

Civilutskottets betänkande

1979/80:13

med anledning av motioner i hyresfrågor m. m.

1 Motionerna

Utskottet har i detta sammanhang behandlat motionerna 1979/80:

330 av Lars-Erik Lövdén (s) och Kurt Ove Johansson (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär en utredning om hyreslagens regler för besittningsskydd och hyressättning för affärslokaler,

580 av Per Bergman (s) och Oskar Lindkvist (s) vari föreslås att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. bör ses över när det gäller förutsättningarna för tillstånd och hyresgästorganisations ställning, allt i syfte att få en bättre kontroll av förvärv av hyresfastigheter,

1006 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

1. att riksdagen hos regeringen begär en översyn av hyresförhandlingslagen.

1506 av andre vice talmannen Thorsten Larsson m. fl. (c) vari hemställs att riksdagen beslutar att hos regeringen begära att hyreslagen ändras så att lokalhyresgästen tillförsäkras minst samma skydd som bostadshyresgästen både angående besittningsskydd och skydd mot oskäligen hyreshöjningar samt att lokalhyrans storlek på något sätt kopplas till hyresnivån på bostäder,

1519 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari, såvitt nu är i fråga, föreslås

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag bör föreläggas riksdagen om sådana ändringar i lagen om tillstånd till förvärv av hyresfastighet, m. m., som medför en bostadssocialt sett striktare tillämpning och lägger avgörande vikt vid hyresgästernas synpunkter,

1520 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag snarast bör föreläggas riksdagen om ändring av 12 kap. 48 § första stycket jordabalken (hyreslagen) så att hyran vid förlängning av hyresavtal inte får vara högre än hyran för likvärdiga lägenheter,

1825 av Doris Håvik (s) och Kjell Nilsson (s) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär att bruksvärdesystemet blir föremål för en förutsättningslös översyn.

2 Vissa uppgifter i anslutning till motionerna

2.1 Lokalhyra

Frågan om besittningsskyddets utformning på lokalhyressektorn var en central fråga vid 1968 års reform av hyreslagen och har därefter aktualiserats i flera sammanhang. När hyresregleringen för lokaler slutligt avvecklades med utgången av september 1972 förutskickade statsmakterna att en allmän översyn av reglerna om lokalhyra borde göras sedan man fått tillräcklig erfarenhet av hur de praktiskt verkade. År 1975 tillkallades hyresrättsutredningen. I dess direktiv framhölls att det knappast finns anledning att ompröva valet av skyddsform på lokalhyressektorn och att man i stället borde rikta in sig på att förstärka lokalhyresgästernas ställning inom ramen för det indirekta besittningsskyddet.

I motion (c) föreslogs att riksdagen, i avvaktan på utredningens förslag, övergångsvis inför ett direkt besittningsskydd för lokalhyresgäster. Civilutskottet (CU 1975/76:26 s. 4) förordade att hyresrättsutredningen med förtur skulle ta upp frågorna om lokalhyresgästs besittningsskydd m. m. Särskilda yttranden avgavs av utskottsledamöterna från (m) och från en ledamot (s).

Sedan hyresrättsutredningen med förtur lämnat förslag i nämnda delar förelades riksdagen förslag till ändringar i hyreslagstiftningen (prop. 1978/79:89) – ändringar som bl. a. innebar att hyresgästens ställning stärktes. I motioner föreslogs ändringar inom ramen för detta system men inte att ett direkt besittningsskydd skulle införas. Utskottet (CU 1978/79:32) tog inte heller upp några förslag utom utredningens ram. Inte heller aktualiserades principfrågan om ett direkt besittningsskydd i reservationer eller särskilt yttrande.

