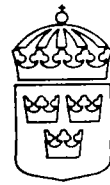


Bostadsutskottets betänkande

1987/88:4

om lag om kommunal bostadsanvisningsrätt m.m.
(prop. 1987/88:35)



BoU
1987/88:4

Sammanfattning

I betänkandet tillstyrker utskottet regeringens förslag att bostadsanvisningslagen skall ersättas med en ny lag, anvisningsrättslagen, som ger kommunerna rätt att anvisa hyres- och bostadsrättslägenheter. Utskottet avstyrker motioner (m), (fp) och (c) om avslag på regeringens förslag samt en motion (vpk) om en generell bostadsförmedlingsrätt och skärpning av anvisningsrätten.

Utskottet tillstyrker också att den s.k. tapetreformen permanentas medan ett motionsyrkande (fp) om att reformen skall kunna tillämpas även för lägenheter för vilka det inte finns någon förhandlingsöverenskommelse avstyrks.

Reservationer (m), (fp), (c) och (vpk) har avgivits till stöd för motionsyrkanden från resp. parti.

Propositionen

Regeringen har i proposition 1987/88:35 föreslagit riksdagen

dels att anta inom bostadsdepartementet upprättade och av lagrådet granskade förslag till

1. lag om kommunal bostadsanvisningsrätt,
2. lag om ändring i lagen (1987:816) om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i jordabalken,
4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479),
5. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
6. lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,

dels att

7. godkänna vad i regeringsprotokollet förordats i fråga om ändringar av bestämmelserna om kommunal förmedlingsrätt i bostadslåneförfattningarna (avsnitt 2.2).

Lagförslagen har fogats som bilaga 1 till detta betänkande.

1987/88:Bo6 av Agne Hansson m.fl. (c) vari yrkas

1. att riksdagen beslutar upphäva bostadsanvisningslagen (1980:94),
2. att riksdagen avslår proposition 1987/88:35 i den del som rör förslag om införande av lag om kommunal bostadsanvisningsrätt och ändringar i bostadslåneförfattningarna.

1987/88:Bo7 av Erling Bager m.fl. (fp) vari yrkas

1. att riksdagen avslår förslaget till lag om kommunal bostadsanvisningsrätt,
2. att riksdagen avslår förslaget till lag om ändring i lagen (1987:816) om ändring i jordabalken,
3. att riksdagen avslår förslaget om lag om ändring i bostadsrättslagen,
4. att riksdagen avslår förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
5. att riksdagen avslår förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om bostadsdomstol,
6. att riksdagen avslår regeringens förslag till ändringar av bestämmelserna om kommunal bostadsförmedlingsrätt i bostadslåneförfattningarna,
7. att riksdagen beslutar upphäva bostadsanvisningslagen,
8. att riksdagen avslår regeringens förslag till ändringar i 12 kap. 32 och 39 §§ jordabalken,
9. att riksdagen beslutar om sådan ändring i 12 kap. 15 § jordabalken att det blir möjligt för enskild hyresgäst att träffa avtal med fastighetsägaren om inflytande över reparationer i den egna lägenheten även om det inte finns någon förhandlingsöverenskommelse,
10. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförs om bostadsförmedlingens rätt att ta ut avgifter för sin verksamhet.

1987/88:Bo8 av Lars Werner m.fl. (vpk) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförs i motionen om en generell rätt för kommunen att förmedla lediga lägenheter,
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförs i motionen om upplåtelse av tomma lägenheter,
3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförs i motionen om husägares principiella skyldighet att godta anvisad hyresgäst och om inflyttningsprövning,
4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförs i motionen om hyresgästorganisations möjlighet att ansöka om hyresnämnds prövning,
5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförs i motionen om en förlängd anvisningstid.

1987/88:Bo9 av Rolf Dahlberg m.fl. (m) vari yrkas

1. att riksdagen avslår regeringens förslag om kommunal bostadsanvisningsrätt med följdförfattningar,
2. att riksdagen avskaffar bostadsanvisningslagen (1980:94),

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförts i motionen om ändring av lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. (1947:523).

BoU 1987/88:4

Utskottet

Grunderna för ny lagstiftning om bostadsanvisning

Regeringens förslag innebär att 1980 års bostadsanvisningslag ersätts med en ny lag om kommunal bostadsanvisningsrätt, anvisningsrättslagen. Anvisningsrätten innebär generellt en rätt för en kommun att anvisa bostadssökande till sådana bostadslägenheter som en husägare upplåter med hyresrätt eller bostadsrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Anvisningsrätt får avse hus med minst fyra bostadslägenheter eller enbostadshus som är avsett att upplåtas varaktigt. Enligt förslaget kan anvisningsrätt uppkomma antingen genom *utfästelse* av vederbörande husägare eller genom *beslut av hyresnämnd*. Om anvisningsrätten uppkommer genom beslut av hyresnämnden inträder vissa i lagen angivna rättsverkningar. Husägaren får inte upplåta lägenheter till någon annan än den som kommunen anvisar eller till kommunen. Husägaren får heller inte – om inte påtagliga olägenheter skulle uppstå – vägra upplåtelse till den som kommunen anvisar. Han får vidare inte beträffande hyreslägenheter medverka till överlåtelser (t.ex. byten) eller till andrahandsuthyrningar, utom i fall när hyresgästen skulle kunna få tillstånd av hyresnämnden.

Lagförslaget bygger på att kommunerna i första hand skall söka komma överens med husägarna eller deras organisationer om anvisningsrätt. Kommunen har emellertid alltid rätt att ansöka hos hyresnämnden om beslut om anvisningsrätt. Hyresnämnden skall bifalla ansökningen i den mån anvisningsrätten behövs för bostadsförsörjningen. Beslut får dock inte meddelas i den mån det är oskäligt med hänsyn till särskilda villkor som kan gälla för upplåtelsen av lägenheter i huset, husägarens särskilda behov av att förfoga över lägenheterna eller övriga omständigheter.

Ett beslut om anvisningsrätt gäller tills vidare. Det får omprövas efter fem år. I vissa fall får det omprövas redan tidigare, bl.a. om det är uppenbart att en husägare missgynnats i förhållande till andra husägare eller om anvisningsrätten orsakar husägaren stora olägenheter.

För skada som uppstår genom det dröjsmål som orsakas av anvisningsförfarandet har husägaren rätt till ersättning av kommunen. Någon ersättning skall dock inte utgå om husägaren senast inom en månad från det han meddelade kommunen att lägenheten är ledig får besked om att han själv får förfoga över den.

Förslaget har mött kritik i motionerna Bo6 (c), Bo7 (fp) och Bo9 (m) varifrån yrkas avslag på propositionen i den del den berör anvisningsrättslagen med följändringar i andra lagar.

I motion Bo9 (m) ifrågasätts förslagets förenlighet med 2 kap. 18 § regeringsformen. Enligt denna regel skall varje medborgare, vars egendom tas i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande, vara tillförsäkrad ersättning för förlusten enligt grunder som bestäms i lag.

Motionärerna anför att även hyresrätt kan vara föremål för expropriation. Enligt motionärerna skulle ett beslut om anvisningsrätt medföra värdeminskning på en fastighet och beslutet skulle vara att likställa med "annat sådant förfogande".

