hyreslagstiftningen undergick senaste mer genomgripande reform, med verkan från den 1 januari 1985 (prop. 1983/84:137, BoU 29), var en av nyheterna att det enligt de nya reglerna är hyresvärden, inte som tidigare hyresgästen, som efter uppsägning skall vända sig till hyresnämnden för att få förlängningstvister prövade. Ändringen låg i linje med förslag i hyresrättsutredningens betänkande (SOU 1981:77) Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m.m. Enligt utredningen (s. 365) borde en hyresgäst som blir uppsagd själv kunna vända sig till hyresnämnden för att föra talan om fastställelse att han har rätt till förlängning. I propositionen (s. 132) uttalades dock tvärt emot utredningens uppfattning på denna punkt att det endast är hyresvärden som får vända sig till hyresnämnden och att en hyresgäst som har blivit uppsagd inte kan ta initiativ till en förlängningstvist. Uttalandet har inte kommenterats av lagrådet eller uppmärksammats vid riksdagsbehandlingen. Det torde respekteras i den praktiska tillämpningen.

Enligt utskottets mening har motionärerna pekat på omständigheter som kan föranleda ett visst mått av rättsosäkerhet för hyresgäster som avser att utnyttja sina lagliga möjligheter att byta lägenhet. Det finns redan med nuvarande regler vissa möjligheter att undanröja de påtalade olägenheterna. En hyresgäst, som nekas att byta lägenhet och som dessutom blir uppsagd, har rätt att begära tillstånd till bytet hos hyresnämnden. I samband därmed kan hyresgästen också begära medling hos nämnden och i det ärendet efterlysa besked från hyresvärden om avsikterna bakom uppsägningen. Medlingsförfarandet torde sätta åtskillig press på hyresvärden att klargöra sin inställning. Någon möjlighet att tvinga värden till att hänskjuta förlängningstvisten till nämnden finns dock inte. Den föreslagna lösningen, att hyresgästen skulle få hänskjuta förlängningsfrågan till nämnden, leder emellertid inte till någon självklar lösning på hyresgästens problem. Han kan inte hindra att hyresnämnds-förfarandet drar ut på tiden eller, även om hyresnämndens beslut föreligger inom kort tid, att hyresvärden för frågan vidare till bostadsdomstolen. Tidsutdräkten kan givetvis även i dessa fall göra det tilltänkta bytet inaktuellt. Frågan om en ändring av hyreslagen i den riktning som föreslås i motionen bör prövas mot de praktiska erfarenheter som på något längre sikt kan vinnas av det nya systemet för *prövning av förlängningstvister*. Det är enligt utskottets mening angeläget att lagstiftningen ges en sådan utformning att möjligheterna för endera parten i ett hyresförhållande att förhindra den andra parten från att i praktiken utnyttja sina rättigheter blir så små som möjligt. Regeringen bör därför ha sin uppmärksamhet riktad på det problem som aktualiseras i motionen och i lämpligt sammanhang redovisa sina synpunkter för riksdagen. Vad utskottet här har anfört bör riksdagen med anledning av motion Bo409 (s) som sin mening ge regeringen till känna.

I vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo426 hemställs att 67 § hyreslagen skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1988. Den nämnda paragrafen medger parterna på arbetsmarknaden att träffa kollektivavtal med bestämmelser om hyresförhållanden som avviker från vissa annars tvingande regler, t. ex. i fråga om besittningsskydd. Motionärerna menar att 67 § strider mot grundläggande principer i hyreslagstiftningen och måste anses vara obillig mot den enskilde hyresgästen.

Utskottet ansåg i betänkandet BoU 1986/87:13 s. 13 att det inte fanns tillräckliga skäl att utmönstra 67 § ur hyreslagen och avstyrkte motionsyrkanden (vpk) med den innebörden. Riksdagen följde utskottets förslag. Utskottet finner inte nu skäl till ändrat ställningstagande beträffande *kollektivavtal om hyresförhållande* och avstyrker därför vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo426.

## 10 Andra upplåtelseformer

I moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 9 begärs att riksdagen hos regeringen skall begära förslag om införande av ägarlägenheter i enlighet med ägarlägenhetsutredningens betänkande (SOU 1982:40) *Ägarlägenheter. Härigenom skulle valfriheten och många människors önskan att äga sin bostad främjas.*

Yrkanden om *införande av ägarlägenheter* har behandlats flera gånger förut av riksdagen, som alltid avslagit dem. Senast avstyrktes motsvarande yrkanden i utskottets betänkande BoU 1986/87:14 s. 19. Utskottet står fast vid sin tidigare bedömning att det inte finns något behov av en sådan upplåtelseform som motionärerna efterlyser och avstyrker moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 9.

I samma motion yrkande 4 begärs också regeringsförslag om införande av ett "hyr-köp"-system. Enligt detta skulle den enskilde kunna hyra en ny bostad tills han vill övergå till bostadsrätt. Reglerna borde konstrueras så att en viss del av hyran får användas som betalning av bostadsrätten. Nuvarande lagstiftning anges vara ett hinder mot det skisserade "hyr-köp"-systemet.

Det föreslagna "hyr-köp"-systemet har vissa inslag gemensamma med de regler som för närvarande gäller vid ombildning hyresrätt till bostadsrätt. I den mån det finns behov och efterfrågan bör parterna på hyresmarknaden kunna diskutera lösningar som går i samma riktning som motionärerna anger. Riksdagen bör enligt utskottets uppfattning inte nu ta något initiativ i frågan. Moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 4 avstyrks.

Fr.o.m. den 1 januari 1987 och fram till utgången av 1991 gäller enligt lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt att regeringen försöksvis får lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i 79 § bostadsrättslagen bedriva verksamhet som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet. Lagstiftningen gjordes provisorisk bl.a. för att ge underlag för vilket intresse som finns hos hyresgäster för denna boendeform samt för att kunna rymmas inom ramen för gällande hyreslagstiftning och inte föregripa pågående översyn av bostadsrättslagen (prop. 1986/87:37, BoU 6).