2.2 Hyressättningen för bostäder

Utgångspunkten vid 1968 års reform av hyreslagen, när bruksvärdesystemet infördes, var att hyressättningen på den balanserade hyresmarknaden borde skapas av marknadsförhållandena, medan det däremot på en bristmarknad var ofrånkomligt att i viss utsträckning hindra hyreshöjningar. Grundregeln är därför att hyran för en bostad får bestämmas genom avtal mellan hyresvärd och hyresgäst. För att möjliggöra ett direkt besittningsskydd för hyresgästen ges emellertid i 48 § hyreslagen regler om hyressättning vid förlängning av hyresavtal. De innebär att hyresgästen vid förlängning inte skall behöva betala en hyra som är "påtagligt högre" än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Jämförelseprövningen innebär att först en hyresnivå för de aktuella jämförelselägenheterna fastställs. Den konstaterade hyresnivån för jämförelselägenheterna ställs samman med hyran för motsvarande lägenheter i nyproduktionen. Bedöms därvid att hyran i någon eller några av lägenhe-

terna i jämförelsematerialet inte är rimlig i förhållande till hyresläget i nyproduktionen, bortses från dessa lägenheter vid jämförelseprövningen. Denna spärregel avses hindra att efterfrågetrycket skall styra hyresnivån.

Redan vid tillkomsten av 1968 års hyresreform angavs att de allmännyttiga bostadsföretagens hyressättning borde tjäna som riktpunkt vid hyresprövningen. Fr. o. m. år 1975 har införts en ytterligare regel. Denna s. k. allmännyttiregel innebär att om jämförelsematerialet innehåller ett representativt inslag av lägenheter i allmännyttiga bostadsföretags hus skall dessa lägenheters hyror tillmätas avgörande betydelse. Den ovan nämnda spärregeln har därmed i praktiken fått mindre direkt betydelse än tidigare.

Den ovan nämnda regeln att hyran anses oskäligen om den är "påtagligt högre" än jämförelsehyran har gällt fr. o. m. år 1975 (prop. 1974:150, CU 1974:36). Tidigare gällde att hyran ansågs oskäligen då den var "väsentligt högre" än jämförelsehyran. Ändringen motiverades med att tidigare utformning gett utrymme för betydande hyreshöjningar och att man i praxis även i normala fall gått över en konstaterad bruksvärdesnivå med ända upp till 10 %. Utrymmet för hyreshöjningar borde dock, enligt propositionen, inte vara större än vad som är motiverat framför allt av önskemålet att skapa de nödvändiga förutsättningarna för rörlighet på hyresmarknaden.

Regeringen föreslog (prop. 1978/79:83) att i 9 kap. 9 § jordabalken beträffande arrendeavgiften vid förlängning av jordbruksarrende skulle föras in en regel att fordrad arrendeavgift är att anse som oskäligen "om den inte endast obetydligt överstiger" vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala med hänsyn till vissa förhållanden. Riksdagen (LU 1978/79:23 s. 20, 48) ansåg att en sådan marginalregel kan ha sitt berättigande vid en strikt utförd bruksvärdeprövning av hyra men att den inte torde fylla någon funktion vid den flexibla skälighetsbedömning som det blir fråga om i tvister om arrendeavgifter. Beslutet blev att avgiften skulle bestämmas "så att den kan antas motsvara arrenderättens värde" vid angivna förhållanden.

I anslutning till behandlingen av förslaget till hyresförhandlingslag tog civilutskottet (CU 1977/78:32 s. 17-20) upp ett motionsförslag (s) om utvärdering av bruksvärdesystemet. Utskottet anförde enhälligt bl. a.:

I anslutning härtill pekar motionärerna på att också vissa andra problem efter hand har blivit märkbara när det gäller bruksvärdereglerna. När bruksvärdesystemet infördes i slutet av 1960-talet byggdes systemet upp på grundval av den principen att de allmännyttiga bostadsföretagens självkostnadsbestämda hyror skulle vara riktgivande för hyresmarknaden i övrigt. På så sätt skulle hyresgästerna på den privata sektorn få ett skydd mot oskäligen hyreshöjningar även om det uppstod ett efterfrågeöverskott på bostäder. Den s. k. bruksvärdeprincipen utsätts dock numera för en i vissa fall motstridig kritik, påpekar motionärerna. Å ena sidan hävdas det ibland att principen leder till att hyresnivåerna drivs upp i det privata bostadsbeståndet som en följd av att de allmännyttiga bostadsföretagens hyror till viss del