Vidare görs i motionen gällande att förslaget kan komma att bedömas stå i strid med Europarådskonventionen om de mänskliga rättigheterna. Enligt motionärerna kan ett beslut om anvisningsrätt – tillsammans med andra inskränkningar som gäller för fastighetsägare, t.ex. hyresreglering genom bruksvärdessystemet och reglerna om hyresgästs besittningsskydd – medföra att fastighetsägare betungas i sådan grad att den intresseavvägningsprincip som ligger i regeln om egendomsskydd i artikel 1 första tilläggsprotokollet till konventionen befinns vara satt ur spel.

Motionärerna påpekar vidare att reglerna om hyresnämndens och bostadsdomstolens sammansättning med intresseledamöter för närvarande är under prövning av Europarådskommisionen. Motionärerna menar att om dessa organ inte skulle anses som domstolar i konventionens mening, står anvisningsrättslagen inte heller i överensstämmelse med artikel 6 i konventionen, enligt vilken den enskilde skall vara tillförsäkrad rätt till prövning av en oavhängig och opartisk domstol i frågor rörande hans civila rättigheter.

Motionärerna invänder vidare att förslaget står i strid med kommunallagens likabehandlingsprincip. Av uttalandena i propositionen framgår, enligt motionärerna, att olikheter i behandlingen anses godtagbara om de motiveras av bostadsförsörjningsläget eller bostadsociala förhållanden.

I m-motionen framhålls därutöver – i likhet med vad som också anförs i motionerna Bo6 (c) och Bo7 (fp) – att anvisningsrättslagen utgör en skärpning i förhållande till bostadsanvisningslagen och att den föreslagna lagen kommer att motverka en önskvärd rörlighet på bostadsmarknaden. På en fungerande bostadsmarknad bör inte byten av lägenheter hindras. Anvisningsrätt kommer att medföra att lägenheterna står tomma i avvaktan på anvisning. I c-motionen pekas på åtgärder som kommunerna borde vidta i syfte att friställa ineffektivt utnyttjade övernattningsbostäder och kontoriserade bostadslägenheter. I fp-motionen kritiserar den föreslagna lagen också för att den innebär otillräcklig ersättning åt husägare som gör hyresförluster till följd av att beslut om anvisning dröjer samt för att beslut om anvisningsrätt skall få meddelas även om husägare har gjort en frivillig utfästelse. Fp-motionärerna anser det också vara principiellt felaktigt att generella överenskommelser skall fungera styrande vid lagens tillämpning i enskilda fall.

Utskottet behandlar först frågan om grundlagsenligheten av det framlagda förslaget. Av 2 kap. 18 § regeringsformen följer att ianspråktagande av enskild egendom genom expropriation eller annat sådant förfogande inte får ske utan att ersättning utges för den förlust som ingreppet innebär enligt grunder som bestäms i lag. Den rätt till bostadsanvisning som regleras i lagförslaget innebär att husägarens rätt att själv bestämma till vem han vill hyra ut en lägenhet eller upplåta bostadsrätt överförs till en kommun. Även om det är husägaren som avgör när en lägenhet skall upplåtas, medför anvisningsrätten att en viss del av hans rätt till egendomen tas i anspråk av ett bestämt subjekt på ett sätt som har vissa likheter med ett expropriativt

förfarande. Emellertid torde – för att det skall vara fråga om expropriation eller annat sådant förfogande i regeringsformens mening – dessutom fordras att ianspråktagandet innebär en förmögenhetsöverföring från husägaren till kommunen (Bengtsson, Ersättning vid offentliga ingrepp 1. Egendomsskyddet enligt regeringsformen, s. 78 f., jfr s. 110 f., 142 f.). Utskottet kan inte finna att en sådan konsekvens följer av ett beslut om anvisningsrätt. Kommunen kan inte sägas få någon ekonomisk vinning av anvisningsrätten utan ges bara bättre möjligheter att tillvarata det allmänna intresset av en god bostadsförsörjning. Ett beslut om anvisningsrätt blir sålunda att karakterisera som en rådighetsinskränkning. På sådana ingrepp är inte ersättningsskyldigheten enligt den återopade grundlagsregeln tillämplig (se t.ex. Petréin i Äganderätt och egendomsskydd, s. 101).

Det kan ändå av andra skäl vara befogat att undersöka om anvisningsrätt kan medföra skadeverkningar för husägare av sådan art att särskilda ersättningsregler behöver tillskapas. I 10 § anvisningsrättslagen finns regler som ger husägare rätt till ersättning för den skada husägaren lider genom dröjsmål med besked från kommunens sida. Endast i det fall husägaren före tillträdesdagen eller senast inom en månad från det han meddelat kommunen att en lägenhet är ledig får besked om att han själv får disponera den, har husägaren inte rätt till ersättning. Skälen till att husägaren sålunda i någon mindre utsträckning kan få bära ett inkomstbortfall har utvecklats i propositionen (s. 41). Bl.a. framhålls att kommunen kan ha svårt att hastigt anvisa rätt person en lägenhet och att husägare normalt torde få räkna med vissa hyresförluster när en lägenhet blir ledig med kort varsel. Sådana förluster får anses som normala i fastighetsförvaltningen. Även om anvisningsförfarandet naturligtvis för husägaren innebär en viss extra omgång och tidsutdräkt, får det enligt utskottets uppfattning bedömas som att risken för inkomstförluster när lägenheter blir lediga med kort varsel inte nämnvärt ökas härigenom. De tidsfrister som anges i lagförslaget begränsar enligt utskottets mening på ett rimligt sätt risken för inkomstbortfall. Det får vidare anses opraktiskt och principiellt tveksamt med en reglering som innebär att husägare skulle ha rätt till ersättning även för mycket små belopp i en situation där husägaren själv får förfoga över den aktuella lägenheten.

Utskottet finner alltså att tillämpningen av anvisningsrättslagen praktiskt taget inte alls kan påverka avkastningen på en fastighet. Motionärerna gör emellertid också gällande att förekomsten av ett beslut om anvisningsrätt för ett visst hus inverkar värdeminskande även på ett annat sätt. Enligt deras uppfattning blir huset mindre säljbart i jämförelse med ett likadant hus för vilket inget beslut meddelats om anvisningsrätt. Motionärernas uppfattning kan teoretiskt synas befogad. Vid övervägande av risken för ekonomisk skada i form av förmögenhetsminskning måste likväl följande beaktas. En köpare kan i den angivna situationen inte bortse från möjligheten att även den andra salubjudna fastigheten kan komma att omfattas av anvisningsrätt sedan han köpt den. Skulle han överväga att köpa den fastighet som redan omfattas av anvisningsrätt och beslutet därom innebär ett missgynnande i förhållande till andra fastighetsägare, kan han räkna med viss möjlighet till omprövning av beslutet om anvisningsrätt. Båda dessa faktorer medverkar alltså utjämnande på de värdeskillnader som eventuellt skulle kunna

härledas till anvisningsrättsbeslutet. Någon generell ekonomisk skada av att ett hus görs till förmål för anvisningsrätt kan enligt utskottets mening inte sägas uppkomma. Någon ersättningsregel för inverkan av anvisningsrätten är därför inte heller motiverad.

