



Hyresrätt m.m.

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet de motioner som väckts under den allmänna motionstiden 2012 och som gäller hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt samt ombildning till bostadsrätt och ägarlägenheter.

Utskottet föreslår ett tillkännagivande för regeringen som avser en översyn av hyreslagen för att öka skyddet att få bo kvar för den som misshandlats i sitt hem av sin make eller sambo. Därmed bifaller riksdagen tre motionsyrkanden.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår övriga motionsyrkanden. Merparten av dessa behandlas i förenklad ordning. I de fallen hänvisar utskottet till sina tidigare ställningstaganden under valperioden.

I betänkandet finns fyra reservationer och två särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	5
Utskottets överväganden	6
Reformerade hyressättningsregler m.m.	6
Skyddsregeln	10
En misshandlads makes eller sambos besittningsskydd	12
Ombildning till bostadsrätt – detaljplanereglering	14
Ombildning och överlåtelser av de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens lägenheter	16
Övriga motionsförslag – förenklad beredning	17
Reservationer	18
1. Reformerade hyressättningsregler m.m., punkt 1 (V)	18
2. Skyddsregeln, punkt 2 (S, V)	19
3. Ombildning till bostadsrätt – detaljplanereglering, punkt 4 (S, MP, V)	20
4. Ombildning och överlåtelser av de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens lägenheter, punkt 5 (V)	21
Särskilda yttranden	23
1. En misshandlads makes eller sambos besittningsskydd, punkt 3 (M, FP, C, KD)	23
2. Övriga motionsförslag – förenklad beredning, punkt 6 (S, MP, SD, V)	23
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	24
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2012	24

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. **Reformerade hyressättningsregler m.m.**

Riksdagen avslår motion

2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 21 och 22.

Reservation 1 (V)

2. **Skyddsregeln**

Riksdagen avslår motionerna

2012/13:C388 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 7 och

2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 24.

Reservation 2 (S, V)

3. **En misshandlads makes eller sambos besittningsskydd**

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad utskottet anför. Därmed bifaller riksdagen motionerna

2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 34 i denna del och

2012/13:So267 av Eva Olofsson m.fl. (V) yrkandena 3 och 4.

4. **Ombildning till bostadsrätt – detaljplanereglering**

Riksdagen avslår motionerna

2012/13:C388 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 10 och

2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 7.

Reservation 3 (S, MP, V)

5. **Ombildning och överlåtelse av de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens lägenheter**

Riksdagen avslår motion

2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 18.

Reservation 4 (V)

6. **Övriga motionsförslag – förenklad beredning**

Riksdagen avslår motionerna

2012/13:C224 av Börje Vestlund (S) yrkandena 1 och 2,

2012/13:C228 av Pontus Haag (M),

2012/13:C273 av Hans Rothenberg och Ulrika Karlsson i Uppsala (båda M),

2012/13:C297 av Christian Holm och Johan Hultberg (båda M),

2012/13:C335 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M),

2012/13:C349 av Jan Lindholm (MP),

2012/13:C382 av Andreas Norlén (M) yrkandena 1 och 2,

2012/13:C386 av Margareta Larsson (SD) yrkande 1,

2012/13:C388 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 6 och 15,

2012/13:C398 av Jan-Olof Larsson m.fl. (S),

2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 19, 20, 23 och 34 i denna del,
2012/13:C425 av Marie Granlund och Leif Jakobsson (båda S) yrkandena 1 och 2,
2012/13:C428 av Kerstin Engle m.fl. (S),
2012/13:C441 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1, 3 och 4,
2012/13:C445 av Jan Lindholm (MP),
2012/13:C446 av Jan Lindholm (MP) yrkandena 1–3 och
2012/13:So278 av Emma Henriksson och Yvonne Andersson (båda KD) yrkande 2.

Stockholm den 27 mars 2013

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Carina Ohlsson (S), Marta Obminska (M), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Ola Johansson (C), Jessika Vilhelmsson (M), Jan Lindholm (MP), Roland Utbult (KD), Markus Wiechel (SD), Bino Drummond (M) och Amineh Kakabaveh (V).

Redogörelse för ärendet

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2012 och som gäller hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). I betänkandet behandlas också motionsförslag som gäller bostadsrätt och kooperativ hyresrätt samt ombildning till bostadsrätt och ägarlägenheter.

Utskottet behandlar under skilda rubriker de olika frågor som aktualiseras i motionerna. Förslagen i motionerna finns i bilagan.

Utskottets överväganden

Reformerade hyressättningsregler m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår de motionsförslag som gäller en utvärdering och förändring av de reformerade hyressättningsreglerna och lagstiftningen om allmännyttan.

Jämför reservation 1 (V).

Motionen

I partimotion 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 21 föreslås en utvärdering av effekterna av förändringen av lagstiftningen om allmännyttan och hyreslagen. I motionen tar motionärerna upp undantaget från principen om självkostnad i kommunallagen liksom de regler om vinstutdelning som gäller för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen.

I samma motion – yrkande 22 – föreslås vidare att hyressättningssystemet ska ersättas med regler som utgår från den kommunala sektorns självkostnadsprincip och allmännyttans hyresnormerande roll.