I motion Bo262 (c) yrkande 5 begärs regeringsförslag om att kooperativ hyresrätt skall bli en etablerad boendeform. Enligt motionären bör intresset av valfrihet mellan olika boendeformer föranleda att lagstiftningen ändras så att kooperativ hyresrätt blir ett likvärdigt alternativ till andra upplåtelseformer. I motiven till centerpartiets partimotion Bo260 förespråkas också bl.a. kooperativ hyresrätt som en möjlighet att ge ungdomar bostäder till rimlig kostnad.

Ett motionsyrkande (c) om permanentning av lagstiftningen avstyrktes av utskottet i betänkandet BoU 1986/87:14 s. 29 och avslogs av riksdagen. Utskottet avstyrker med hänvisning till detta ställningstagande även den nu aktuella motionen Bo262 (c) yrkande 5 om *permanentning av den kooperativa hyresrätten*.

I motion Bo431 (m) yrkande 3 föreslås att lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt skall upphävas. Motionärerna menar att den kooperativa hyresrätten motverkar en utveckling mot ägande av bostaden.

När lagstiftningen infördes tog riksdagen ställning även till motsvarande synpunkter och avslog motionsyrkanden (m) och (fp) av samma innebörd som det nu aktuella yrkandet (BoU 1986/87:6 s. 6). Utskottet avstyrker av samma skäl som förut motion Bo431 (m) yrkande 3 om *upphävande av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt*.

Ett förbud mot s.k. andelslägenheter förordas i motion Bo410 (vpk). Motionärerna menar att försäljning av hyresfastigheter på andelar huvudsak-

ligen har spekulativa motiv och ofta är förenad med en strävan från säljarens sida att med hänsynslösa metoder tömma fastigheten på hyresgäster. Under den tid en andelsförsäljning pågår uppstår dessutom ofta oklara ansvars- och äganderättsförhållanden. Stockholms stad begärde redan 1983 ett förbud mot andelslägenheter, och det underlag som då presenterades borde regeringen kunna använda sig av.

Begreppet andelslägenheter brukar användas som en sammanfattande beteckning för lägenheter i fastigheter som antingen samägs av ett antal personer, som var och en är lagfaren ägare till en viss ideell andel i fastigheten, eller som ägs av ett handelsbolag (kommanditbolag) och därigenom indirekt av bolagsmännen. Rätten att disponera lägenheterna i huset är genom avtal av olika typer knuten till innehav av andel i fastigheten eller bolaget. För handelsbolag gäller dock enligt 79 § bostadsrättslagen förbud mot upplåtelse av andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Förbudet träffar inte upplåtelser som skett före den 1 juli 1972.

Förvärv av andel i hyresfastighet eller i handelsbolag som äger hyresfastighet är underkastat tillståndsplikt enligt tillståndslagen. Tillstånd till förvärv av andel får inte vägras om förvärvet uppenbart sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten. För den som förvärvar en hel fastighet i syfte att senare sälja den vidare i andelsform gäller att förvärvstillstånd skall vägras om förvärvaren inte gör sannolikt att syftet med förvärvet är att han skall förvalta fastigheten och därvid hålla den i ett sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa (4 och 10 a §§ tillståndslagen).

I direktiven (Dir. 1986:5) för översyn av bostadsrättslagen har angetts att andelsboendet skall tas upp till ett samlat övervägande. Utredningsmannen väntas avge förslag i mitten av 1988.

Utskottet erinrar om att motionsförslag (s) om översyn av lagstiftningen rörande *andelslägenheter* tidigare avslagits av riksdagen (BoU 1986/87:13 s. 21). Härtill kommer att förslag väntas inom kort från bostadsrättsutredningen. Med hänvisning till de anförda omständigheterna avstyrker utskottet motion Bo410 (vpk).

## Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *bostadsrätshavares ställning vid expropriation* att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo401,
2. beträffande *upphävande av förköpslagen* att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo211 yrkande 19,
3. beträffande *översyn av förköpslagen* att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo424 yrkande 7,
4. beträffande *delförköp* att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo407,
5. beträffande *undantag från tillståndsplikt för bostadsrättsorganisationer* att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 5, Bo424 yrkande 2 och Bo432 yrkande 2, det sista yrkandet såvitt nu är i fråga,

6. beträffande *tillståndsplikt för ombildningsfallen*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo402 yrkandena 1 och 2,
7. beträffande *påföljder i tillståndslagen*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo415,
8. beträffande *förbud mot vidareförsäljningar*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo423,
9. beträffande *hyresgästorganisationernas ställning enligt bostads-  
sameringslagen*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo424 yrkande 20 och Bo431  
yrkande 6,
10. beträffande *kommunalt bostadsförmedlingsmonopol*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo248 yrkande 4,
11. beträffande *avgifter för bostadsförmedling*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo424 yrkande 10 och Bo431  
yrkande 5,
12. beträffande *övernattningslägenheter*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo408 yrkande 2 och Bo427,
13. beträffande *upplåtelseväg*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo403,
14. beträffande *upphävande av anvisningsrättslagen*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 14, Bo424  
yrkande 8 och Bo429,
15. beträffande *ombildningslagen och allmännyttiga bostadsföretag*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 7 b, Bo262  
yrkande 6 och Bo424 yrkande 5,
16. beträffande *antalet lägenheter i ombildningslagen*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo211 yrkande 7 a,
17. beträffande *enkel majoritet vid ombildning*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo432 yrkande 2 såvitt nu är i  
fråga,
18. beträffande *viss särställning för de folkrörelsekooperativa bo-  
stadsrättsorganisationerna*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo424 yrkande 3 och Bo432  
yrkande 1,
19. beträffande *lösningsrätt för de folkrörelsekooperativa bostads-  
rättsorganisationerna*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 6 och Bo424  
yrkande 4,
20. beträffande *priskontroll på bostadsrätter*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo413 yrkande 1,
21. beträffande *förbudet mot dubbelupplåtelse*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo431 yrkande 2,
22. beträffande *andra förslag rörande bostadsrätt*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo406, Bo408 yrkande 1,  
Bo424 yrkande 6 och Bo428,
23. beträffande *förhandlingsersättning och ersättning för boinflytan-  
de och fritidsverksamhet*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 3 och Bo424  
yrkande 15,