Vad härefter gäller frågan om lagens förenlighet med reglerna om egendomsskydd i Europarådskonventionen vill utskottet påpeka att regeln i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till konventionen uttryckligen medger såväl ianspråktagande av egendom som reglering av nyttjandet av egendom i lagreglerad form och i överensstämmelse med det allmännas intresse. Anvisningsrättslagen syftar till att främja ett väsentligt allmänt intresse: bostadsförsörjningen, som kommunerna i lag ålagts att svara för. Anvisningsrättslagen får inte tillämpas i sin mot husägarna tvingande form annat än i den utsträckning det behövs för bostadsförsörjningen.

Genom hyresnämndsprövningen kommer en sådan avvägning som får anses följa av konventionen till stånd mellan å ena sidan husägarens intresse att själv få besluta om till vem upplåtelse skall ske och å andra sidan det allmänna intresset av en fungerande bostadsförsörjning. Om det är oskäligt med hänsyn till husägarens särskilda behov att förfoga över lägenheterna i huset, får anvisningsrätt inte beslutas och det allmänna intresset får alltså vika. Som utskottet funnit tidigare medför inte heller ett beslut om anvisningsrätt någon ekonomisk skada för husägaren. Lagförslaget kan därför inte anses strida mot konventionen på den nu berörda punkten.

Motionärerna anser att lagförslaget riskerar att strida mot Europarådskonventionen också i ett annat avseende, nämligen mot dess artikel 6, och hänvisar till ett mål som nu är under prövning av Europarådsorganen. Utskottet har inhämtat att det aktuella målet rör frågan huruvida bostadsdomstolen i sammansättning med intresseledamöter uppfyllt kraven i artikel 6 på oavhängighet och opartiskhet vid avgörande av en tvist mellan en hyresgäst och en hyresvärd om förekomsten av en förhandlingsklausul i ett hyresavtal. Hyresgästen ville befrias från förhandlingsklausulen och därmed följande skyldighet för honom att betala den hyra som bestäms i förhandlingar mellan fastighetsägare och organisationer av hyresgäster. Sedan hyresnämnden och bostadsdomstolen avslagit hyresgästens begäran, gör denne bl.a. gällande att intresseledamöterna i nämnden och domstolen inte varit fristående från de resp. förhandlande organisationerna och att han därför inte fått sina civila rättigheter prövade av en oavhängig och opartisk domstol.

Utskottet noterar i och för sig att liknande principiella frågor kan komma att bli aktuella även enligt anvisningsrättslagen. En husägare, som valt att stå utanför en fastighetsägarorganisation, kan komma att göra invändningar mot att intresseledamöter från den organisationen deltar i avgörandet av anvisningsrättsfrågor, särskilt i de fall där organisationen medverkat i generella överenskommelser på området. Emellertid är frågeställningen om intressejämv redan uppmärksammat i pågående lagstiftningsarbete. Rättegångsutredningen har i delbetänkandet (SOU 1987:13) Översyn av rättegångsbalken 3. Expertmedverkan och specialisering anmärkt (s. 217) att intresseledamöternas anknytning till organisationerna i vissa fall aktualiserat jävsfrågor, vilka enligt utredningens uppfattning inte kan lösas på ett tillfredsställande sätt inom ramen för det nuvarande systemet. Problemen är

emellertid, enligt utredningen, koncentrerade till vissa typer av hyresärenden vilka på ett påtagligt sätt berör organisationernas intressen. För undvikande av jävsinvändningar föreslår utredningen att dessa ärenden handläggs i en sammansättning där intresseledamöter inte ingår.

Rättegångsutredningens betänkande är för närvarande under övervägande i regeringskansliet. Europarådsorganen har ännu inte slutligt avgjort den där anhängiga frågan. Någon anledning att föregripa de överväganden som pågår genom att underkänna anvisningsrättslagen i det nu aktuella hänseendet finns inte. Skulle det senare finnas anledning att ändra reglerna om hyrersnämndernas och bostadsdomstolens sammansättning kan en sådan justering ske utan att anvisningsrättslagens egentliga innehåll berörs. Utskottet kan alltså inte heller i nu behandlade avseende instämna med motionärerna.

Frågan om anvisningsrättslagens förenlighet med kommunallagen har behandlats i propositionen (s. 33). Utskottet har ingen annan uppfattning än vad som redovisas där. Kommunen bör givetvis sträva efter en så likartad behandling som möjligt av husägare. Eftersom det emellertid är tillgodoseendet av bostadsförsörjningsbehovet som är lagens huvudsyfte och detta behov ofta gestaltar sig på olika sätt i skilda delar av kommunen kan det inte anses motiverat att generellt ställa samma krav på alla husägare i kommunen. Det är i själva intresseavvägningen som likabehandlingsprincipen får sin främsta betydelse.

Vad slutligen gäller ändamålsenligheten av den föreslagna lagstiftningen och dess påstådda negativa inverkan på rörligheten inom bostadsbeståndet, kan utskottet inte finna annat än att en väl fungerande bostadsförmedling måste bedömas som ett av de viktigaste instrumenten för att öka möjligheterna till lägenhetsbyten och omflyttningar, utan att viktiga bostadssociala mål eftersätts och resurssvaga grupper lämnas utan bistånd på bostadsmarknaden. Utskottet kan därför inte instämna i motionärernas negativa syn på lagförslaget i detta hänseende.

Med det ovan anförda ansluter sig alltså utskottet till de grunder för den föreslagna nya lagstiftningen som regeringen angett och tillstyrker lagförslagen i propositionen, såvitt nu är i fråga. Därmed avstyrker utskottet motionerna Bo6 (c) yrkande 2 såvitt nu är i fråga, Bo7 (fp) yrkandena 1-5 och 8 och Bo9 (m) yrkande 1.

Regeringens förslag innebär som nämnts att bostadsanvisningslagen upphävs. I motionerna Bo6 (c) yrkande 1, Bo7 (fp) yrkande 7 och Bo9 (m) yrkande 2 finns också förslag av innebörd att bostadsanvisningslagen – även om anvisningsrättslagen inte antas – skall upphävas. Utskottets ställningstagande innefattar ett tillstyrkande av yrkandena i denna del.

Bostadslåneförfattningarna

I propositionen föreslås att riksdagen godkänner vissa uttalanden i fråga om ändringar i bestämmelserna om kommunal förmedlingsrätt i bostadslåneförfattningarna, som riksdagen inte beslutar direkt om. Innebörden härav är att kommunen skall kunna begära att sökande av ny- och ombyggnadslån

lämnar utfästelse om anvisningsrätt. Om kommunen avstyrker lån med hänvisning till att någon utfästelse inte lämnats, skall länsbostadsnämnden få bevilja lånet endast om särskilda skäl föreligger.

Avslagsyrkande på propositionen i denna del finns i motionerna Bo6 (c) yrkande 2 såvitt nu är i fråga och Bo7 (fp) yrkande 6. Yrkandena motiveras av att anvisningsrättslagen enligt motionärerna inte bör införas. Om riksdagen följer utskottets tillstyrkande av anvisningsrättslagen, blir det dock till viss del nödvändigt och i övrigt lämpligt att ändra bostadslåneförfattningarna på det sätt som regeringen begärt stöd för. Utskottet tillstyrker därför propositionen i denna del och avstyrker motionerna Bo6 (c) yrkande 2 såvitt nu är i fråga och Bo7 (fp) yrkande 6.