baseras på andra kostnader än de som förekommer hos de privata hyresvärdarna. Detta skulle hänga samman med att de allmännyttiga företagen får bära ett mera vittgående socialt ansvar. Å andra sidan hävdas det samtidigt att de allmännyttiga företagen inte tar ut full täckning för sina kostnader vid hyresförhandlingarna. Detta skulle i så fall verka i motsatt riktning när det gäller hyresnivåerna i det privata bostadsbeståndet. Motionärerna erinrar vidare om att den hyresutjämning mellan olika årgångar av bostadshus som förekommer inom de allmännyttiga bostadsföretagen leder till hyresnivåer, som av hyresgästernas företrädare anses ligga alltför högt när det gäller det äldre bostadsbeståndet och som av fastighetsägarnas företrädare anses ligga alltför lågt när det gäller de senaste årens nyproduktion och därför enligt deras mening inte utgör ett korrekt underlag för en jämförelseprövning. Motionärerna anser att det nu anförda visar att utvecklingen på hyresmarknaden har förändrat innebörden av bruksvärdeprincipen. Enligt motionärernas mening bör det därför vara lämpligt att nu utvärdera erfarenheterna av systemet. Detta bör lämpligen kunna ske i samband med den översyn av förfarandet när förhandlingar har strandat som motionärerna har förordat. Motionärerna hemställer att också vad som nu har anförts om behovet av en utvärdering av bruksvärdesystemet ges regeringen till känna.

Utskottet kan också ansluta sig till vad motionärerna har anfört om att utvecklingen på hyresmarknaden synes ha lett till en förändring av bruksvärdeprincipen. De svårigheter som i vissa fall har gjort sig gällande vid tillämpningen av bruksvärdesystemet har medfört att systemet i den allmänna debatten numera utsätts för en delvis motstridig kritik av det slag som motionen innehåller exempel på. Sedan bruksvärdesystemet infördes år 1969 har det inte varit föremål för någon samlad översyn. Utskottet delar därför motionärernas uppfattning att det nu är lämpligt att utvärdera erfarenheterna av systemet. Härvid bör särskilt uppmärksammas vilka effekter som kan konstateras när det gäller sådana förhållanden som omnämns i motionen. I likhet med motionärerna anser utskottet att en utvärdering av detta slag lämpligen bör göras i samband med den nyss förordade översynen av förfarandet när förhandlingar har strandat. Mot bakgrunden av vad som kan komma fram vid sådan utvärdering, bör självfallet övervägas i vilka avscenden bruksvärdereglerna kan behöva justeras.

Med tillstyrkande av motionen 1977/78:1943, yrkandet 4, förordar utskottet att riksdagen ger regeringen till känna vad som ovan har anförts om utredning av de frågor som rör förfarandet när förhandlingar har strandat och en utvärdering av bruksvärdesystemet.

Riksdagen följde utskottet. Uppdraget har lagts på hyresrättsutredningen som redovisar det i sitt slutbetänkande, vilket väntas under år 1980.

2.3 Hyresgästorganisations rätt till förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen

Hyresförhandlingslagen (1978:304) (prop. 1977/78:175, CU 1977/78:32) anger i vilka former och under vilka förutsättningar kollektiva hyresförhandlingar rörande bostadslägenheter får bedrivas. Den bibehåller det tidigare

systemet med att förhandlingsklausuler tas in i hyreskontrakten. Enligt dessa klausuler blir överenskommelser om hyra m. m. som träffas vid de kollektiva förhandlingarna gällande mot hyresgästen. Förhandlingarna grundas på en skriftlig förhandlingsordning som normalt avses komma till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna.

Förhandlingsrätt tillkommer på hyresgästsidan "organisation av hyresgäster". Det ställs inte krav på att organisationen skall vara knuten till riksorganisation. Inga formella krav ställs upp utöver att det skall vara fråga om en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intresse i hyresfrågor.

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul kan av hyresgäst hänskjutas till hyresnämndens prövning. I stället för 48 § tredje stycket hyreslagen gäller att klausul skall föras in eller bibehållas "om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla". Föreligger särskilda skäl får hyresnämnden i en sådan twist förordna att förhandlingsordning inte vidare skall gälla för det eller de hus som är i fråga.