Bakgrund

Den 1 januari 2011 trädde lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft (prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:374). Enligt lagen ska ett sådant bolag i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som äger bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen. Lagen innehåller också bestämmelser om vissa begränsningar av värdeöverföringar från bolagen.

I samma lagstiftningsärende genomfördes ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) och hyresförhandlingslagen (1978:304). Ändringarna i hyreslagen innebär att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll har ersatts med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror (55 § hyreslagen). För att skydda befintliga hyresgäster mot att stora hyreshöjningar får ett alltför snabbt genomslag infördes även en ny skyddsregel.

Den nya lagstiftningen togs fram i bred enighet och med stöd av de berörda partsorganisationerna – Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och SABO.

Regeringen har bedömt att en korrekt tillämpning av de nya reglerna kommer att stimulera utbudet av hyresrätter på lång sikt och har pekat på det stora ansvar som bostadsmarknadens parter har. Vidare har regeringen poängterat att det är viktigt att alla bruksvärdesfaktorer får ett korrekt genomslag på hyrorna (prop. 2011/12:1 utg.omr. 18 avsnitt 4.6).

Regeringen har i samband med att den konstaterat att det återstår att se vilket genomslag de nya reglerna kommer att få i hyresförhandlingarna påpekat att parterna i dessa frågor har ansvar för att hyressättningen utvecklas i enlighet med hyresgästernas värderingar så att hyresrätten blir en attraktiv och konkurrenskraftig upplåtelseform samt att Boverket har regeringens uppdrag att noga följa konsekvenserna av de nya reglerna (prop. 2012/13:1 utg.omr. 18 avsnitt 4.5.2).

Vid reformen infördes den redan nämnda skyddsregeln mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag (se vidare följande avsnitt). Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran är en s.k. presumtionshyra, dvs. en särskilt framförhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under 10 år eller 15 år (beroende på om överenskommelsen träffades före eller efter det senaste årsskiftet). Sådana hyror kan utgöra ett undantag från vad som enligt huvudregeln är en bruksvärdeshyra och avser att säkerställa genomförandet av nybyggnadsprojekt (55 § femte stycket hyreslagen). En successiv höjning av hyran kan enligt skyddsregeln ske under vad hyresnämnden finner vara en skälig övergångstid. I normalfallet avses det inte bestämmas en övergångstid som är längre än några år. Endast i undantagsfall kan det anses vara motiverat med en så lång tid som 10 år.

Tidigare ställningstagande

I höstas behandlade utskottet ett par motioner om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och anförde vad gäller frågan om en utvärdering av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag att en sådan bör kunna anstå till dess tillräckliga erfarenheter hunnit vinnas. Utskottet erinrade om att regeringen i propositionen om att införa lagen (prop. 2009/10:185) aviserade sin avsikt att låta genomföra en uppföljning av regleringens effekter på bostadsmarknaden när de nya bestämmelserna hade varit i kraft en tid. Utskottet erinrade dessutom om att det i propositionen också särskilt angavs att regelverket kring begränsningen av värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och tillämpningen av detta borde följas upp och utvärderas. Med hänvisning till detta avstyrkte utskottet de aktuella motionerna (bet. 2012/13:CU1).

Uppdrag till Boverket

Boverket har av regeringen fått i uppdrag att följa upp tillämpningen av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt de förändringar i hyreslagen respektive hyresförhandlingslagen som trädde i kraft den 1 januari 2011 (regleringsbrev för budgetåret 2013 avseende Boverket). Boverket ska följa effekterna och konsekvenserna av denna omreglering med sikte på en framtida utvärdering. Boverket ska följa hur förändringarna tillämpas av de olika aktörerna på bostadshyresmarknaden, men också rättstillämpningen. Analysen ska göras mot bl.a. det bostadspolitiska målet om en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Analysen ska dock inte strikt begränsas till de genomförda förändringarna utan också behandla hur hyressättningssystemet i sin helhet fungerar. Boverket ska också uppmärksamma regeringen på eventuella omedelbara problem till följd av brister i lagstiftningen eller i tillämpningen av lagen. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet senast den 31 mars 2013. Analysen av hur hyressättningssystemet i sin helhet fungerar ska dock redovisas första gången den 31 mars 2014.

Hyresbostadsutredningen

På regeringens uppdrag har en särskild utredare analyserat marknaden för uthyrning av bostäder och lämnat underlag för ställningstaganden till hur den kan utvecklas. Utredaren lämnade sitt slutbetänkande Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler (SOU 2012:88) i december 2012.

Utredaren har lämnat förslag till åtgärder i ett första steg. Utredaren konstaterar att det befintliga regelsystemet justerades senast den 1 januari 2011 och att det finns några åtgärder som skulle kunna vidtas inom ramen för detta system för att på kortare sikt ge dels en bättre spegling av konsumenternas värderingar av läge m.m., dels säkrare planeringsförutsättningar för bostadsföretag vid nyproduktion av hyresbostäder. Utredaren föreslog fem sådana åtgärder.

- Ge uppdrag om utvidgad hyresstatistik.
- Betona lägets betydelse och använd sammanhängande bostadsmarknad som referensram för bruksvärde i stället för kommun.
- Öka toleransen för hyresskillnader i hyresnämndernas prövningar.
- Utvidga och förtydliga presumtionshyror och möjliggör indexreglering av dessa hyror.
- Hyresreduktion vid upprustnings- respektive åtgärdsföreläggande.