Upplåtelseväg och generell förmedlingsrätt

I vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo8 yrkande 1 föreslås riksdagsuttalanden till förmån för införande av en generell rätt för kommunerna att förmedla lediga lägenheter och, yrkande 2, möjlighet för kommunerna att tvinga fram upplåtelse av lägenheter som står tomma i avvaktan på ombyggnad, försäljning av hus m.m. Motionärerna anför att erfarenheterna av frivilliga avtal är dåliga och att avtalslösningar innebär att grundläggande bostadssociala rättigheter blir föremål för förhandlingar och ett visst godtycke.

Vad motionärerna förespråkar utgör enligt utskottets uppfattning långtgående generella ingrepp i äganderätten. Motionärerna ställer inte sina förslag i relation till något motsvarande generellt allmänt intresse. På många orter i landet utgör bostadsförsörjningen inte något större problem. Att lagstifta om upplåtelseväg för tomma lägenheter skulle – fränsett den förmögenhetsrättsliga verkan av ett sådant ingrepp – därutöver erbjuda svåra gränsdragningsproblem och andra lagtekniska spørsmål. Renoveringsbehov och andra anledningar kan finnas som gör att ett upplåtelseväg blir direkt olämpligt även från allmän synpunkt. Utskottet avstyrker därmed vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo8 yrkandena 1 och 2.

Vissa skärpningar av anvisningsrätten

I vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo8 yrkande 3–5 föreslås att riksdagen skall som sin mening ge regeringen till känna vad som anförts i motionen om vissa ändringar i skärpande riktning av anvisningsrättslagen.

Motionärerna vill i yrkande 3 ha en generell skyldighet för husägare att godta de hyresgäster som kommunen anvisar. Argumenten i propositionen i fråga om vad som kan utgöra en påtaglig olägenhet för en husägare och därmed ge denne rätt att vägra upplåtelse godtas inte. Motionärerna menar att det alltid finns en möjlighet för husägare att säga upp hyresgäster som inte betalar hyra eller missköter sig. Om man inte inför en skyldighet för husägare att godta anvisade hyresgäster, bör regler om en särskild inflyttningsprövning införas. En sådan prövning skulle få begäras av husägaren. Skulle hyresgästen därvid inte bli godtagen, bör kommunen få hyra lägenheten och hyra ut den i andra hand till hyresgästen.

I yrkande 4 förespråkas att hyresgästorganisationer ges rätt att på likartat

sätt som enligt bostadssaneringslagen eller anläggningslagen få anhängiggöra ärenden om anvisningsrätt.

BoU 1987/88:4

I yrkande 5 begärs att anvisningstiden, dvs. den tid som kommunen har på sig för att ge besked om anvisad hyresgäst eller om att husägaren själv får förfoga över lägenheten, skall förlängas till två månader.

Utskottet anser att det inte finns något behov av anvisningsrätt för kommunerna. Givetvis finns det då heller inga önskemål från utskottets sida om skärpningar av de föreslagna reglerna. Utskottet avstyrker därför vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo8 yrkandena 3-5.

Avgiftsfri bostadsförmedling

I motionerna Bo7 (fp) yrkande 10 och Bo9 (m) yrkande 3 förordas riksdagsuttalanden till förmån för införande av en rätt för bostadsförmedlingarna att få ta ut avgift för sin verksamhet. I fp-motionen anförs att avgifterna skulle stärka förmedlingarnas resurser för att t.ex. arbeta med byten, medan m-motionärerna menar att frågan om avgiftsuttag bör vara en kommunal angelägenhet. I den senare motionen anförs också att de kommunala förmedlingarna inte bör ha en monopolställning.

Motsvarande yrkanden behandlades av utskottet och riksdagen våren 1987. Utskottet anförde då (BoU 1986/87:14 s. 18) att utskottet delade bostadsministrarnas i budgetpropositionen uttryckta uppfattning att förmedlingarnas verksamhet var av sådan natur att den borde vara avgiftsfri. Utskottet avstyrkte de då aktuella yrkandena och riksdagen beslöt i enlighet med utskottets förslag.

Utskottet finner inte att nu några omständigheter inträffat av beskaffenhet att ändra riksdagens nyligen fattade beslut. Utskottet avstyrker därför motionerna Bo7 (fp) yrkande 10 och Bo9 (m) yrkande 3.

Hyresgästinflytande över reparationer i egen lägenhet

Enligt 12 kap. 15 § hyreslagen är hyresvärden skyldig att med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer. Annan underhållsskyldighet kan dock avtalas, bl.a. om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den nämnda lagen. Avtalsmöjligheten gäller dock bara till utgången av 1987. Skälet att bestämmelserna tidsbegränsats är att en utvärdering av erfarenheterna av ökat hyresgästinflytande samt effekterna på sysselsättningen inom måleribranschen borde göras innan reformen permanentades (BoU 1983/84:5, 1986/87:6).

I propositionen föreslås att tidsbegränsningen nu skall upphöra. Ett pågående forskningsprojekt som initierats av Svenska målareförbundet har visserligen ännu inte slutligt avrapporterats, men redovisar hittills positiva erfarenheter från bostadsföretag och hyresgäster. Den rådande högkonjunkturen inom byggbranschen kan dessutom, enligt propositionen, förväntas bli bestående under överskådlig tid.

I motion Bo7 (fp) yrkande 9 föreslås att 12 kap. 15 § jordabalken skall ges en sådan utformning att det blir möjligt för en enskild hyresgäst att träffa

avtal med fastighetsägare om inflytande över reparationer i den egna lägenheten även om det inte finns någon förhandlingsöverenskommelse.

Ett motsvarande motionsyrkande behandlades av riksdagen våren 1987. Utskottet (BoU 1986/87:14 s. 27) var då inte berett att innan regeringen redovisat resultaten av forskningsarbetet göra någon jämkning av lagstiftningen.

När frågan nu på nytt underställts riksdagen med förslag från regeringen om borttagande av tidsbegränsningen i 12 kap. 15 § jordabalken har forskningsprojektet ännu inte redovisats. Utskottet delar regeringens uppfattning att tidsbegränsningen ändå kan avskaffas. Utskottet tillstyrker alltså propositionen i denna del. Eventuella farhågor om att reglerna kan leda till ett eftersatt lägenhetsunderhåll på sikt får förutsättas bli beaktade av regeringen. Utskottet har erfarit att också bl.a. parterna på hyresmarknaden avser att följa utvecklingen.