24. beträffande *avgift för kabel-TV som hyra*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo420,
25. beträffande *serviceutbud och hyra*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo417,
26. beträffande *lägesfaktorn*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 1, Bo424 yrkande 17 och Bo432 yrkande 4,
27. beträffande *påtaglighetsrekvisitet*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo414,
28. beträffande *hyresgästernas val av organisation*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 2, Bo424 yrkande 16 och Bo432 yrkande 3,
29. beträffande *ungdomskontrakt*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo249 yrkande 5,
30. beträffande *sättet för hyresbetalning*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo404,
31. beträffande *besittningsskydd*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo412,
32. beträffande *prövning av förlängningstvister*  
att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo409 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,
33. beträffande *kollektivavtal om hyresförhållanden*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo426,
34. beträffande *införande av ägarlägenheter*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo211 yrkande 9,
35. beträffande *"hyr-köp"-systemet*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo211 yrkande 4,
36. beträffande *permanentning av den kooperativa hyresrätten*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo262 yrkande 5,
37. beträffande *upphävande av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo431 yrkande 3,
38. beträffande *andelslägenheter*  
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo410.

Stockholm den 17 mars 1988

På bostadsutskottets vägnar

*Agne Hansson*

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Magnus Persson (s), Erling Bager\* (fp), Per Olof Håkansson (s), Knut Billing (m), Margareta Palmqvist (s), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Rune Evensson (s), Tore Claeson (vpk), Berit Bölander (s), Britta Sundin (s) och Eva Rydén (c).

\*fr.o.m. mom. 5

## 1. Upphävande av förköpslagen (mom. 2)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Utskottet avstyrkte" och slutar med "avstyrks således" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till den av moderata samlingspartiet flera gånger framförda uppfattningen att förköpslagen bör avskaffas. Kommunerna har andra möjligheter att genomföra sina markpolitiska ambitioner, t.ex. genom expropriation. Förköpslagen innebär ett oacceptabelt intrång i den avtalsfrihet som bör råda även på fastighetsmarknaden. Utskottet föreslår därför riksdagen att med anledning av motion Bo211 (m) yrkande 19 som sin mening ge regeringen till känna att åtgärder snarast bör vidtas för att upphäva lagen och hänvisningar till den i andra författningar.

*dels* att moment 2 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

2. beträffande *upphävande av förköpslagen*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo211 yrkande 19 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 2. Översyn av förköpslagen (mom. 3, motiveringen)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Även ett" och slutar med "yrkande 7" bort ha följande lydelse:

I enlighet med utskottets ovan redovisade uppfattning att förköpslagen bör upphävas skall givetvis ingen översyn av lagen nu göras. Utskottet avstyrker folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 7.

## 3. Översyn av förköpslagen (mom. 3)

Karl-Göran Biörsmark (fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Även ett" och slutar med "yrkande 7" bort ha följande lydelse:

Kommunernas behov av mark är inte längre så stort som tidigare men deras möjligheter att förköpa mark har ändå vidgats. En samlad översyn bör nu göras för att undersöka i vilken utsträckning förköpslagen behövs. Detta bör riksdagen med bifall till motion Bo424 (fp) yrkande 7 som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 3 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

3. beträffande *översyn av förköpslagen*

att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo424 yrkande 7 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

#### 4. Delförköp (mom. 4, motiveringen)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Det förslag" och slutar med "borde göras" bort ha följande lydelse:

Eftersom förköpslagen enligt utskottets uppfattning bör avskaffas, finns det givetvis inte något behov av möjligheter till delförköp. Motion Bo407 (s) avstyrks därför.

#### 5. Undantag från tillståndsplikt för bostadsrättsorganisationer (mom. 5)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med "Utskottet har" och slutar med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till den flera gånger tidigare i olika sammanhang från moderata samlingspartiets, folkpartiets och centerpartiets sida framförda grunduppfattningen att Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation, SBC, och bostadsrättsföreningar som tillhör centralorganisationen inte bör diskrimineras i lagstiftningen. Senast motiverades denna uppfattning utförligt i reservation 5 till utskottets betänkande BoU 1986/87:13. Riksdagen bör nu med anledning av motionerna Bo211 (m) yrkande 5, Bo424 (fp) yrkande 2 och Bo432 (c) yrkande 2 såvitt nu är i fråga anta det förslag till lag om ändring av tillståndslagen som utskottet fogar till betänkandet.

dels att moment 5 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

5. beträffande *undantag från tillståndsplikt för bostadsrättsorganisationer*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 5, Bo424 yrkande 2 och Bo432 yrkande 2 det sista yrkandet såvitt nu är i fråga antar vid betänkandet som bilaga fogat förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,

#### 6. Tillståndsplikt för ombildningsfallen (mom. 6)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "och 2" bort ha följande lydelse:

Spekulation i stigande priser på bostadsrätter har lett till att de skyddsregler om kvalificerad majoritet som skall garantera att det verkligen ligger i hyresgästernas intresse att ombilda en fastighet till bostadsrätt inte fungerar tillräckligt bra. Det förekommer i ökande omfattning att fastighetsägare agerar för att tömma lägenheter på vanliga hyresgäster för att i stället fylla dem med vänner, bekanta eller bulvaner så att den nödvändiga två tredjedelsmajoriteten till slut uppnås. Efter ombildningen kan de lägenheter som fastighetsägaren på detta sätt skaffat sig kontroll över säljas till goda marknadspriser. Det är nödvändigt av bostadssociala skäl att denna utveckling bryts. Ett sätt att göra detta på är att återinföra tillståndsprövning även

av ombildningsfallen. Regeringen bör snarast för riksdagen lägga fram erforderliga förslag om ändringar i tillståndslagen. Även de regler i bostadsrättslagen som knyter an till tillståndslagen behöver ses över i sammanhanget. Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med bifall till vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo402 yrkandena 1 och 2 som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 6 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

6. *beträffande tillståndsplikt för ombildningsfallen*  
att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo402 yrkandena 1 och 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 7. Påföljder i tillståndslagen (mom. 7, motiveringen)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med "Utskottet har" och på s. 8 slutar med "Bo415 (s)" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser inte att det finns något behov av påföljder i tillståndslagen, utan avstyrker motion Bo415 (s).

