



Hyresrätt m.m.

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet de motioner som väckts under den allmänna motionstiden 2011 och som gäller hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt samt ombildning till bostadsrätt och ägarlägenheter.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

I betänkandet finns 15 reservationer och 2 särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	7
Utskottets överväganden	8
Hyresrätt	8
Hyressättning	8
Tillval och frånval	11
Besittningsskyddet vid hyra av komplementbostad	12
Främjande av uthyrning av privatbostäder	14
Säkerställande av skäligen hyra vid andrahandsuthyrning	19
Andrahandshyresgästens rätt till ett förstahandsavtal	20
Hyresvärdens sanktioner	21
En misshandlad makes eller sambos besittningsskydd	22
Försenade hyresbetalningar	24
Kollektiva hyresförhandlingar	28
Förvärv av hyresfastigheter	33
Vitesföreläggande mot oseriösa hyresvärdar	36
Främjande av kooperativ hyresrätt	40
Bostadsrätt	42
Redovisning i en bostadsrättsförening	42
Ombildning	43
Ombildning till bostadsrätt	43
Ombildning till ägarlägenheter	47
Andelslägenheter	49
Lagstiftning om andelslägenheter	49
Reservationer	52
1. Hyressättning, punkt 1 (S)	52
2. Hyressättning, punkt 1 (V)	53
3. Besittningsskyddet vid hyra av komplementbostad, punkt 3 (V)	55
4. Främjande av uthyrning av privatbostäder, punkt 4 (SD)	56
5. Säkerställande av skäligen hyra vid andrahandsuthyrning, punkt 5 (MP, V)	57
6. Andrahandshyresgästens rätt till ett förstahandsavtal, punkt 6 (V)	58
7. En misshandlad makes eller sambos besittningsskydd, punkt 8 (S, MP, V)	59
8. Försenade hyresbetalningar, punkt 9 (V)	59
9. Förvärv av hyresfastigheter, punkt 11 (S, MP, V)	61
10. Förvärv av hyresfastigheter, punkt 11 – motiveringen (SD)	62
11. Vitesföreläggande mot oseriösa hyresvärdar, punkt 12 (S, MP, V)	63
12. Främjande av kooperativ hyresrätt, punkt 13 (S, MP, V)	64
13. Ombildning till bostadsrätt, punkt 15 (S, MP)	66
14. Ombildning till bostadsrätt, punkt 15 (V)	68
15. Ombildning till ägarlägenheter, punkt 16 (MP, V)	69
Särskilda yttranden	71

1. Tillval och frånval, punkt 2 (SD)	71
2. Redovisning i en bostadsrättsförening, punkt 14 (S)	71
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	72
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2011	72

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Hyressättning

Riksdagen avslår motionerna

2011/12:C259 av Michael Svensson (M),

2011/12:C298 av Nina Lundström (FP) yrkande 1 i denna del,

2011/12:C306 av Jan Lindholm (MP),

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 16 och

2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 6 och 7.

Reservation 1 (S)

Reservation 2 (V)

2. Tillval och frånval

Riksdagen avslår motionerna

2011/12:C298 av Nina Lundström (FP) yrkande 1 i denna del och

2011/12:C317 av Caroline Szyber (KD) yrkande 3.

3. Besittningsskyddet vid hyra av komplementbostad

Riksdagen avslår motion

2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 7.

Reservation 3 (V)

4. Främjande av uthyrning av privatbostäder

Riksdagen avslår motionerna

2011/12:C254 av Johnny Munkhammar (M),

2011/12:C299 av Anton Abele (M) yrkande 2,

2011/12:C357 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M),

2011/12:C396 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2,

2011/12:C401 av Carina Herrstedt (SD) yrkande 2 och

2011/12:C407 av Gustav Blix (M).

Reservation 4 (SD)

5. Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsuthyrning

Riksdagen avslår motion

2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 4.

Reservation 5 (MP, V)

6. Andrahandshyresgästens rätt till ett förstahandsavtal

Riksdagen avslår motion

2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 6.