Vad gäller frågan om även individuella avtal skall kunna träffas som inskränker hyresvärdens generella underhållsskyldighet finner utskottet skäl att ånyo avvakta ytterligare erfarenheter. Frågan bör bedömas bl.a. mot bakgrund av att hyresparterna inte heller enligt andra regler utan förhandlingsöverenskommelse får avtala om att lägenheter för permanent boende skall hållas i ett sämre skick än viss normal standard bjuder (12 kap. 9 § jordabalken, prop. 1983/84:137 s. 121). Hyresvärden har alltså principiellt en skyldighet att svara för lägenheternas standard som inte utan vidare kan frångås. Vidare är hyresgäster enligt 12 kap. 24 a § jordabalken ersättningskyldiga gentemot hyresvärden för målnings- och tapetseringsarbeten som de utför på egen hand och som har så dålig kvalitet att lägenhetens bruksvärde minskar. Denna omständighet bör också föranleda viss försiktighet med ändringar i regelsystemet. Utskottet anser alltså inte att underlag nu finns för att bifalla yrkande 9 i motion Bo7 (fp) utan avstyrker detsamma.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *grunderna för anvisningsrättslagen*

att riksdagen med bifall till regeringens förslag och motionerna 1987/88:Bo6 yrkande 1, 1987/88:Bo7 yrkande 7 och 1987/88:Bo9 yrkande 2 och med avslag på motionerna 1987/88:Bo6 yrkande 2 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo7 yrkandena 1-5 och 8 samt 1987/88:Bo9 yrkande 1 antar de i propositionen framlagda och som bilaga 1 till detta betänkande fogade lagförslagen, utom såvitt avser 12 kap. 15 § jordabalken,

2. beträffande *bostadslåneförfattningarna*

att riksdagen med bifall till regeringens förslag och avslag på motionerna 1987/88:Bo6 yrkande 2 såvitt nu är i fråga och 1987/88:Bo7 yrkande 6 godkänner vad som i propositionen förordats i fråga om ändringar av bestämmelserna om kommunal förmedlingsrätt i bostadslåneförfattningarna,

3. beträffande *upplåtelsevång och generell förmedlingsrätt*

att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo8 yrkandena 1 och 2,

4. beträffande *vissa skärpningar av anvisningsrätten*
att riksdagen avslår motion 1987/88:Bo8 yrkandena 3-5,

5. beträffande *avgiftsfri bostadsförmedling*
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo7 yrkande 10 och 1987/88:Bo9 yrkande 3.

6. beträffande *hyresgästinflytande över reparationer i egen lägenhet*
att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motion 1987/88:Bo7 yrkande 9 antar det i propositionen framlagda och i bilaga 1 till detta betänkande fogade lagförslaget såvitt avser 12 kap. 15 § jordabalken.

Stockholm den 1 december 1987

På bostadsutskottets vägnar

Agne Hansson

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Maj-Lis Landberg (s), Magnus Persson (s), Erling Bager (fp), Per Olof Håkansson (s), Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Margareta Palmqvist (s), Karl-Göran Björsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Rune Evensson (s), Birgitta Hambræus (c), Tore Claeson (vpk) och Margareta Gard (m).

Reservationer

1. Grunderna för anvisningsrättslagen (mom. 1)

Knut Billing, Bertil Danielsson och Margareta Gard (alla m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med "Utskottet behandlar" och på s. 7 slutar med "denna del" bort ha följande lydelse:

Vid en tolkning av detta grundlagsstadgande bör det skydd som stadgandet skall ge åt egendomsrätten ges en framträdande roll. I den mån man kan konstatera att ett ingrepp mot en enskild till någon del innefattar att rätten till egendom förs över på annan, bör ingreppet vara att bedöma som expropriation eller annat sådant förfogande. Ingreppet måste i sådant fall antingen kompenseras eller också får man – om lagstiftaren inte är beredd att införa särskilda ersättningsregler – avstå från ingreppet.

Anvisningsrätten enligt regeringens förslag innebär att husägarens rätt att själv bestämma till vem han vill hyra ut en lägenhet eller upplåta bostadsrätt överförs till en kommun. En viss del av rätten till egendomen förs därmed över till ett annat subjekt. Även om det i och för sig kan göras gällande att kommunens förmögenhet inte ökar genom att kommunen i stället för husägaren får bestämma vem som skall bo i lägenheten, kan man inte bortse från de förmögenhetseffekter som kan uppstå i nästa led av anvisningsförfarandet. Den som får t.ex. en bostadsrätt sig anvisad av kommunen i en birstortskommun kan räkna med att kunna sälja denna med en betydande vinst. Kommunen ingriper sålunda med anvisningsrätten – låt vara oavsikt-

ligt – på ett sätt som gynnar andra enskilda. Detta talar ytterligare för att anvisningsrätten måste betraktas som en form av expropriation.

Att anvisningsrätten kan medföra en ekonomisk skada i form av inkomstbortfall för husägaren erkänns i propositionen (s. 41, 64). Det torde därutöver vara uppenbart att ett beslut om anvisningsrätt kan medföra en värdeminskning, t.ex. vid en jämförelse med ett likadant hus som inte berörs av ett sådant beslut. Förslaget innehåller inga regler som kompenserar husägare fullt ut för de förluster som han drabbas av genom att anvisningsrätt beslutas. Det strider därför enligt utskottets uppfattning mot 2 kap. 18 § regeringsformen och kan alltså inte antas av riksdagen.

Mot bakgrund av Sveriges åtaganden inom ramen för Europarådskonventionen för de mänskliga rättigheterna och det mer långtgående egendoms- skydd som föreskrivs i konventionen, vore det också mycket oklokt att anta en lagstiftning som – åtminstone tillsammans med redan gällande inskränkningar i fastighetsäga- res rätt till sin egendom – riskerar att bli utdömd som konventionsstridig. Detta gäller givetvis också de konventionsfrågor om rätten till prövning av civila rättigheter vid en oavhängig och opartisk domstol som aktualiseras av att hyresnämnder och bostadsdomstol med intresseledamöter skall få pröva anvisningsrättsfrågor, utan att undantag görs för de fall där intressejäv kan föreligga.

Helt frånsatt frågorna om huruvida förslaget är konstitutionellt, förenligt med Sveriges konventionsåtaganden eller med inhemska lagar av betydelse i sammanhanget, finner utskottet att den nya lagen inte är ändamålsenlig. Den präglas av en övertro på politikerns och byråkraterns förmåga att på ett rättvist sätt häva en bristsituation, som de själva genom olika regleringar medverkat till att skapa. Trots en myckenhet planering har bostadsbristen i de större tätorterna inte förutsetts. Några nya bostäder skapas inte med en ny bostadsanvisningslag. Däremot gör den det mer invecklat och tidskrävande för medborgarna att hitta lämpliga bostäder inom beståndet. Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrningar försvaras. Effekten på bristorterna lär även fortsättningsvis bli att den som väl lyckas komma över en bostad behåller den, även om han skulle vara bättre betjänt av en annan. Den svarta eller grå bostadsmarknaden kommer att växa för att släppa fram de omflyttningar som medborgarna ändå vill göra, men som inte skulle godkännas av förmedlingarna. Det finns bara en väg ut ur detta dilemma, nämligen att avstå från tankarna på att låta bostadsförmedlingarna bestämma allt. Utskottet anser alltså att propositionen bör avslås och att de motioner som föreslår detta samt upphävande av bostadsanvisningslagen bör bifallas.

dels att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. *beträffande grunderna för anvisningsrättslagen*

att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo9 yrkandena 1 och 2 och med anledning av motionerna 1987/88:Bo6 yrkandena 1 och 2 det sistnämnda såvitt nu är i fråga och 1987/88:Bo7 yrkandena 1–5, 7 och 8 avslår regeringens lagförslag, utom såvitt avser 12 kap. 15 § jordabalken, samt i fråga om upphävande av bostadsanvisningslagen (1980:94) som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

2. Grunderna för anvisningsrättslagen (mom. 1)

BoU 1987/88:4

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Karl-Göran Biörsmark (fp) och Birgitta Hambraeus (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 5 börjar med "Det kan" och på s. 7 slutar med "denna del" bort ha följande lydelse:

Även om regeringens förslag sålunda inte kan bedömas stå i direkt konflikt med regeringsformen lider det av andra allvarliga brister. Det får anses åtminstone tveksamt om förslaget uppfyller Europarådskonventionen om de mänskliga rättigheterna i vissa hänseenden. Propositionen innehåller ingen analys av denna fråga. Vad som definitivt medför att förslaget bör avslås är att det inte kan nå det syfte som det utger sig för att främja, nämligen en rättvis fördelning av bostäderna och en allsidig befolkningssammansättning.