## 8. Förbud mot vidareförsäljningar (mom. 8, motiveringen)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "I 5" och slutar med "*mot vidareförsäljningar*" bort ha följande lydelse:

Någon oklarhet om äganderätten kan inte anses följa med tillståndslagens förfarande. Ägaren förblir sakrättsligt ägare tills tillstånd beviljats för någon annan person som förvärvare. Vad motionärerna anför kan alltså inte anses som något problem, och deras förslag skulle innebära ett avsevärt intrång i avtalsfriheten. Utskottet avstyrker därför motion Bo423 (s) om förbud mot vidareförsäljningar.

## 9. Hyresgästorganisationernas ställning enligt bostadssaneringslagen (mom. 9)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Med hänvisning" och slutar med "*enligt bostadssaneringslagen*" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till den kritik som i olika sammanhang riktats mot utformningen och tillämpningen av bostadssaneringslagen från moderata samlingspartiets, folkpartiets och centerpartiets sida. Lagen gynnar alltför ensidigt de hyresgästintressen som kommer till uttryck genom Hyresgästernas riksförbund, men förbundet och dess medlemsföreningar är långt ifrån alltid representativa för hyresgästerna i allmänhet. Enskilda hyresgäster och sammanslutningar av hyresgäster utanför Hyresgästernas riksförbund har i praktiken berövats inflytande över frågor som nära berör dem. Inflytandet har i stället utövats av ombudsmän, som ofta inte ansett sig behöva samråda

med de berörda hyresgästerna, t. ex. därför att dessa inte varit medlemmar i Hyresgästernas riksförbund. Det krävs enligt utskottets uppfattning en grundlig översyn av reglerna om hyresgästinflytande i bostadsannonseringslagen för att råda bot på dessa förhållanden: Riksdagen bör med anledning av folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 20 och motion Bo431 yrkande 6 som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anfört.

*dels* att moment 9 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

9. beträffande *hyresgästorganisationernas ställning enligt bostadsannonseringslagen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo424 yrkande 20 och Bo431 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 10. Avgifter för bostadsförmedling (mom. 11)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Utskottet avstyrker" och slutar med "yrkande 5" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till förslagen i de båda motionerna (m) och (fp) om möjlighet för de kommunala bostadsförmedlingarna att ta ut avgifter av de bostadssökande för att delvis finansiera sin verksamhet. Det är högst rimligt att de bostadssökande betalar någon del av kostnaden för förmedlingsverksamheten. Förmedlingarnas resurser ökas givetvis i någon mån genom en sådan avgift, men dessutom motverkas att människor anmäler sig förmedlingarna "för säkerhets skull" och utan att något egentligt behov föreligger. Regeringen bör snarast framlägga erforderliga förslag till ändring av bostadsförsörjningslagen, vilket riksdagen som sin mening bör ge regeringen till känna med anledning av folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 10 och motion Bo431 (m) yrkande 5.

*dels* att moment 11 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

11. beträffande *avgifter för bostadsförmedling*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo424 yrkande 10 och Bo431 yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

## 11. Övernattningsslägenheter (mom. 12, motiveringen)

Oskar Lindkvist, Magnus Persson, Per Olof Håkansson, Margareta Palmqvist, Rune Evensson, Berit Bölander och Britta Sundin (alla s) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Bostadsbristen i" och slutar med "Bo427 (vpk)" bort ha följande lydelse:

Motsvarande yrkanden om *övernattningsslägenheter* har av utskottet tidigare avstyrkts med hänvisning till kommande förslag om vidgad kommunal rätt att anvisa bostäder (BoU 1986/87:14 s. 18). En ny lag om kommunal bostadsanvisningsrätt m.m., anvisningsrättslagen, har sedermera, den 1

januari 1988, trätt i kraft. Erfarenheterna av den nya lagstiftningen bör enligt utskottets mening tas till vara innan några ytterligare åtgärder vidtas med anledning av motionärernas förslag. Motionerna Bo408 (s) yrkande 2 och Bo427 (vpk) avstyrks.

## 12. Övernattningslägenheter (mom. 12)

Tore Claeson (vpk) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Bostadsbristen i" och slutar med "Bo427 (vpk)" bort ha följande lydelse:

I bostadsbristens storstadsområden utnyttjas lägenhetsbeståndet som sämst. Ett mycket stort antal lägenheter står i praktiken som gott som tomma eller bebos i vart fall inte kontinuerligt. Anledningen är det växande antalet *övernattningslägenheter* som resursstarka privatpersoner, företag eller organisationer samlar på sig för högst tillfälligt nyttjande av företagsledningarna m.m. eller som rena kapitalplaceringsobjekt. Den nyligen antagna anvisningsrättslagen ger möjlighet för kommunerna att ingripa bara när lägenheter blir lediga. Kontrakt för övernattningslägenheter sägs inte upp och anvisningsrättslagen blir därför ett verkningslöst instrument för kommunerna när det gäller att tillse att lägenhetsbeståndet utnyttjas av dem som bäst behöver bostäder. Det krävs ytterligare lagstiftningsinsatser, och regeringen bör snarast lägga fram de förslag som fordras för riksdagen. Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motionerna Bo408 (s) och Bo427 (vpk) som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 12 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

### 12. beträffande *övernattningslägenheter*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo408 yrkande 2 och Bo427 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 13. Upplåtelsevång (mom. 13)

Tore Claeson (vpk) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Lagen med" och slutar med "Bo403 (vpk)" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till vänsterpartiet kommunisternas synsätt att bostaden är en social rättighet. Det betyder att den som äger en bostadsfastighet också bör ha en principiell skyldighet att kontinuerligt upplåta lägenheterna på fastigheten för bostadsändamål. Att lägenheter under en längre tid står tomma kan mot denna bakgrund inte försvaras. Lagen med särskilda bestämmelser för vissa orter, bristortslagen, bör utvidgas så att hyresnämndens prövning skall omfatta alla lägenheter som står outhyrda under mer än två månaders tid. Endast starka sakliga skäl, som nära förestående ombyggnad, bör i undantagsfall accepteras som skäl för tillstånd från hyresnämndens sida till att lägenheten får stå tom under ytterligare en begränsad tid. Vad utskottet här har anfört bör riksdagen med bifall till motion Bo403 (vpk) som sin mening ge regeringen till känna.