Utredaren tar också upp behovet av genomgripande förändringar för en fungerande hyresmarknad på sikt. Han anför sammanfattningsvis bl.a. följande. Marknadsförutsättningarna ska vara sådana att de stimulerar ett utbud som svarar mot konsumenternas efterfrågan och ger konsumenterna

valmöjligheter. En konsument ska kunna välja ett hyresboende på kort sikt. Konsumenters hyresboende ska vara tryggt, prissystemet ska signalera efterfråge- och utbudsöverskott och privat investeringskapital ska inte stängas ute genom begränsningsregler och regleringsorsakad osäkerhet.

Utredaren pekar på fem grundstenar för en sådan utveckling.

- Starkt besittningsskydd vid långsiktigt hyresboende.
- Trygg hyresutveckling för hyresgäster.
- Hyressättning i nya kontrakt utifrån efterfråge- och utbudsförhållanden.
- Reell möjlighet för privatpersoner att äga och hyra ut enstaka lägenheter.
- Öppen och transparent marknad.

Hyresbostadsutredningens betänkande bereds nu inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Utskottet och riksdagen ansåg i höstas att det var för tidigt att utvärdera lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utskottet intar samma ståndpunkt nu och hänvisar till det uppdrag Boverket fått i sitt regleringsbrev för 2013. Det ska i sammanhanget erinras om att enligt 4 § förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska Boverket bl.a. följa de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden inklusive de förändrade förutsättningarna för bostadsaktiebolagen när det gäller konkurrens, valfrihet, segregation samt modernisering och underhåll av beståndet. Boverket har nyligen lämnat rapporten De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden 2011–2012 (rapport 2013:9). Det ska också särskilt erinras om de bestämmelser som gäller uppgiftsskyldighet och rapportering i fråga om värdeöverföringar (6 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och 2–4 §§ nyss nämnda förordning).

Utskottet gör motsvarande ställningstagande när det gäller en utvärdering av de förändrade hyressättningsreglerna. Det finns skäl att i sammanhanget uppmärksamma att Hyresbostadsutredningen bl.a. har gjort en analys av bruksvärdessystemet och den beredning av utredningens betänkande som nu sker i Regeringskansliet.

Motionens förslag om en utvärdering avstyrks således.

Den reform av lagstiftningen som trädde i kraft den 1 januari 2011 innebar bl.a. att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. utgör ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen och att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ersattes med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror. Motionens andra förslag innebär att riksdagen skulle förorda en återgång till ett regelsystem med en särställning för de allmännyttiga bostadsföretagen på hyresbostadsmarknaden. Det strider mot de principer som såväl hyresbostadsmarknadens parter

som en bred majoritet i riksdagen har ställt sig bakom. De skäl som låg bakom reformen har samma relevans nu som då. Därmed avstyrker utskottet även det andra förslaget i motionen.

Skyddsregeln

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslagen om den skyddsregel som gäller när hyresnämnden ska bestämma en hyra.

Jämför reservation 2 (S, V).

Motionerna

I motion 2012/13:C388 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 7 lämnas förslag om förändringar av skyddsregeln så att den ska gälla vid hyressättning för fastigheter som renoveras eller byggs om. I motionen konstateras att kostnaderna för renoveringar måste täckas men att hyrorna måste regleras på ett sätt som gör att man som hyresgäst har möjlighet att klara dem.

I partimotion 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 24 föreslås att skyddsregeln även ska gälla vid ombyggnader.

Bakgrund

Vid reformen av hyressättningsreglerna (se föregående avsnitt) infördes en skyddsregel mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag. Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran är en s.k. presumtionshyra, dvs. en särskilt framförhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under tid av antingen 10 eller 15 år beroende på när överenskommelsen träffades. Sådana hyror kan utgöra ett undantag från vad som enligt huvudregeln är en bruksvärdeshyra och avser att säkerställa genomförandet av nybyggnadsprojekt (55 § femte stycket hyreslagen). En successiv höjning av hyran kan enligt skyddsregeln ske under vad hyresnämnden finner vara en skälig övergångstid. I normalfallet avses det inte bestämmas en övergångstid som är längre än några år. Endast i undantagsfall kan det anses vara motiverat med en så lång tid som tio år.

Det är inte ovanligt att ombyggnader leder till kraftiga hyreshöjningar, särskilt om hyran tidigare har varit mycket låg. Med anledning av detta uttalade regeringen i proposition 2009/10:185 följande om utformningen av skyddsregeln.

Hyresgäster har givetvis ett starkt intresse av ett skydd mot kraftiga hyreshöjningar, även om dessa har samband med att standardhöjande åtgärder har utförts eller, för att ta ett annat exempel, beror på att hyresvärden under en följd av år har underlåtit att anpassa hyran efter den allmänna hyresutvecklingen. Detta talar för att skyddsregeln bör gälla generellt vid väsentliga hyreshöjningar. Ett undantag vid standardhöjande åtgärder skulle också kunna medföra att en hyresvärd kunde sätta skyddsregeln ur spel genom att vidta endast begränsade förbättringsåtgärder men ändå höja hyran väsentligt. Det kan vidare antas att en sådan ordning i högre grad skulle uppmuntra omfattande renoveringar i stället för förebyggande och kontinuerliga underhållsinsatser.