Enligt regeringens förslag skall lagstiftningen fortfarande bygga på tvång och förbudstänkande. Förslagets utformning leder dessutom till merarbete och ökad byråkrati i kommunerna. I stället borde lagstiftaren enligt utskottets mening inrikta sig på att ta bort onödiga regleringar och skapa öppenhet för samarbete mellan kommuner och husägare. Därmed skulle både en ökad produktion av bostäder och en större rörlighet inom det befintliga beståndet främjas. Det måste vara lätt att byta bostad, t.ex. när familjens storlek ändras. Antalet dåligt utnyttjade lägenheter är alltför stort och ökar bl.a. därför att kommuner inte satsar på billiga övernattningsbostäder.

Propositionen lider dessutom av andra brister. Det finns inga effektiva spärrar mot att den föreslagna anvisningsrätten utnyttjas urskillningslöst i vissa kommuner. Husägarna får inte tillräcklig kompensation för hyresbortfall till följd av anvisningsförfarandet. En frivillig utfästelse från en husägare skyddar inte mot att kommunen utverkar anvisningsrätt hos hyresnämnden. Generella överenskommelser bör inte binda enskilda husägare med speciella behov av lägenheter i sitt hus. Förutsättningarna för omprövning av beslut är alltför snäva.

Utskottet tillstyrker alltså de motioner (m, fp, c) som förordar avslag på regeringens förslag och upphävande av den nu gällande bostadsanvisningslagen.

dels att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. beträffande *grunderna för anvisningsrättslagen*
att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo6 yrkandena 1 och 2 såvitt nu är i fråga, 1987/88:Bo7 yrkandena 1-5, 7 och 8 och 1987/88:Bo9 yrkandena 1 och 2 avslår regeringens lagförslag, utom såvitt avser 12 kap. 15 § jordabalken, samt i fråga om upphävande av bostadsanvisningslagen som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

3. Bostadslåneförfattningarna (mom. 2)

BoU 1987/88:4

Under förutsättning av bifall till reservation 1 eller 2

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Avslagsyrkande på" och slutar med "yrkande 6" bort ha följande lydelse:

I enlighet med utskottets nyss angivna ståndpunkt att regeringens lagförslag bör avslås av riksdagen, finner utskottet inte heller något behov av att ändra bostadslåneförfattningarna. Utskottet tillstyrker därför motionerna Bo6 (c) yrkande 2 såvitt nu är i fråga och Bo7 (fp) yrkande 6 och avstyrker regeringens förslag.

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

2. beträffande *bostadslåneförfattningarna*
att riksdagen med bifall till motionerna 1987/88:Bo6 yrkande 2 såvitt nu är i fråga och 1987/88:Bo7 yrkande 6 avslår regeringens förslag såvitt avser bostadslåneförfattningarna.

4. Upplåtelse tvång och generell förmedlingsrätt (mom. 3)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Vad motionärerna" och slutar med "och 2" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig till vänsterpartiet kommunisternas flera gånger tidigare framförda krav på en obligatorisk bostadsförmedling. Endast genom en sådan kan målet – en rättvis fördelning av bostäder – nås. Pengar och godtycke skall inte tillåtas fälla utslaget i fråga om grundläggande bostadsociala rättigheter. Ett nödvändigt inslag när det gäller att stärka förmedlingarnas resurser är möjlighet för dem att komma åt lägenheter som utan godtagbara skäl står tomma, t.ex. i avvaktan på ombyggnad, försäljning av hus etc. Detta bör riksdagen med bifall till vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo8 yrkandena 1 och 2 som sin mening ge regeringen till känna.

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

3. beträffande *upplåtelse tvång och generell förmedlingsrätt*
att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo8 yrkandena 1 och 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

5. Vissa skärpningar av anvisningsrätten (mom. 4, motiveringen)

Oskar Lindkvist, Maj-Lis Landberg, Magnus Persson, Per Olof Håkansson, Lennart Nilsson, Margareta Palmqvist och Rune Evensson (alla s) anser att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Utskottet anser" och slutar med "yrkandena 3–5" bort ha följande lydelse:

Utskottet hänvisar i de av motionärerna berörda frågorna till propositioner där motsvarande förslag, som i vissa delar framförts i remissvar,

behandlats och bemötts. Förslagen får anses som alltför långtgående. Hyresgästorganisationernas föreslagna initiativrätt förutsätter, för att kunna föranleda en meningsfull hyresnämndsprövning, att kommunen är beredd att använda anvisningsrätten. Om så inte är fallet tjänar initiativrätten inte något reellt syfte. Utskottet avstyrker därmed vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo8 yrkandena 3-5.

6. Vissa skärpningar av anvisningsrätten (mom. 4)

Tore Claeson (vpk) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Utskottet anser" och slutar med "yrkandena 3-5" bort ha följande lydelse:

Utskottet finner motionärernas förslag utgöra en angelägen vidareutveckling av den anvisningsrätt som utskottet redan tillstyrkt. Det är av yttersta vikt att anvisningsrätten inte urholkas genom obefogade invändningar från hyresvärdars sida mot anvisade hyresgäster. Det bör därför kunna fordras att hyresvärdarna kan styrka sina invändningar vid hyresnämnden. Att hyresgästorganisationerna ges initiativrätt kan medföra att kommunerna uppfordras till ställningstagande i viktiga bostadsförsörjningsfrågor och har alltså på detta sätt ett självständigt värde. Bostadsförmedlingarna bör också – på det sätt motionärerna föreslår – ges mer tid för anvisningsförfarandet. Utskottet tillstyrker därför vänsterpartiet kommunisternas partimotion Bo8 yrkandena 3-5.

dels att moment 4 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

4. beträffande *vissa skärpningar av anvisningsrätten*
att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo8 yrkandena 3-5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

7. Avgiftsfri bostadsförmedling (mom. 5)

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Motsvarande yrkanden" och slutar med "yrkande 3" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser att motionärerna anfört väl grundade skäl för ett borttagande av förbudet mot att ta ut avgifter för bostadsförmedling. Ett led i att stärka förmedlingarnas möjlighet att fungera är att ge dem bättre finansiella resurser. Det bör vara varje kommuns sak att avgöra om och i så fall hur stora avgifter som skall få tas ut. Något missbruk av avgiftsrätten behöver inte befaras. Utskottet tillstyrker därför motionerna Bo7 (fp) yrkande 10 och Bo9 (m) yrkande 3.