dels att moment 13 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

BoU 1987/88:13

13. beträffande *upplåtelseväng*

att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo403 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

#### 14. Upphävande av anvisningsrättslagen (mom. 14)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Utskottet står" och slutar med "Bo429 (c)" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till den kritik mot anvisningsrättslagen som kommit till uttryck i motionerna och som framfördes i reservationer till utskottets betänkande från m- resp. fp- och c-ledamöter när utskottets majoritet tillstyrkte införande av lagen. Lagen är alltså enligt utskottets mening principiellt tveksam och den främjar inte det som sägs vara dess målsättning: att bostäder fördelas efter rättvisa grunder. Utskottet föreslår därför riksdagen att med anledning av de här aktuella m-, fp- och c-motionerna som sin mening ge regeringen till känna att anvisningsrättslagen snarast bör upphävas.

dels att moment 14 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

14. beträffande *upphävande av anvisningsrättslagen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 14, Bo424 yrkande 8 och Bo429 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

#### 15. Ombildningslagen och allmännyttiga bostadsföretag (mom. 15)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Utskottet, som" och slutar med "kommunala självbestämmanderätten" bort ha följande lydelse:

Ett led i den strävan till avreglering som enligt utskottets uppfattning bör styra bostadspolitiken är att de hyresgäster som är intresserade av att själva ta ett ökat ansvar för sitt boende genom att gå över till bostadsrättsformen bör få göra detta utan byråkratiska hinder. Detta gäller även hyresgäster i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Ombildningslagen bör därför göras tillämplig även på detta bestånd. Utskottet föreslår riksdagen att med anledning av moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 7 b, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 5 och motion Bo262 (c) yrkande 6 anta ett av utskottet upprättat förslag till lagändring.

dels att moment 15 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

15. beträffande *ombildningslagen och allmännyttiga bostadsföretag* att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 7 b, Bo262 yrkande 6 och Bo424 yrkande 5 antar vid betänkandet som bilaga fogat förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt såvitt gäller 2 § första stycket första meningen i nuvarande lydelse,

## 16. Antalet lägenheter i ombildningslagen (mom. 16)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Även frågan" och slutar med "föreslagna förändringen" bort ha följande lydelse:

För att ytterligare öka möjligheterna till ombildning till bostadsrätt bör kravet i ombildningslagen på att fastigheten skall innehålla minst fem lägenheter sänkas till minst tre lägenheter. Riksdagen bör enligt utskottets mening anta det lagförslag som utskottet upprättat med anledning av moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 7 a.

dels att moment 16 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

16. beträffande *antalet lägenheter i ombildningslagen* att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo211 yrkande 7 a antar vid betänkandet som bilaga fogat förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt såvitt avser 2 § första stycket andra meningen i nuvarande lydelse,

## 17. Enkel majoritet vid ombildning (mom. 17)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Förslag om" och slutar med "i fråga" bort ha följande lydelse:

Ett ytterligare inslag i de strävanden att underlätta ombildning till bostadsrätt som utskottet ställer sig bakom är att sänka kravet på den majoritet som fordras för intresseanmälan och beslut om förvärv enligt ombildningslagen. Det är enligt utskottets mening fullt tillräckligt med enkel majoritet i dessa sammanhang. Utskottet föreslår därför riksdagen att med anledning av motion Bo432 (c) yrkande 2 såvitt nu är i fråga anta det lagförslag som utskottet upprättat.

dels att moment 17 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

17. beträffande *enkel majoritet vid ombildning* att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo432 yrkande 2 såvitt nu är i fråga antar vid betänkandet som bilaga fogade förslag dels till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt såvitt avser 3 §, dels till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser 60 a § första stycket,

## 18. Viss särställning för de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationerna (mom. 18)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Utskottet har" och slutar med "yrkande 1" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets uppfattning finns det ingen anledning att i lagstiftningen göra någon skillnad mellan olika bostadsrättsorganisationer. Det finns ingen grund att anta att de s.k. folkrörelsekooperativa organisationerna, dvs. i praktiken HSB och Riksbyggen, skulle på ett mer ansvarsfyllt sätt kunna ta sina medlemmars intressen till vara än bostadsrättsföreningar som står utanför HSB eller Riksbyggen eller som är anslutna till Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation. Utskottet föreslår därför riksdagen med anledning av folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 3 och motion Bo432 (c) yrkande 1 att avskaffa diskrimineringen i lagstiftningen genom att anta det lagförslag som utskottet upprättat.

*dels* att moment 18 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

18. beträffande *viss särställning för de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationerna*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo424 yrkande 3 och Bo432 yrkande 1 antar vid betänkandet som bilaga fogat förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser 60 a § femte stycket,

## 19. Lösningsrätt för de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationerna (mom. 19)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Motsvarande yrkanden" och slutar med "yrkande 4" bort ha följande lydelse:

Utskottet ser ingen anledning att upprätthålla ett system med lösningsrätt eller annan form av kontroll över prisbildning, utbud eller efterfrågan på bostadsrättsmarknaden, antingen denna kontroll utövas av s.k. folkrörelsekooperativa organisationer eller av andra. De regler som infördes 1985 i bostadsrättslagen bör nu upphävas enligt det förslag till lagändring som utskottet upprättat med anledning av moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 6 och folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 4.

*dels* att moment 19 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

19. beträffande *lösningsrätt för de folkrörelsekooperativa bostadsrättsorganisationerna*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 6 och Bo424 yrkande 4 antar vid betänkandet som bilaga fogat förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) såvitt avser 11 a, 14 och 62 §§.