Om hyresvärd vägrar sluta avtal om förhandlingsordning kan hyresgästorganisationen hänskjuta frågan till hyresnämnden. Motsvarande rätt gäller även omvänt. I en sådan twist skall hyresgästorganisationen resp. hyresvärdens ha rätt till förhandlingsordning "om det ej med hänsyn till organisationens kvalifikationer, hyresgästernas inställning och omständigheterna i övrigt kan anses obilligt mot hyresvärden resp. hyresgästorganisationen eller mot hyresgästerna att den begärda förhandlingsordningen skall gälla".

Vid behandlingen av förslaget till hyresförhandlingslag (CU 1977/78:32) anfördes i motion (s) bl. a. att förslaget i vissa avseenden getts en utformning som innebär risk för uppsplittring av organisationsförhållandena på hyresmarknaden. Utskottets majoritet (c, m, fp) ansåg (s. 8-9) att det inte fanns sakligt underlag för motionärernas kritik. Tvärtom ansågs lagstiftningen vara neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation. Reservanter (s) anslöt sig (s. 31) till bedömningarna i motionen om att det fanns en risk för uppsplittring av organisationssystemet. En sådan utveckling skulle bl. a. väsentligt försvåra den samlade bedömningen av hyressättningsfrågorna som kan ske inom en väl etablerad organisation och som i sin tur är nödvändig för att bruksvärdesystemet skall fungera tillfredsställande.

Några tvister i den här aktuella principfrågan har ännu inte avgjorts av bostadsdomstolen.

2.4 Lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. (prop. 1975/76:33, CU 1975/76:5) ställer i vissa fall tillstånd av hyresnämnd som förutsättning för

förvärv av bl. a. hyresfastighet. Tillståndsprövning skall ske då kommunen begär det. Enligt 4 § "skall" förvärvstillstånd vägras, "om sökanden ej gör sannolikt att han är i stånd att förvalta fastigheten, att syftet med förvärvet är att han skall idka bostadsförvaltning och därvid hålla fastigheten i sådant skick att den motsvarar de anspråk de boende enligt lag har rätt att ställa samt att han även i övrigt kommer att iaktta god sed i hyresförhållanden".

Förvärvaren skall inom tre månader från förvärvet anmäla det till kommunen. Kommunen kan besluta att påkalla prövning enligt lagen och inom tre månader anmäla beslutet till hyresnämnden samt underrätta förvärvaren huruvida prövning påkallas. Hyresnämnden skall då förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om förvärvstillstånd.

Ansökan om förvärvstillstånd skall för yttrande tillställas kommunen samt, om det lämpligen kan ske, berörd hyresgästorganisation. Hyresgästorganisation som har förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen anses alltid som sådan. Även om förhandlingsordning inte gäller kan hyresgästförening som är ansluten till Hyresgästernas riksförbund och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen vara att anse som berörd av ärendet.

Sökanden, kommunen och nämnda hyresgästorganisationer är parter i ärendet angående förvärvstillstånd. Därav följer att de kan anföra besvär över hyresnämndens beslut.

Tillståndslagens bestämmelser om tillstånd för förvärv av hyresfastighet gällde tidigare endast i sju angivna kommuner i storstadsområdena. Bestämmelserna om tillståndsprövning har (prop. 1978/79:164, CU 1978/79:38) med tillämpning fr. o. m. den 1 juli 1979 utsträckts till att gälla i hela landet. I samband därmed ändrades den tidigare regeln att tillstånd "får" vägras om inte förutsättningarna förelåg till att tillstånd "skall" vägras i dessa fall. Även reglerna om hyresgästorganisations partsställning och besvär rätt tillkom vid detta tillfälle.

I propositionen (s. 27) anförde bostadsministern:

Det kan alltså finnas skäl att se över reglerna om förutsättningarna för tillstånd i syfte att få till stånd en bättre kontroll av förvärv av hyresfastigheter. En sådan mera allmän översyn får ske när ytterligare erfarenheter har vunnits av lagens tillämpning. Liksom när det gäller aktie- och andelsförvärv har värdefullt material för belysning av hithörande frågor kommit fram i den utredning som har gjorts av Stockholms kommun.