Mot denna bakgrund föreslås inte något absolut undantag från skyddsregelns tillämpningsområde för hyreshöjningar efter standardhöjande åtgärder. Eftersom skyddsregeln är ett skydd för hyresgästen, bör utgångspunkten vara att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång. Samtidigt får det anses rimligt att det finns utrymme för något större hyreshöjningar när detta är skäligt i det enskilda fallet.

När det gäller exempelvis standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde har hyresgäster i dag ett relativt starkt inflytande. Enligt hyreslagen får en hyresvärd utföra sådana åtgärder endast om de har godkänts av de berörda hyresgästerna eller om hyresnämnden har lämnat tillstånd (se 18 d–18 h §§). Om det har utförts förbättrings- eller ändringsarbeten efter sådant godkännande eller tillstånd, får det många gånger anses skäligt att efterföljande hyreshöjningar får ett snabbare genomslag.

Vidare erbjuder många hyresvärdar sina hyresgäster möjligheter att påverka sitt boende genom att deras lägenheter förses med viss inredning eller utrustning, s.k. tillval. Hyresgästen betalar för sitt tillval genom ett tillägg på hyran. Om hyresvärden och hyresgästen har träffat en överenskommelse om tillval får det, på motsvarande sätt som vid standardhöjande åtgärder, anses skäligt att skyddsregeln inte tillämpas på en hyreshöjning som grundar sig på tillvalet.

Regeringen föreslår därför att skyddsregeln som huvudregel ska tillämpas vid väsentliga hyreshöjningar, men inte om det finns särskilda skäl som talar emot det. Särskilda skäl som talar emot en tillämpning av skyddsregeln bör således kunna vara exempelvis att det efter godkännande eller tillstånd har utförts standardhöjande åtgärder eller gjorts tillval som höjt lägenhetens bruksvärde.

Utskottets ställningstagande

Med hänvisning till de skäl som regeringen anförde i propositionen om utformningen av skyddsregeln saknas anledning för riksdagen att ta initiativ till att förändra den. Motionerna avstyrks därmed.

En misshandlads makes eller sambos besittningsskydd

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen tillkännager för regeringen vad utskottet anför om en översyn av hyreslagen för att öka skyddet att få bo kvar för den som misshandlats i sitt hem av sin make eller sambo.

Jämför särskilt yttrande 1 (M, FP, C, KD).

Motionerna

I partimotion 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 34 i denna del lämnas förslag om att besittningsskyddet för brottsoffer bör stärkas genom att deras rätt att fortsatt nyttja lägenheten skrivs in i hyreslagen. I motionen behandlas frågan om vräkningar av personer som har misshandlats i lägenheten av en partner och de fall av skadegörelse av lägenheten som sker i samband med sådan misshandel och som ofta utgör grund för uppsägning.

Också motion 2012/13:So267 av Eva Olofsson m.fl. (V) yrkandena 3 och 4 gäller de nyss nämnda frågorna. I motionen föreslås en översyn av tillämpningen av hyreslagen när det gäller vräkningar av personer som har misshandlats i lägenheten av en partner. Vidare föreslås en ändring i hyreslagen så att skadegörelse i lägenheten i samband med misshandel inte ska innebära att hyresrätten förverkas.

Bakgrund

Om en lägenhet har hyrts av två personer gemensamt gäller enligt hyreslagen följande i en tvist om förlängning av hyresavtalet, dvs. när uppsägning har skett till hyrestidens utgång. Om samhyresgästerna till följd av en omständighet som hänför sig till endast den ena av dem inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet, är medhyresgästen berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid.

Är medhyresgästen make eller sambo till den som har föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, inte har rätt till förlängning av avtalet har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, såvida hyres-

värden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande (47 § hyreslagen).

Kravet på att en samhyresgäst skäligen ska kunna godtas som hyresgäst innebär bl.a. att någon besittningsbrytande grund (enligt 46 § första stycket hyreslagen) inte ska föreligga beträffande honom eller henne och att samhyresgästen ensam ska kunna klara av hyran. Om den make eller sambo som har orsakat t.ex. ett förverkande av hyresrätten stannar kvar i lägenheten kan det vara ett skäl för att hyresvärden inte ska behöva godta den andra maken eller sambon som hyresgäst (se dock t.ex. Svea hovrätts, avd. 16, beslut den 11 april 2007 i mål nr ÖH 7968-06 där medhyresgästen fick förlängning trots att den misskötsamma hyresgästen förväntades bo kvar; hyres- och uppsägningstiderna förkortades dock).

De regler som kan leda till förlust av en hyresrätt i de fall som avses i motionen har följande innebörd.

En hyresgäst ska under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad som hör till den. Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans eller hennes hushåll. Det gäller också beträffande gäster och andra som hyresgästen har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans eller hennes räkning. Uppkommer en skada eller visar sig en brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att en allvarlig olägenhet inte ska uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelanden om andra skador eller brister ska lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden är han eller hon ansvarig för skador som föranleds av denna försummelse (24 § första och andra styckena hyreslagen).