## 20. Priskontroll över bostadsrätter (mom. 20, motiveringen)

BoU 1987/88:13

Oskar Lindkvist, Magnus Persson, Per Olof Håkansson, Margareta Palmqvist, Rune Evensson, Berit Bölander och Britta Sundin (alla s) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Att införa" och slutar med "yrkande 1" bort ha följande lydelse:

Utskottet redovisade i betänkandet BoU 1986/87:13 s. 23 sin principiella syn på frågan om prisutvecklingen inom bostadsrättsområdet. Utskottet fann ett flertal olika lösningar tänkbara för att komma till rätta med den icke önskvärda prisutvecklingen på vissa regionala bostadsmarknader och föreslog riksdagen att hos regeringen begära en översyn av frågan. Riksdagen följde utskottet. Bostadsministern har i ett interpellationssvar den 15 mars 1988 med hänvisning till att den snabba prisutvecklingen nu har brutits och till att utredningsarbete pågår på skatteområdet förklarat att regeringen inte nu avser att lägga något förslag om hembud. Han har vidare förklarat att han avser att noga följa utvecklingen och föreslå de åtgärder som kan visa sig nödvändiga om dagens tendenser vad gäller prisutvecklingen inte blir bestående eller förstärks. Utskottet, som inte ändrat uppfattning sedan den tidigare riksdagsbehandlingen, finner likväl att det nu är för tidigt för riksdagen att ta ytterligare initiativ i frågan. Utskottet avstyrker därför förslaget om *priskontroll över bostadsrätter* i motion Bo413 (vpk) yrkande 1.

## 21. Priskontroll över bostadsrätter (mom. 20)

Tore Claeson (vpk) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Att införa" och slutar med "yrkande 1" bort ha följande lydelse:

Som anförs i motionen utgör den i vissa fall våldsamt uppdrivna och spekulativt grundade prisstegringen på bostadsrätter ett allvarligt hot mot den sociala bostadspolitik. Riksdagens tidigare begäran om en översyn av prisbildningen på bostadsrättsområdet kommer av allt att döma inte att resultera i något regeringsförslag under de närmaste åren. Det är inte godtagbart att frågan nu skall skjutas ytterligare på framtiden. Riksdagen bör därför med bifall till motion Bo413 (vpk) yrkande 1 som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet nu har anfört om *priskontroll över bostadsrätter*.

*dels* att moment 20 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

20. beträffande *priskontroll över bostadsrätter*  
att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo413 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

## 22. Förbudet mot dubbelupplåtelse (mom. 21)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Utskottet avstyrkte" och slutar med "yrkande 2" bort ha följande lydelse:

Förbudet mot dubbelupplåtelse utgör ett ytterligare hinder i fråga om ombildning av hyresfastigheter till bostadsrätt. Förbudet kan avskaffas utan

att hyresgästernas rättigheter i praktiken berörs. Även om en hyreslägenhet ombildas till bostadsrätt kan hyresgästen givetvis bo kvar med bevarat besittningsskydd gentemot bostadsrättshavaren som hyresvärd. På detta sätt kan ombildningen omfatta hela fastigheten i ett sammanhang. Bostadsrättsföreningen kan i sin ägo behålla de bostadsrätter som hyresgästerna vill bo kvar i tills dessa antingen själva köper bostadsrätten i fråga eller flyttar. Den ordning som utskottet här skisserat bör riksdagen godkänna genom att med anledning av motion Bo431 (m) yrkande 2 som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet har anfört.

*dels* att moment 21 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

21. beträffande *förbudet mot dubbelupplåtelse*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo431 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 23. Förhandlingsersättning och ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet (mom. 23)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Den av" och på s. 13 slutar med "yrkande 15" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till de flera gånger av moderata samlingspartiet, folkpartiet och centerpartiet framförda kritiska synpunkterna på den ordning som medger att alla hyresgäster, oavsett organisationstillhörighet och egna önskemål, behov eller t.o.m. förmåga att utnyttja tjänsterna i fråga, måste betala ersättning till Hyresgästernas riksförbund för hyresförhandlingar, boinflytande och fritidsverksamhet. En mer rimlig ordning, med respekt för de enskilda hyresgästernas synpunkter, måste snarast skapas. Detta bör riksdagen med anledning av moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 3 och folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 15 som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 23 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

23. beträffande *förhandlingsersättning och ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 3 och Bo424 yrkande 15 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 24. Avgift för kabel-TV som hyra (mom. 24)

Agne Hansson (c), Tore Claesson (vpk) och Eva Rydén (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Även frågor" och slutar med "som hyra" bort ha följande lydelse:

I enlighet med vad som anfördes i en reservation (c) och (vpk) till utskottets betänkande BoU 1986/87:14 bör hyresgäster svara för endast kostnader för distribution av ett visst basutbud av radio- och TV-utsändningar. Utöver basutbudet bör inga kostnader drabba andra hyresgäster än dem

som frivilligt anmält sig. De hyresgäster som inte är anslutna skall inte heller behöva ta emot några signaler i sina lägenheter. Något tvång att betala hyra för sådana kabel-TV-kostnader som enligt vad som nyss har sagts bör vara frivilliga, bör givetvis inte heller förekomma. Detta bör utskottet med anledning av motion Bo420 (vpk) som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 24 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

24. beträffande *avgift för kabel-TV som hyra*  
att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo420 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 25. Serviceutbud och hyra (mom. 25)

Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp) och Bertil Danielsson (m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "avstyrks alltså" bort ha följande lydelse:

Utskottet finner synpunkterna i motion Bo417 (fp) välmotiverade och anser att regeringen bör närmare utreda vilka förändringar i regelsystemet som kan behövas för att göra det mer anpassat till ett växande serviceutbud. Riksdagen bör med bifall till motionen som sin mening ge regeringen till känna vad som här har anförts om en översyn.

*dels* att moment 25 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

25. beträffande *serviceutbud och hyra*  
att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo417 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

## 26. Lägesfaktorn (mom. 26)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Utskottet vidhåller" och på s. 14 slutar med "perifert belägna" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till de i motionerna framförda uppfattningarna att bruksvärdesregeln inte ger tillräckligt utrymme för att beakta det ökade efterfrågevärde som en central belägenhet hos en lägenhet kan utgöra. Regelen bör därför ses över, vilket riksdagen med anledning av moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 1, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 17 och motion Bo432 (c) yrkande 4 som sin mening bör ge regeringen till känna.