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

5. beträffande *avgiftsfri bostadsförmedling*
att riksdagen med bifall till motionerna 1987/88:Bo7 yrkande 10 och 1987/88:Bo9 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

8. Hyresgästinflytande över reparationer i egen lägenhet (mom. 6)

BoU 1987/88:4

Agne Hansson (c), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c) och Margareta Gard (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "När frågan" och slutar med "avstyrker detsamma" bort ha följande lydelse:

Utskottet ansluter sig i och för sig till regeringens uppfattning att det saknas skäl att behålla tidsbegränsningen av reglerna. Utskottet anser dessutom – i enlighet med vad som föreslås i fp-motionen – att lagstiftaren bör gå ett steg längre och göra hyresvärdens underhållsskyldighet dispositiv, dvs. medge att lättnader i underhållsskyldigheten skall kunna avtalas direkt mellan hyresgäst och hyresvärd utan medverkan av organisationerna på området. Det skydd för hyresgästen som erbjuds genom den inte fullt ut dispositiva regeln i 12 kap. 9 § jordabalken om att lägenheten, när den tillträds, skall vara i fullt brukbart skick, bör vara tillräckligt för att garantera en rimlig lägenhetsstandard. Vid det fortsatta nyttjandet av lägenheten bör hyresgästen få bedöma vilken underhållsstandard han vill ha och vilken hyresnedsättning han eventuellt kan få av hyresvärden genom att själv utföra enklare underhåll. Utskottet tillstyrker alltså motion Bo8 (fp) yrkande 9.

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

6. beträffande *hyresgästinflytande över reparationer i egen lägenhet* att riksdagen med bifall till motion 1987/88:Bo8 yrkande 9 och med avslag på regeringens förslag antar det som bilaga 2 och som reservanternas till detta betänkande fogade förslag till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 15 §:

1 Förslag till

Lag om kommunal bostadsanvisningsrätt

Härigenom föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Genom utfästelse av husägare eller genom beslut av hyresnämnd kan en kommun erhålla rätt att anvisa bostadssökande till sådana bostadslägenheter i kommunen som husägare upplåter med hyresrätt eller bostadsrätt för annat ändamål än fritidsändamål. Anvisningsrätt får avse bostadslägenhet i hus med minst fyra bostadslägenheter eller i enbostadshus som är avsett att upplåtas varaktigt.

Som ägare av hus anses, när omständigheterna föranleder det, annan som innehar huset. Om ett hus omfattas av beslut om tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977: 792), skall vad som sägs om husägaren i stället avse förvaltaren.

Utfästelse om anvisningsrätt

2 § En utfästelse om anvisningsrätt för kommunen skall vara skriftlig och innehålla uppgifter om de bostadslägenheter som utfästelsen avser, husägarens skyldigheter med anledning av anvisningsrätten och den tid under vilken anvisningsrätten skall gälla. Utfästelsen får inte förenas med villkor om skadestånd eller vite.

En utfästelse om anvisningsrätt gäller även för en ny husägare.

Beslut om anvisningsrätt

Hyresnämndens prövning m. m.

3 § Beslut om anvisningsrätt skall avse ett visst hus och skall meddelas i den utsträckning det behövs för bostadsförsörjningen. Anvisningsrätt får dock inte beslutas i den mån det är oskäligt med hänsyn till de särskilda villkor som gäller för upplåtelse av lägenheterna i huset, husägarens särskilda behov av att förfoga över lägenheterna eller övriga omständigheter.

Fråga om anvisningsrätt tas upp på ansökan av kommunen. En utfästelse om anvisningsrätt hindrar inte att kommunen ansöker hos hyresnämnden om sådan rätt.

Hyresnämnden får i beslut om anvisningsrätt sätta ut vite för överträdelse av förbuden i 6 §.

4 § Ett beslut om anvisningsrätt skall innehålla en upplysning om förbuden enligt 6 § och om husägarens skyldigheter i övrigt enligt denna lag.

Omprövning, ändring eller upphävande av beslut om anvisningsrätt

5 § Ett beslut om anvisningsrätt får omprövas efter fem år, räknat från det beslutet vann laga kraft. Har beslutet tidigare omprövats, räknas tiden från det senaste beslutet.

I annat fall än som avses i första stycket, får hyresnämnden ändra eller upphäva ett beslut om anvisningsrätt om

1. det är uppenbart att husägaren genom anvisningsrätten missgynnas i förhållande till andra husägare.
2. anvisningsrätten orsakar husägaren stora olägenheter.
3. husägaren och kommunen är överens om att beslutet skall ändras eller upphävas eller
4. någon annan särskild anledning finns till att beslutet skall ändras eller upphävas.

En ansökan om omprövning, ändring eller upphävande av beslut om anvisningsrätt får göras av kommunen eller av husägaren.

Verkan av beslut om anvisningsrätt

6 § En husägare får inte upplåta en lägenhet, som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt, med hyresrätt eller bostadsrätt till någon annan än en bostadssökande, som kommunen anvisar, eller till kommunen.

Om en lägenhet som omfattas av ett beslut om anvisningsrätt skall upplåtas med hyresrätt, får husägaren inte vägra upplåtelse till den som kommunen anvisar, om upplåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för husägaren. Han får inte heller medverka till att hyresrätten till en lägenhet som omfattas av beslutet överlåts eller till att lägenheten upplåts i andra hand utom när förhållandena är sådana att de i 12 kap. 34 §, 35 § första stycket, 37 och 40 §§ jordabalken med avseende på hyresgästen angivna förutsättningarna för tillstånd föreligger eller när kommunen har medgett överlåtelsen eller upplåtelsen.

Förbudet enligt första stycket gäller inte sedan kommunen underrättat husägaren om att kommunen inte önskar anvisa någon bostadssökande eller få lägenheten upplåten till sig. Förbudet gäller inte heller om lägenheten upplåts enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken.

Meddelande om upplåtelse

7 § När en lägenhet som omfattas av förbud enligt 6 § skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt, skall husägaren snarast möjligt meddela kommunen detta. Meddelandet skall vara skriftligt och innehålla uppgift om lägenhetens adress, storlek och belägenhet i huset, villkoren för upplåtelsen och tillträdesdagen.

Upplåtelsen och villkoren för den m. m.

8 § Om kommunen inte anvisar någon bostadssökande eller om husägaren inte godtar den bostadssökande som kommunen anvisar eller inte kan träffa avtal med denne, är husägaren skyldig att upplåta lägenheten till kommunen, om kommunen begär det.

Om annat inte avtalas, skall upplåtelse till kommunen anses ha skett vid den tidpunkt då kommunens begäran enligt första stycket kommit husägaren till handa och på de villkor som angetts i meddelandet enligt 7 §. Om upplåtelsen avser bostadsrätt, skall den dock inte anses ha skett innan de förutsättningar är uppfyllda som anges i 3 och 5 §§ bostadsrättslagen (1971:479).

9 § Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen be-

sluta att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. När upplåtelsen avser en hyreslägenhet, får hyresnämnden besluta att det även i övrigt skall gälla andra villkor för upplåtelsen än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.

Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 55 § första-tredje styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden sänker hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.

Om hyresnämnden beslutar att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall vara lägre än vad som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren tog emot beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Ersättning för skada

10 § Kan husägaren, i fall då han får förfoga över lägenheten, på grund av förfarandet enligt denna lag inte träffa avtal om upplåtelse för tiden från och med den tillträdesdag som har angetts i meddelandet enligt 7 § och har han gjort vad som skäligen kan fordras av honom för att få lägenheten upplåten, har han rätt till ersättning av kommunen för skada som han lider genom dröjsmålet med upplåtelsen. Husägaren har dock inte rätt till ersättning, om han inom en månad från den dag då kommunen tog emot meddelandet enligt 7 § får besked om att han får förfoga över lägenheten eller, när tillträdesdagen infaller inom denna tid, han får beskedet före tillträdesdagen.