Civilutskottet tillstyrkte de i propositionen föreslagna lagändringarna men avstyrkte bifall till motionsyrkanden (s) resp. (vpk) om översyn av lagstiftningen. Reserveranter (s) tillstyrkte dessa förslag. Utskottsledamöter (m) hävdade i särskilt yttrande bl. a. att de stod fast vid sin principiella uppfattning att tillståndslagen inte behövs och att man i stället borde utnyttja de möjligheter som öppnas genom bostadssaneringslagen och bostadsförvaltningslagen.

3 Utskottet

3.1 Lokalhyra

Förslag som rör lokalhyresgästernas besittningsskydd och hyressättningen för lokaler förs fram i motionerna 1979/80:330 (s) och 1506 (c). I den första motionen föreslås riksdagen begära en utredning i detta ämne. I den senare motionen föreslås riksdagen begära förslag till lagändringar. Gemensamt för motionerna är att de inte accepterar principen med marknadshyra och därför förordar en reglering av hyran. Denna reglering förordas enligt (s)-motionen utgå från hänsyn till arten av nuvarande hyresgästs rörelse medan kopplingen enligt (c)-motionen bör göras till bostadshyrorna. I den sistnämnda motionen noteras att hyresrättsutredningen lämnat vissa förslag. I den förstnämnda motionen noteras att riksdagen våren 1979 antagit ändringar i hyreslagstiftningen som stärkt lokalhyresgästens ställning men enligt en hyresnämnds uppgivna mening inte gett några direkt positiva effekter.

Ett system där lokalhyresgäster ges ett direkt besittningsskydd som möjliggörs genom en prövning av lokalhyrorna utifrån hyresgästens betalningsmöjligheter eller bostadshyresnivån skulle enligt utskottets mening medföra uppenbara svårigheter från flera skilda utgångspunkter – svårigheter som inte berörs i motionerna. Ett i sig vällovt syfte att åstadkomma en från allmän synpunkt önskvärd lokalisering av vissa servicefunktioner och av vissa andra lägesberoende mindre rörelser får därför – oberoende av lokalernas faktiska marknadshyra – så långt det är ett politiskt uttalat samhällsintresse tillgodoses i andra former. Ett sådant syfte torde i inte obetydlig utsträckning sammanfalla med de nuvarande lokalhyresgästernas intressen. Syftet att främja en från allmän synpunkt lämplig tillgång till lokaler för vissa rörelser och att motverka en inte önskad strukturförändring torde komma att beröras i stadsförnyelseutredningens arbete.

De ändringar i hyreslagen som trätt i kraft den 1 juli 1979 har i flera hänseenden stärkt lokalhyresgästernas ställning. Det finns ännu inte tillräckligt underlag för att avgöra om ändringarna i praktisk tillämpning fyller sitt avsedda syfte.

Med hänsyn till det anförda avstyrker utskottet bifall till motionerna.

3.2 Hyressättningen för bostäder

Riksdagen föreslås genom motionen 1979/80:1825 (s) begära att *bruksvärdesystemet* ses över förutsättningslöst. Utgångspunkten är att den spärr som anknytningen till hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagens hus utgör inte längre fyller sitt avsedda syfte. De särskilda kostnader som de allmännyttiga bostadsföretagen får bära liksom bl. a. kostnaderna för nyproduktionen ger motsatta effekter.

Bl. a. den av motionärerna nu återropade utgångspunkten låg bakom ett motionsförslag (s) vid 1977/78 års riksmöte om en utvärdering av erfaren-

heterna av bruksvärdesystemet. Civilutskottet (CU 1977/78:32) (se ovan under 2.2) delade enhälligt uppfattningen att det var lämpligt att göra en föreslagen utvärdering. Riksdagen följde denna mening. Utvärderingen har lagts på hyresrättsutredningen som väntas avlämna sitt slutbetänkande under innevarande år. Motionärernas syfte får därför anses helt tillgodosett utan någon riksdagens ytterligare åtgärd.

Inom bruksvärdesystemets ram ligger bl. a. *jämförelserregeln* i 48 § hyreslagen att som förutsättning för förlängning av ett hyresförhållande inte kan ställas en hyra som är "påtagligt högre" än hyran för med hänsyn till bruksvärdet likvärdiga lägenheter. I motionen 1979/80:1520 (vpk) föreslås riksdagen begära ett förslag till ändring av lagrummet så att hyran i denna situation inte får vara "högre" än jämförelshyran.