*dels* att moment 26 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

26. beträffande *lägesfaktorn*  
att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 1, Bo424 yrkande 17 och Bo432 yrkande 4 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

Tore Claeson (vpk) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 14 börjar med "Motsvarande yrkande" och slutar med "(vpk) avstyrks" bort ha följande lydelse:

Bruksvärdesregeln bör ges den innebörden att hyra som överstiger hyran för likvärdiga lägenheter skall anses som oskäligen. Den nuvarande lydelsen av bestämmelsen leder till alltmer stegrade hyresnivåer och till att bruksvärdes-systemet på sikt totalt urholkas. Riksdagen bör därför med bifall till motion Bo414 (vpk) som sin mening ge regeringen till känna att förslag bör föreläggas riksdagen med ändring enligt vad som förordas i motionen.

*dels* att moment 27 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

27. beträffande *påtaglighetsrekvisitet*

att riksdagen med anledning av motion 1987/88:Bo414 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

## 28. Hyresgästernas val av organisation (mom. 28)

Agne Hansson (c), Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Eva Rydén (c) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 14 börjar med "Utskottet har" och slutar med "yrkande 3" bort ha följande lydelse:

Den ordning som nu tillämpas enligt hyresförhandlingslagen ger enligt utskottets uppfattning inte tillräckligt utrymme för hyresgäster som står utanför Hyresgästernas riksförbund att komma till tals i hyresförhandlingarna. Det kan t.o.m. förekomma att förhandlingarna förs av ombudsmän inom det förbundet i fråga om fastigheter där förbundet inte har några eller bara ett fåtal hyresgäster. En översyn bör snarast göras för att skapa ökad representativitet för hyresgästsidan enligt hyresförhandlingslagen. Vad utskottet här har anfört bör riksdagen med anledning av moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 2, folkpartiets partimotion Bo424 yrkande 16 och motion Bo432 (c) yrkande 3 som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 28 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

28. beträffande *hyresgästernas val av organisation*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo211 yrkande 2, Bo424 yrkande 16 och Bo432 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

## 29. Besittningsskydd (mom. 31, motiveringen)

Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp) och Bertil Danielsson (m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med "Utskottet behandlade" och slutar med "partimotion Bo412" bort ha följande lydelse:

Utskottet finner inte något skäl ytterligare komplicera den redan krångliga hyreslagstiftningen genom att införa besittningsskydd för andrahandshyresgäster. Inte heller finns det något skäl att reglera hyror mellan förstahands-

och andrahandshyresgäst. Erfarenheterna har redan visat hur sådana regleringsförsök stryper utbudet på andrahandshyresmarknaden och ytterligare bidrar till låsningar och orörlighet på bostadsområdet. Med det anförda avstyrker utskottet vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo412.

### 30. Besittningsskydd (mom. 31)

Tore Claeson (vpk) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med "Utskottet behandlade" och slutar med "partimotion Bo412" bort ha följande lydelse:

Andrahandshyresgäster har en mycket osäker rättslig situation samtidigt som deras antal i bostadsbristens storstadsområden är i växande. Ett betydande bostadssocialt problem ligger i dessa båda förhållanden. Ett minimikrav är att de tillerkänns besittningsskydd efter tre års boende, så som hyresrättsutredningen föreslagit. Vidare är det högst angeläget att andrahandshyresgäster skyddas mot oskäligen hyresuttag, även i de fall det är fråga om s.k. förstagångshyra. Vad utskottet här har anförts bör riksdagen med bifall till vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo412 som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 31 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

#### 31. beträffande *besittningsskydd*

att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo412 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anförts,

### 31. Kollektivavtal om hyresförhållanden (mom. 33)

Tore Claeson (vpk) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 16 börjar med "Utskottet ansåg" och slutar med "partimotion Bo426" bort ha följande lydelse:

Möjligheten att genom kollektivavtal beröva hyresgäster grundläggande rättigheter, som besittningsskydd, bytesrätt, rätten i vissa fall till andrahandsuthyrning m.m. får anses klart obillig. Med bifall till vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo426 bör riksdagen därför avskaffa denna möjlighet genom att upphäva 12 kap. 67 § jordabalken.

*dels* att moment 33 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

#### 33. beträffande *kollektivavtal om hyresförhållanden*

att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo426 antar följande

## Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs att 12 kap. 67 § jordabalken<sup>1</sup> skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1988.

<sup>1</sup>Balken omtryckt 1971:1209, senaste lydelse av 12 kap. 67 § 1987:816.

### 32. Införande av ägarlägenheter (mom. 34)

BoU 1987/88:13

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Yrkanden om" och slutar med "yrkande 9" bort ha följande lydelse:

Genom införande av ägarlägenheter anpassas bostadsmarknaden i Sverige till vad som redan gäller internationellt och bl.a. i alla våra grannländer. Valfriheten i samhället skulle öka och ett större ansvarstagande för boendeförhållandena främjas. Förslag finns redan utarbetade. Utskottet föreslår därför riksdagen att med bifall till moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 9 som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet här har anfört.

dels att moment 34 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

34. beträffande *införande av ägarlägenheter*  
att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo211 yrkande 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 33. "Hyr-köp"-systemet (mom. 35)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Det föreslagna" och slutar med "4 avstyrks" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till vad som föreslås i moderata samlingspartiets partimotion Bo211 yrkande 4 och föreslår därför riksdagen att som sin mening ge regeringen till känna att ett förslag som möjliggör införande av någon form av "hyr-köp"-system snarast bör föreläggas riksdagen.

dels att moment 35 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

35. beträffande "hyr-köp"-systemet  
att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo211 yrkande 4 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 34. Permanentning av den kooperativa hyresrätten (mom. 36, motiveringen)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Ett motionsyrkande" och slutar med "*kooperativa hyresrätten*" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening finns det inget behov av experiment av typen kooperativ hyresrätt. Av den anledningen avstyrker utskottet motion Bo262 (c) yrkande 5.