Fråga om skyldighet att betala ersättning prövas av hyresnämnden. För att kunna prövas skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom en månad från den dag då avtal om upplåtelse av lägenheten träffades.

Uppgifter för kontroll

11 § Om ett beslut om anvisningsrätt har meddelats, är husägaren skyldig att på begäran av kommunen lämna sådana uppgifter om bostadslägenheterna i huset som han har och som behövs för kontroll av att husägaren följer beslutet. Om husägaren inte lämnar begärda uppgifter, får hyresnämnden vid vite förelägga honom att göra det.

Verkan av beslut om anvisningsrätt i vissa fall

12 § Om ett beslut om anvisningsrätt har meddelats och äganderätten till huset övergår till en ny ägare, gäller beslutet i stället mot denne. Om löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten har satts ut i beslutet och om äganderätten har övergått genom köp, byte eller gåva, gäller vitet mot den nye ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången, under förutsättning att anteckning om vitesföreläggandet dessförinnan gjorts enligt 13 §. Löpande vite som avser viss period får endast tas ut av den som var ägare vid periodens början. Annat vite gäller inte mot ny ägare, men hyresnämnden får sätta ut vite för denne.

Övriga bestämmelser

13 § Ett beslut om anvisningsrätt skall genast sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Om löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten har satts ut i beslutet, skall även detta antecknas. Inskrivningsmyndigheten skall genast i rekommenderat brev underrätta den som senast har sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt om anteckningen, om denne inte är beslutets adressat.

Om ett beslut som har antecknats enligt första stycket upphävs, skall beslutet genast sändas till inskrivningsmyndigheten för motsvarande anteckning.

14 § Fråga om utdömande av vite prövas av hyresnämnden på ansökan av kommunen.

Har en husägare i strid mot 6 § andra stycket vägrat upplåtelse till en bostadssökande som kommunen anvisat eller medverkat till en överlåtelse av en hyresrätt eller till upplåtelse i andra hand av en lägenhet, får vite som förelagts enligt 3 § tredje stycket inte utdömas, om husägaren med hänsyn till egna undersökningar och övriga omständigheter haft fog för sin vägran eller medverkan.

Vite som förelagts med stöd av denna lag får inte förvandlas till fängelse.

15 § Bestämmelser om förfarandet vid hyresnämnden finns i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

16 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

17 § I mål enligt 9 § första stycket om villkoren för upplåtelsen och mål enligt 14 § första stycket om utdömande av vite skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988, då bostadsanvisningslagen (1980:94) skall upphöra att gälla. Beslut enligt bostadsanvisningslagen varigenom ett visst område förklarats vara bostadsanvisningsområde gäller dock till utgången av år 1990. Inom sådana områden gäller fortfarande bostadsanvisningslagen.

2. Bostadsanvisningslagen skall alljämt gälla i fråga om ärenden enligt lagen som har anhängiggjorts vid hyresnämnden före utgången av år 1990.

3. Bestämmelserna i 2 § påverkar inte giltigheten av utfästelser om bostadsanvisning som lämnats före lagens ikraftträdande.

2 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987: 816) om ändring i jordabalken

BoU 1987/88:4
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs i fråga om 12 kap. jordabalken¹ att i 1 § i paragrafens lydelse enligt lagen (1987: 816) om ändring i nämnda balk orden "bostadsanvisningslagen (1980: 94)" skall bytas ut mot "lagen (0000: 000) om kommunal bostadsanvisningsrätt."

¹ Balken omtryckt 1971: 1209, 12 kap. omtryckt 1984: 694.

3 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

BoU 1987/88:4
Bilaga 1

Häri genom föreskrivs att 12 kap. 15, 16, 32 och 39 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §² Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1983:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Andra stycket 2 gäller endast till utgången av år 1987.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

16 § Bestämmelserna i 10–12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,
3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller
4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § *fjärde* stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § *tredje* stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

¹ Balken omtryckt 1971: 1209, 12 kap. omtryckt 1984: 694.

² Senaste lydelse 1986: 1240.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

32 §

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–37 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen säga upp hyresavtalet.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § *bostadsanvisningslagen (1980:94)*.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet finns bestämmelser i 6 § *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt*.

39 §

Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § *bostadsanvisningslagen (1980:94)*.

Om förbud i vissa fall för hyresvärden att medverka till att en bostadslägenhet upplåts i andra hand finns bestämmelser i 6 § *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt*.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988.

4 Förslag till Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

BoU 1987/88:4
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att i 1, 2 och 6 §§ bostadsrättslagen¹ (1971:479) orden "bostadsanvisningslagen (1980:94)" skall bytas ut mot "lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt".

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988. 2 § andra stycket och 6 § i deras äldre lydelse gäller alltså i fråga om upplåtelser som har skett enligt bostadsanvisningslagen.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

5 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder

BoU 1987/88:4
Bilaga 1

Häriigenom föreskrivs att 4, 22, 23 och 32 §§ lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist.
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken.

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag.

3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971: 479).

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket i bostadsrättslagen.

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist.

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen.

6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973: 531) och bostadsförvaltningslagen (1977: 792).

7. pröva frågor enligt lagen (1975: 1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

8. pröva frågor enligt *bostadsanvisningslagen (1980: 94)*,

8. pröva frågor enligt *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt*,

9. pröva frågor enligt lagen (1982: 352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

22 §²

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a.

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a.

¹ Lagen omtryckt 1985: 660.

² Senaste lydelse 1986: 1165.

3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostads-saneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34–37 eller 40 § jordabalken eller 30 § andra stycket bostadsrättslagen (1971:479) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostads-saneringslagen (1973:531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (0000:000) om kommunal bostads-anvisningsrätt lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

23 §³

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt *bostadsanvisningslagen (1980:94)* eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 14 § *bostadsanvisningslagen* samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, bostadssanering eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m., enligt *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt* eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 76 § bostadsrättslagen (1971:479), 21 § bostadssaneringslagen (1973:531), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., 16 § *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt* samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

³ Senaste lydelse 1986:1165.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.
Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, eller avvisat besvär.

2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas.

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet.

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttä föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet.

5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § *bostadsanvisningslagen (1980:94)*, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § *lagen (0000:000) om kommunal bostadsanvisningsrätt*, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Har hyresnämnd med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988.

6 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol

BoU 1987/88:4
Bilaga 1

Härigenom föreskrivs att 28 § lagen (1974: 1082) om bostadsdomstol skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) lämnats utan bifall.

Föreslagen lydelse

28 §¹

Beslut av bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973: 188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 34, 36 eller 37 § jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973: 531) eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978: 304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988.

¹ Senaste lydelse 1984: 681.

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 15 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Regeringens förslag

12 kap.
15 §²

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett familjehus, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1983:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Andra stycket 2 gäller endast till utgången av år 1987.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988.

¹) Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

²) Senaste lydelse 1986:1240.

Reservanternas förslag

Under hyrestiden (= nuvarande lydelse) andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats *efter tillträdesdagen*.

Följer av (= nuvarande lydelse) har avslutats.