Den ovan behandlade utvärderingen av bruksvärdesystemet omfattar naturligt även utformningen av jämförelsereglerna. Jämförelsens principiella utgångspunkter är därvid det centrala ämnet. Det finns därför inte skäl att nu särskilt överväga en begäran om en föreslagen lagändring.

3.3 Skilda hyresgästorganisationers rätt enligt hyresförhandlingslagen

Förslaget att riksdagen begär en översyn av hyresförhandlingslagen (1978:304) förs fram i motionen 1979/80:1006 (m) yrkandet 1. Syftet med översynen anges vara att effektivt underlätta att hyresgästsammanslutningar får förhandlingsrätt även om de inte är anslutna till etablerad riksorganisation. Motionärerna hävdar att förtroendet hos majoriteten av hyresgästerna i en fastighet skall vara tillräckligt för att en hyresgästförening, oavsett anslutning till riksorganisation, skall ha rätt att teckna avtal om förhandlingsordning. Utgångspunkt för förslaget är – enligt motionärernas mening – att lagen inte fungerar i praktiken "som lagstiftarna avsåg".

Hyresförhandlingslagen har avsetts vara neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation. Vid behandlingen av lagförslaget i riksdagen (se ovan 2.3) hävdade å andra sidan reservanter (s) att lagstiftningen innebar en risk för uppsplittring av det gällande organisationssystemet. De av statsmakterna godtagna grunderna för den obillighetsprövning och de bevisbörderegler det här är fråga om har ännu inte i något fall tillämpats av bostadsdomstolen. Det finns därför enligt utskottets mening nu inte anledning att förorda en översyn av hyresförhandlingslagen i berörda avseenden.

Förslaget i motionens yrkande 2 om intresserepresentationen i hyresnämnden och bostadsdomstolen har med hänsyn till frågans anknytning till bedömningar även utanför hyresförhandlingens ram tidigare överlämnats till lagutskottet.

3.4 Tillstånd till förvärv av hyresfastighet m. m.

I motionen 1979/80:580 (s) föreslås att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. ses över när det gäller förutsättningarna för tillstånd och hyresgästorganisationens ställning. Motionärerna vill skärpa tillståndsförutsättningarna, bl. a. genom ett krav på att förvärvet skall anses godtagbart från allmän synpunkt. Motionärerna pekar också på möjligheten att ge hyresgästorganisation rätt att direkt eller via kommunen påkalla förvärvsprövning och att ge organisationernas bedömning viss i lagen inskriven presumtionsverkan. Förslaget i motionen 1979/80:1519 (vpk) yrkandet 1 att riksdagen skall begära förslag till ändringar i lagen – ändringar som medför en bostadssocialt sett striktare tillämpning och lägger avgörande vikt vid hyresgästernas synpunkter – utgår från samma grunduppfattning som den förstnämnda motionen, nämligen att lagen inte anses tillräckligt effektiv för att dess syfte skall uppfyllas. Yrkandena 2 och 3 i den sistnämnda motionen kommer att behandlas i ett senare sammanhang.

Förutsättningarna för tillstånd skärptes genom en lagändring som trätt i kraft den 1 juli 1979. Det tidigare stadgandet att tillstånd "får" vägras om grundförutsättningarna inte ansågs föreligga ersattes med kravet att tillstånd i dessa fall "skall" vägras. Det föreligger ännu inte sådana erfarenheter av effekterna av denna lagändring att de nu kan grunda ett krav på översyn av tillståndsförutsättningarna. Det torde inte heller från något håll finnas intresse av att formulera kraven så att lagstiftningen uppfattas som en auktorisation av vissa personer som ägare av hyreshus.

Lagändringarna har även stärkt hyresgästorganisationernas ställning. Organisationerna har nu ställning som part och kan därmed anföra besvär över hyresnämnds beslut. Inte i någon av motionerna har påståtts att kommunerna i sina bedömningar av om prövning skall påkallas allmänt sett inte tar tillräckliga hänsyn till hyresgästorganisationernas mening.