När hyresgästen använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han eller hon svarar vilket är samma personkrets som när det gäller skador på lägenheten.

Om det förekommer störningar i boendet ska hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten finns om störningarna. Detta gäller dock inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (25 § hyreslagen).

De närmare reglerna om förverkande av en hyresrätt och förlängning av hyresavtal finns i 42–55 d §§ (särskilt 42 och 46 §§).

Utskottets ställningstagande

En grupp av hyresgäster som behöver ett starkare besittningsskydd för att undvika vräkningar och hemlöshet är kvinnor och män som misshandlas i hemmet av sin make eller sambo. Denna typ av misshandel sker ofta i situationer där lägenheten utsätts för skadegörelse. Både de störningar som andra hyresgäster i huset utsätts för liksom skadegörelse i lägenheten kan utgöra grund för uppsägning och leda till förlust av lägenheten.

Efter en uppsägning och vid en efterföljande rättslig prövning av denna tas i många fall inte tillräcklig hänsyn till makens eller sambons och inte heller i förekommande fall barnens behov av lägenheten som bostad eller till de utsattas situation som brottsoffer. Besittningsskyddet för dessa brottsoffer anser utskottet bör stärkas genom en lagändring, främst av de bestämmelser som finns i 42 och 46 §§ hyreslagen. Enligt utskottets mening behöver frågan bli föremål för en översyn och regeringen bör därefter skyndsamt återkomma till riksdagen med ett förslag till ändring i hyreslagen i enlighet med det som sagts. Utskottet vill alltså i grunden stärka brottsoffrens ställning.

Utskottet föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad utskottet anför. Därmed bifaller riksdagen Vänsterpartiets motioner.

Ombildning till bostadsrätt – detaljplanereglering

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om möjligheter till detaljplanereglering av upplåtelseform.

Jämför reservation 3 (S, MP, V).

Motionerna

I motion 2012/13:C388 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 10 framförs att kommunerna behöver bättre verktyg för att kunna medverka till och säkra blandade upplåtelseformer. En lösning skulle enligt motionärerna kunna vara att redan i detaljplanen, när det byggs nytt, kunna se till att området får en blandad bebyggelse.

I partimotion 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 7 föreslås att det ska införas en möjlighet att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan kompletterat med regler om att hyresrätter som skapas på detta sätt inte ska kunna omvandlas till bostadsrätter.

Ombildningsreglerna

Ett beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, när det gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten (9 kap. 19 § bostadsrättslagen [1991:614]). Innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas ska en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna (9 kap. 20 §, jfr 3 kap.). Beslut om förvärv i strid med lagens bestämmelser är ogiltiga (9 kap. 21 §). En ansökan om lagfart ska avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 10 jordabalken). Om ett förvärv har skett i strid med lagens bestämmelser och lagfart har meddelats, är beslutet om förvärv ändå giltigt (9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

Om hyresgästerna vill förvärva sitt hus för ombildning kan de anmäla detta intresse till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan ska för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening. Föreningen ska tillsammans med sin anmälan lämna ett intyg från föreningens styrelse om att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen samt att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen och – om de är bostadshyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten. Hus för vilken en intresseanmälan gäller får inte överlåtas utan att den förening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva huset. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Hembudet antas genom att föreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen har beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Om föreningen inom tre månader från hembudet skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Bestämmelserna finns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Även i hembudsfallet måste föreningens beslut att förvärva fastigheten fattas på föreningsstämman.

Enligt PBL-kommitténs bedömning (SOU 2005:77) bör plan- och bygglagstiftningen inte användas för att reglera upplåtelseformer. Det finns enligt kommitténs mening inte anledning att ändra på den grundläggande principen att detaljplanen i första hand ska reglera sådana förändringar som kan prövas i samband med bygglov inom ramen för plan- och bygglagen (PBL). Genom exempelvis bestämmelser om huvudsaklig användning för bostadsändamål, byggnadernas storlek, höjd och utformning samt även lägenheternas sammansättning och storlek kan kommunen lägga grunden

för ett önskvärt bostadsbyggande. Att införa mer långtgående möjligheter att reglera exempelvis fördelningen mellan olika upplåtelseformer är därför mindre lämpligt. Kommittén ansåg vidare att inriktningen när det gäller det faktiska bostadsbyggandet som hittills bör ske med stöd av andra styrmedel, t.ex. genom avtal i samband med markanvisning.

Utskottets ställningstagande

Utskottet, som delar PBL-kommitténs uppfattningar, är inte berett att ta initiativ till en översyn av de regler som gäller detaljplanering. Därmed avstyrker utskottet motionerna.

Utskottet vill i sammanhanget uppmärksamma att många kommuner i fråga om nya bostadsområden, liksom vad gäller nybyggnationer i befintliga områden, på olika sätt verkat för att områdena ska ha blandade upplåtelseformer och att resultatet av dessa ansträngningar ofta är gott.

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet anfört tidigare i fråga om ombildning (bet. 2011/12:CU13).

Ombildning och överlåtelse av de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens lägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om ett stopp för ombildning och överlåtelse av de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens lägenheter.

Jämför reservation 4 (V).

Motionen

I partimotion 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 18 lämnas förslag om att det ska införas ett stopp för ombildning och utförsäljning av allmännyttans lägenheter.