### 35. Permanentning av den kooperativa hyresrätten (mom. 36)

Agne Hansson och Eva Rydén (båda c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "Ett motionsyrkande" och slutar med "*kooperativa hyresrätten*" bort ha följande lydelse:

Den kooperativa hyresrätten utgör enligt utskottets mening en upplåtelseform som tillgodoser många människors behov och som ger dem möjlighet att till rimlig kostnad ta ett ökat ansvar för sina boendeförhållanden. Det finns ingen anledning att endast försöksvis tillåta den kooperativa hyresrätten. Med bifall till motion Bo262 (c) yrkande 5 bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna att förslag bör framläggas som gör kooperativ hyresrätt till ett likvärdigt alternativ till andra upplåtelseformer.

*dels* att moment 36 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

36. beträffande *permanentning av den kooperativa hyresrätten*  
att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo262 yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

### 36. Upphävande av försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt (mom. 37)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 17 börjar med "När lagstiftningen" och slutar med "*kooperativ hyresrätt*" bort ha följande lydelse:

Försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt motverkar en utveckling mot ökat ägande och ökat ansvarstagande i boendet. Det finns ingen anledning att fortsätta försöksverksamheten, som därför snarast bör avvecklas. Utskottet tillstyrker därför motion Bo431 (m) yrkande 3.

*dels* att moment 37 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

37. beträffande *upphävande av försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt*  
att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo431 yrkande 3 antar följande

### Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1986:142) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt

Häri genom föreskrivs att lagen (1986:142) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt, som gäller till utgången av år 1991, skall gälla till utgången av juni 1988.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1988.

### 37. Andelslägenheter (mom. 38)

Tore Claeson (vpk) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Utskottet erinrar" och slutar med "Bo410 (vpk)" bort ha följande lydelse:

Andelslägenheter fyller inget bostadssocialt syfte utan lämnar tvärtom utrymme för spekulation och segregation i boendet. Det är angeläget att

riksdagen med bifall till motion Bo410 (vpk) som sin mening ger regeringen till känna att förslag snarast läggs fram om förbud mot andelslägenheter.

BoU 1987/88:13

dels att moment 38 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

38. beträffande *andelslägenheter*

att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo410 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

## Särskilt yttrande (mom. 29, motiveringen)

Rolf Dahlberg, Knut Billing och Bertil Danielsson (alla m) anför:

Motionären vänder sig mot de tankegångar som i skilda sammanhang gjort sig gällande om att ungdomar lättare skulle få tillgång till bostäder om man införde en särskild form av korttidskontrakt för dem. Vi noterar med tillfredsställelse att några lagstiftningsförslag med denna innebörd inte framlagts av den socialdemokratiska regeringen, men finner att det ungdomsbostadsstöd som införts innehåller oönskade tendenser till kategoriboende för ungdomar, som vi i detta sammanhang vill markera att vi inte ställer oss bakom.

Reservanternas  
1 Förslag till  
Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)<sup>1</sup>

BoU 1987/88:13.  
Bilaga  
Tillhör reservatio-  
nerna 5, 15–19 (m,  
fp, c)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971:479) att 11 a, 14, 60 a och 62 §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Reservanternas förslag*

11 a §

Sådana villkor för medlemskap är utan verkan som innebär att den till vilken bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas i annan ordning än som enligt denna lag gäller för inträde i en bostadsrättsförening.

*Bestämmelsen i första stycket utgör inte hinder mot att i stadgarna ta in förbehåll om återköps- eller lösningsrätt enligt 14 §.*

14 §<sup>2</sup>

I stadgarna kan tas in förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen eller medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

*En bostadsrättsförening som är ansluten till en folkrörelsekooperativ riksorganisation får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, folkrörelsekooperativ organisation som denna tillhör eller medlemmarna. Förbehållet får avse rätt att inom högst tre år från upplåtelsen återköpa eller lösa bostadsrätten från bostadsrättshavaren eller någon som förvärvat bostadsrätten. I övrigt gäller första stycket andra meningen.*

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1982:353.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1985:182.

60 a §<sup>3</sup>

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst *två tredjedelar* av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst *hälften* av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Vid beräkningen av antalet lägenheter bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Innan beslut om fastighetsförvärv fattas, skall sådan ekonomisk plan som avses i 4 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll, som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 4 §.

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *folkrörelsekooperativ riksorganisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

62 §<sup>4</sup>

Beslut om ändring av bostadsrättsförenings stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas, fordras dock att på den stämma som hålles sist beslutet biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande. Innebär beslutet att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, fordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1983:400.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1983:400.

*Nuvarande lydelse*

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller förbehåll enligt 14 § införes är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen samtyckt till beslutet.

*Reservanternas förslag*

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller förbehåll *om lösningsrätt* enligt 14 § införes är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen samtyckt till beslutet.

Är för giltighet av beslut enligt denna paragraf ytterligare villkor bestämt i stadgarna, gäller även det.

Har på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande i stadgarna intagits föreskrift att viss bestämmelse ej får ändras utan regeringens medgivande, får föreskriften ej ändras utan sådant medgivande.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

## 2 Förslag till Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

BoU 1987/88:13

Bilaga

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1975:1132)<sup>1</sup> om förvärv av hyresfastighet m. m. skall ha följande lydelse.

### 2 §<sup>2</sup>

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Reservanternas förslag*

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund.

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, *folkrörelsekooperativ riksorganisation eller regional folkrörelsekooperativ organisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation* är förvärvare,

2 a. om egendomen *i annat fall än som anges under 2* förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 60 a § bostadsrättslagen (1971:479),

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag *eller en riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar* är förvärvare,

2 a om egendomen förvärvas av en bostadsrättsförening och föreningen *är ansluten till en sådan organisation för bostadsrättsföreningar som anges under 2 eller, i annat fall, föreningen har fattat beslut om förvärvet i den ordning som föreskrivs i 60 a § bostadsrättslagen (1971:479),*

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånet provats enligt lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1979:307.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1983:438.

### 3 Förslag till

## Lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

BoU 1987/88:13

Bilaga

Härigenom föreskrivs att 2 och 3 §§ lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Reservanternas förslag*

#### 2 §

Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än tre lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen bortses.

#### 3 §

Om hyresgäster har intresse av att förvärva fast egendom för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får detta anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Intresseanmälan skall för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening.

Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälningen samt om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Till anmälan skall fogas intyg av föreningens styrelse om antalet lägenheter i den fasta egendom som omfattas av anmälningen samt om att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