Utskottet har med hänsyn till det anförda inte funnit anledning att frångå sina tidigare bedömningar att det kan finnas skäl att se över förutsättningarna för tillstånd men att tillräckliga ytterligare erfarenheter som kan grunda ett sådant ställningstagande ännu inte föreligger. Motionsförslagen avstyrks därför.

3.5 Hemställen

Utskottet hemställer

1. beträffande *lokalhyra* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:330 och 1506,
2. beträffande *en översyn av bruksvärdesystemet* att riksdagen avslår motionen 1979/80:1825,
3. beträffande *jämförelserregeln* att riksdagen avslår motionen 1979/80:1520,

4. beträffande *skilda hyresgästorganisationers rätt enligt hyresförhandlingslagen* att riksdagen avslår motionen 1979/80:1006 yrkandet 1.
5. beträffande *en översyn av lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.* att riksdagen avslår motionerna 1979/80:580 och 1519 yrkandet 1.

Stockholm den 28 februari 1980

På civilutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Per Bergman (s), Rolf Dahlberg (m), Oskar Lindkvist (s), Lars Henrikson (s), Knut Billing (m), Thure Jadestig (s), Elvy Olsson (c), Maj-Lis Landberg (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Dahl (s), Sven Eric Åkerfeldt (c), Magnus Persson (s), Bertil Dahlén (fp) och Kerstin Ekman (fp).

4 Reservation

Tillstånd till förvärv av hyresfastighet m. m.

Per Bergman, Oskar Lindkvist, Lars Henrikson, Thure Jadestig, Maj-Lis Landberg, Birgitta Dahl och Magnus Persson, alla (s), anser att

dels den del av utskottets yttrande på s. 9 som börjar "Förutsättningarna för" och slutar "avstyrks därför" bort lyda:

De ändringar i lagen som trädde i kraft den 1 juli 1979 har det i sig önskvärda och obestridda syftet att begränsa möjligheterna till avsteg från tillståndsförutsättningarna. De har emellertid inte skärpt dessa förutsättningar som sådana. Kvar står möjligheterna att ge tillstånd till förvärv med spekulativa överpriser och förvärv där finansiering ytterst skall ske genom strimlade lån eller på motsvarande sätt. Tillståndsförutsättningarna medger inte heller att man prövar medlemmarnas syften då bostadsrättsförening köper eller att man kan bortse från köparens tidigare missförhållanden. Bostadsministern ansåg också redan innan lagändringen genomförts att det fanns anledning att se över tillståndsförutsättningarna för att få en bättre kontroll av förvärv av hyresfastigheter. Erfarenheter av tillämpningen av de grundläggande förutsättningarna finns inte endast i hyresnämndsavgöranden utan också i flera ärenden som prövats av bostadsdomstolen. Dessa erfarenheter är tillräckliga som underlag vid en översyn som det i och för sig tycks finnas en majoritet för. Mot denna bakgrund finns rimligen inte skäl att ytterligare fördröja översynen i denna del.

En sådan översyn bör omfatta även hyresgästorganisationernas ställning. Syftet som sådant är självfallet inte avsett att minska kommunernas möjligheter att påkalla förvärvsprövning. Avsikten bör vara att hyresgästorganisation skall kunna direkt eller via kommunen påkalla förvärvsprövning även i fall där kommunen av något skäl inte har tillräckligt underlag för en sådan bedömning. Det möjliga förhållandet att kommunerna i allmänhet följer hyregästorganisationernas krav är inte ett skäl mot att öppna denna möjlighet – det bör i stället göra en sådan möjlighet lättare att acceptera.

Utskottet har mot bakgrund av det anförda funnit sig böra tillstyrka förslaget i motionen 1979/80:580 (s) om en översyn av lagen i det av regeringen i dess tidigare sammansättning accepterade syftet att få en bättre kontroll av förvärv av hyresfastighet. Därmed får även syftet med förslaget i motionen 1979/80:1519 (vpk) yrkandet 1 anses tillgodosett.

dels utskottet under 5 bort hemställa

5. *beträffande en översyn av lagen om förvärv av hyresfastighet m. m.* att riksdagen med bifall till motionen 1979/80:580 och med anledning av motionen 1979/80:1519 yrkandet 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