Utskottets ställningstagande

Hyresgäster som bor hos de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska ha samma rätt som hyresgäster hos andra hyresvärdar att förvärva det hus de bor i för att genomföra en ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt – ombildningslagen – bör alltså även fortsättningsvis gälla också i de fall då fastighetsägaren är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag.

I den del den av motionärerna väckta frågeställningen gäller ombildning efter förvärv som sker utan tillämpning av ombildningslagen anser utskottet att staten inte ska förbjuda ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag att överlåta en fastighet till hyresgästerna med syfte att det ska ske en ombildning.

Frågan om ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolags överlåtelse av en eller flera av sina fastigheter, för ombildning eller annat ändamål, ska enligt utskottets mening avgöras på kommunal nivå, ytterst av väljarna i kommunen.

Motionen avstyrks därmed.

Övriga motionsförslag – förenklad beredning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår de motionsförslag som beretts i förenklad ordning.

Jämför särskilt yttrande 2 (S, MP, SD, V).

Utskottets ställningstagande

I motioner från 2012 års allmänna motionstid har väckts förslag som rör hyressättning, hyresavtalets upphörande, kollektiva hyresförhandlingar, förvärv och förvaltning av hyresfastigheter, ökade möjligheter till en hyresbostad, kooperativ hyresrätt samt ombildning till bostadsrätt och ägarlägenheter. Utskottet har behandlat motsvarande eller i allt väsentligt motsvarande motionsförslag tidigare under valperioden, främst i betänkandena 2010/11:CU13 och 2011/12:CU13 men även i betänkandena 2010/11:CU1, 2011/12:CU1, 2011/12:CU14 och 2012/13:CU1, och riksdagen har i enlighet med utskottets förslag avslagit motionerna. Utskottet står fast vid sina senaste ställningstaganden, och det finns inte heller några andra skäl att åter behandla motionerna i vanlig ordning. Motionerna avstyrks därmed.

Reservationer

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

1. Reformerade hyressättningsregler m.m., punkt 1 (V) av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 21 och 22.

Ställningstagande

Sedan förra året tillämpas en del nya regler avseende allmännyttan och hyressättning. En förändring mot tidigare lagstiftning är att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. En konsekvens av detta är att den kommunala grundprincipen om självkostnad undantas. Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag begränsar kommunernas möjligheter att ta ut pengar från sina bostadsbolag och använda dem till andra verksamheter. Trots detta finns det exempel från Stockholms stad där den borgerliga majoriteten har beslutat att ta pengar från de allmännyttiga bolagen och använda dem till vägar. Effekterna av den nya lagstiftningen måste mot denna bakgrund utvärderas och följas upp.

En annan fråga rör hyreslagen och den förändring som innebär att allmännyttans hyresnormerande funktion har ändrats. Tidigare prövade hyresnämnden främst hyran mot hyressättningen för likvärdiga lägenheter hos de allmännyttiga bostadsföretagen. Nu har den regeln ersatts med en regel om att jämförelse ska göras med likvärdiga lägenheter med förhandlade hyror hos både kommunala och privata bostadsföretag.

Hyresgästföreningen har undersökt skillnaden mellan privata värdar och allmännyttan. Resultatet visade att de privata värdarnas hyra låg klart över allmännyttans. Det nuvarande systemet som driver upp hyrorna måste ersättas av regler som utgår från den kommunala sektorns självkostnadsprincip och allmännyttans hyresnormerande roll.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen partimotion 2012/13:C400 (V) yrkandena 21 och 22.

2. Skyddsregeln, punkt 2 (S, V)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2012/13:C388 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 7 och 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 24.

Ställningstagande

Bostaden är inte som vilken vara som helst. Snabba hyreshöjningar kan inte mötas snabbt och enkelt med ett byte av bostad. Hyresgästens inkomst, utbudet av lediga bostäder, arbete, studier m.m. kan vara reella hinder.

I dag har vi en situation där renoveringar och ombyggnader av bostäder kan innebära hyreshöjningar på upp till 60 procent. Med så höga hyreshöjningar är det många som helt enkelt inte har råd att bo kvar efter en ombyggnad. Vi vill stärka skyddet mot hyreshöjningar vid ombyggnader.

Ett skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar är väsentligt för att säkerställa ett reellt besittningsskydd för hyresgästerna. Det är därför bra att hyreslagen innehåller den s.k. skyddsregeln som skapades genom hyres-sättningsreformen och som gör det möjligt för hyresnämnden att vid ofrånkomliga hyreshöjningar fastställa att en hyra ska betalas med ett lägre belopp under en skälig tid.

Vi anser dock att det finns en avgörande brist i skyddsregelns utformning. Det regeringsförslag som riksdagen biföll innebär nämligen att skyddsregeln inte ska tillämpas vid hyreshöjningar efter t.ex. en ombyggnad eller renovering när hyresgästen gett sitt tillstånd till åtgärderna eller hyresnämnden lämnat sitt godkännande. Detta innebär i praktiken att hyresgästerna ofta kommer att stå utan skydd mot snabba och kraftiga hyreshöjningar när hyresvärderna vill bygga om, renovera eller genomföra andra standardhöjande åtgärder. Därmed äventyras hyresgästernas reella besittningsskydd. Vi anser att skyddsregeln ska omfatta även sådana fall. Detta är särskilt angeläget med tanke på de förestående renoverings- och förnyelseåtgärderna i miljonprogrammets bostadsområden. Undantaget från skyddsregelns tillämpning i de fall då hyresnämnden har gett sitt tillstånd för standardhöjande åtgärder eller hyresgästen har lämnat sitt medgivande bör således förändras så att hyresgästernas besittningsskydd inte äventyras. Kostnaderna för ombyggnader och renoveringar måste täckas på ett eller

annat sätt men hyrorna måste regleras på ett sätt som gör att man som hyresgäst har möjlighet att klara av att betala dem. Regeringen bör snarast återkomma till riksdagen med ett förslag i denna fråga.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2012/13:C388 (S) yrkande 7 och partimotion 2012/13:C400 (V) yrkande 24.

3. Ombildning till bostadsrätt – detaljplanereglering, punkt 4 (S, MP, V)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Jan Lindholm (MP) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2012/13:C388 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 10 och 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 7.

Ställningstagande

Det ska först sägas att ett blandat boende inte enbart handlar om upplåtelseformer. Det finns stora behov av att ge människor möjlighet att förverkliga sina bostadsdrömmar och göra s.k. bostadskarriär utan att ägandeformen är viktig. Ett bostadsområde med en blandning av upplåtelseformer och olika typer av boende ger ett mer dynamiskt område. Att äga ska inte vara den enda möjligheten när det gäller att bo i radhus, villa eller i en lägenhet med terrass och öppen planlösning.

Kommunerna behöver bättre verktyg för att kunna medverka till att säkra blandade upplåtelseformer. I befintliga områden kan man skapa förutsättningar för en mer blandad bebyggelse och fler upplåtelseformer genom kompletteringsbebyggelse. Många traditionella miljonprogramsområden är relativt glest exploaterade, och förutsättningarna för att komplettera bebyggelsen med andra upplåtelseformer och bostadstyper är bra. Flera av de traditionella miljonprogramsområden som ursprungligen byggdes i perifera lägen har i dag genom att städerna vuxit blivit mer centrala. Detta skapar nya förutsättningar att erbjuda bra mark för nya attraktiva bostäder.

Ett problem som finns i områden med hög arbetslöshet är att när de boende väl får arbete flyttar många därifrån. För att skapa stabilare boendemiljöer där de boende stannar kvar för att man vill och inte för att man måste vill vi pröva olika vägar till en ökad blandning av bostäder och upplåtelseformer.

En lösning är att redan i detaljplanen när det byggs nytt se till att området får en mer blandad bebyggelse när det gäller upplåtelseformer. Den reglering som görs i detaljplanen ska vara bindande, så att det inte i ett senare skede går att upphäva den och t.ex. omvandla hyresrätter till bostadsrätter.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2012/13:C388 (S) yrkande 10 och partimotion 2012/13:C400 (V) yrkande 7.

4. Ombildning och överlåtelse av de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens lägenheter, punkt 5 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 18.

Ställningstagande

Bristen på hyresrätter fortsätter att öka samtidigt som nästan 250 000 unga vuxna saknar eget boende. Ungdomar efterfrågar ofta hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom behovet av att bygga bort bostadsbristen behöver det befintliga beståndet av hyresrätter förbli just hyresrätter. Regeringens politik är inriktad på boenden som kräver att man har en kapitalinsats och att öka den sekundära hyresmarknaden, främst boende i andra hand.

Ett stort problem är också att hyresrätter säljs och ombildas till bostadsrätter. Sedan 2000 har ca 155 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter i landet. Av dessa finns 72 procent eller ca 112 000 i Stockholms län. Dessutom har regeringen, som står bakom upphävandet av den s.k. tillståndsplikten vid överlåtelse av kommunala bostadsföretag, aktivt arbetat för att sälja ut det allmännyttiga bostadsbeståndet.

Jag vänder sig mot den här utvecklingen som innebär höjda trösklar för att få ett eget boende för många utan förmögenhet och mot att bostadsmarknaden dräneras på hyresrätter med låga hyror. Ibland sägs utförsäljningarna syfta till att finansiera nyproduktion av hyresrätter. De få hyresrätter som byggs med sådan finansiering har normalt mycket högre hyra än de sålda lägenheterna. Hyresgäster som efterfrågar hyresrätter med samma hyresnivåer som de som sålts ut har ofta inte råd att hyra i de nyproducerade husen med hög hyra. Av dessa skäl motsätter jag mig ombildningar

från hyresrätter till bostadsrätter. Det är ombildningen jag är emot, inte upplåtelseformen bostadsrätt i sig. All ombildning och utförsäljning av allmännyttans lägenheter bör stoppas.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V:s partimotion.

Särskilda yttranden

1. En misshandlads makes eller sambos besittningsskydd, punkt 3 (M, FP, C, KD)

Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Marta Obminska (M), Ola Johansson (C), Jessika Vilhelmsson (M), Roland Utbult (KD) och Bino Drummond (M) anför:

Enligt vår mening finns det starka skäl för den översyn som utskottet föreslagit och vi har därför ställt oss bakom motionsförslagen om ett riksdagens tillkännagivande för regeringen. Vi har utgått från att regeringen låter en översyn inte bli begränsad till att gälla de olika hyresrättsliga regler som har betydelse i sammanhanget. Utgångspunkten för vårt ställningstagande har varit att översynen får en större bredd och att den också kommer att omfatta överväganden av ändringar i annan lagstiftning som kan visa sig relevant liksom att övervägandena kan avse andra åtgärder än lagstiftning. Således har vi förutsatt att frågorna om vad som effektivt kan förbättra situationen för den make eller sambo som har misshandlats i sitt hem och de barn som blivit berörda inte bör vara begränsade i den översyn som ska göras.

2. Övriga motionsförslag – förenklad beredning, punkt 6 (S, MP, SD, V)

Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Jan Lindholm (MP), Markus Wiechel (SD) och Amineh Kakabaveh (V) anför:

Utskottet har efter förenklad motionsberedning avstyrkt vissa motionsförslag. Då det gäller dessa förslag hänvisar vi till de senaste ställningstaganden som har gjorts av företrädare för våra respektive partier i motsvarande frågor, främst i betänkandena 2010/11:CU13 och 2011/12:CU13 men även i betänkandena 2010/11:CU1, 2011/12:CU1, 2011/12:CU14 och 2012/13:CU1, i förekommande fall ihop med företrädare för andra partier. Vi vidhåller de synpunkter som förts fram men avstår från att på nytt ge uttryck för avvikande uppfattningar i en reservation.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2012

2012/13:C224 av Börje Vestlund (S):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om rättssäkerhet vid bostadsrättsombildning.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om auktorisation eller certifiering av konsulter vid bostadsrättsombildning.

2012/13:C228 av Pontus Haag (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över möjligheten att fasa ut bruksvärdessystemet.

2012/13:C273 av Hans Rothenberg och Ulrika Karlsson i Uppsala (båda M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en flexibel bostadsmarknad.

2012/13:C297 av Christian Holm och Johan Hultberg (båda M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ägarlägenheter.

2012/13:C335 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa enkel majoritet vid bostadsrättsombildningar.

2012/13:C349 av Jan Lindholm (MP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda hur hyresgästens bidrag till utvecklingen av hyresfastighetens värde kan hanteras som en komponent vid hyressättning.

2012/13:C382 av Andreas Norlén (M):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökade möjligheter att stå utanför det kollektiva hyresförhandlingssystemet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av hyresförhandlingslagen för att öppna för konkurrerande hyresgästföreningar.

2012/13:C386 av Margareta Larsson (SD):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en reglerad samordning mellan myndigheter.

2012/13:C388 av Veronica Palm m.fl. (S):

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till vitesföreläggande av fastighetsägare som inte uppfyller rimliga krav på underhåll och renovering av sina fastigheter.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en skyddsregel för fastigheter som renoveras eller byggs om.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om blandade upplåtelseformer.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en förvärvslag.

2012/13:C398 av Jan-Olof Larsson m.fl. (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att även de som har osäkra anställningar och inkomster ska ha möjlighet att få hyra bostad.

2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):

7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjlighet att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan.
18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ett stopp för ombildning och utförsäljning av allmännyttans lägenheter.
19. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag till förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar.
20. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa en förvärvslag.
21. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utvärdera effekterna av lagstiftningen om allmännyttan och förändringen av hyreslagen.
22. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om allmännyttans hyresnormerande roll.
23. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att ta bort påtaglighetsrekvisitet.
24. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att den s.k. skyddsregeln ska gälla vid ombyggnader.

34. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om vräkningar och hyreslagen.

2012/13:C425 av Marie Granlund och Leif Jakobsson (båda S):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillsätta en utredning som ser över befintliga tvångsåtgärder mot oseriösa fastighetsägare samt ytterligare åtgärder som ska användas för att förhindra misskötsamhet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillsätta en utredning som ser över möjligheterna att stoppa redan konstaterade oseriösa fastighetsägare att ytterligare förvärva eller på nytt förvärva fastigheter.

2012/13:C428 av Kerstin Engle m.fl. (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

2012/13:C441 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte har använts för bostadsändamål, också ska kunna fungera som ägarlägenheter.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ombildning av upplåtelseformen till ägarlägenhet för det befintliga bostadsbeståndet.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av stämpelskatter, byggfelsförsäkring och skyddsregler i konsumenttjänstlagen för ägarlägenheter.

2012/13:C445 av Jan Lindholm (MP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förvärvslagen.

2012/13:C446 av Jan Lindholm (MP):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att stimulera till fler kollektiva och kooperativa boendeformer.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att de allmännyttiga bostadsbolagen bör uppmanas att understödja olika boendekonstellationer.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att den kooperativa hyresrätten bör få ett större genomslag.

2012/13:So267 av Eva Olofsson m.fl. (V):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör se över tillämpningen av hyreslagen när det gäller vräkningar av personer som misshandlats i lägenheten av en partner.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med ett förslag till ändring i hyreslagen så att skadegörelse i lägenheten i samband med misshandel inte ska innebära att hyresrätten förverkas.

2012/13:So278 av Emma Henriksson och Yvonne Andersson (båda KD):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om hyresvärdens ansvar att informera kommunens socialnämnd om uppsägning av hyreskontrakt.