Reservation 6 (V)

7. Hyresvärdens sanktioner

Riksdagen avslår motion

2011/12:C288 av Andreas Norlén (M) yrkande 3.

8. En misshandlad makes eller sambos besittningsskydd

Riksdagen avslår motion

2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 19 i denna del.

Reservation 7 (S, MP, V)

9. Försenade hyresbetalningar

Riksdagen avslår motion

2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 19 i denna del.

Reservation 8 (V)

10. Kollektiva hyresförhandlingar

Riksdagen avslår motion

2011/12:C288 av Andreas Norlén (M) yrkandena 1 och 2.

11. Förvärv av hyresfastigheter

Riksdagen avslår motionerna

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 13 och

2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 5.

Reservation 9 (S, MP, V)

Reservation 10 (SD) – motiveringen

12. Vitesföreläggande mot oseriösa hyresvärdar

Riksdagen avslår motion

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 7.

Reservation 11 (S, MP, V)

13. Främjande av kooperativ hyresrätt

Riksdagen avslår motion

2011/12:C415 av Kerstin Engle m.fl. (S).

Reservation 12 (S, MP, V)

14. Redovisning i en bostadsrättsförening

Riksdagen avslår motion

2011/12:C343 av Urban Ahlin (S).

15. Ombildning till bostadsrätt

Riksdagen avslår motionerna

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 8 och 9,

2011/12:C360 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M),

2011/12:C362 av Susanna Haby (M),

2011/12:C364 av Teres Lindberg (S) yrkandena 1–4,
2011/12:C377 av Börje Vestlund (S) yrkandena 1–3,
2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 4, 9 och
10 samt
2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 13.

Reservation 13 (S, MP)

Reservation 14 (V)

16. Ombildning till ägarlägenheter

Riksdagen avslår motionerna

2011/12:C277 av Nina Lundström (FP),
2011/12:C316 av Cecilie Tenfjord-Toftby och Hans Rothenberg
(båda M),
2011/12:C358 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M) yrkandena 1 och
2,
2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 3 och
2011/12:C396 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1, 3 och
4.

Reservation 15 (MP, V)

17. Lagstiftning om andelslägenheter

Riksdagen avslår motion

2011/12:C242 av Hans Rothenberg och Cecilie Tenfjord-Toftby
(båda M).

Stockholm den 28 februari 2012

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Jan Ertsborn (FP), Magdalena Andersson (M), Anti Avsan (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Ola Johansson (C), Yilmaz Kerimo (S), Jessika Vilhelmsson (M), Jan Lindholm (MP), Otto von Arnold (KD), Carina Herrstedt (SD), Thomas Finnborg (M), Katarina Köhler (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Redogörelse för ärendet

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2011 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

Hyresrätt

Hyressättning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om hyressättningsystemet.
Jämför reservationerna 1 (S) och 2 (V).

Motionerna

I motion 2011/12:C259 av Michael Svensson (M) föreslås ökade möjligheter till prissättning på hyresmarknaden efter utbud och efterfrågan. I motionen görs klart att motionen inte syftar till en totalt oreglerad marknad, utan att besittningsskyddet ska värnas.

Förslaget i motion 2011/12:C298 av Nina Lundström (FP) yrkande 1 (delvis) avser reformer i hyreslagstiftningen för ökad konsumentmakt. Det gäller enligt motionären att skapa långsiktiga spelregler som gör investeringar intressanta, och möjligheten att bygga i olika prisnivåer behöver förstärkas. Enligt motionären borde konsumenternas efterfrågan vara styrande både vad gäller byggandet av hyresrätter med hög standard och vid hyressättningen därefter. Motionären uppmärksammar också den efterfrågan som finns på hyresrätter med normal standard till rimliga hyror.

Förslaget i motion 2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 16 avser förändringar av den s.k. skyddsregeln mot stora och snabba hyreshöjningar i vad den reglerar hyran för fastigheter som renoveras eller byggs om. Kostnaderna för renoveringar måste täckas men hyrorna ska enligt förslaget regleras på ett sätt som gör att man som hyresgäst har möjlighet att klara att betala dem.

Jan Lindholm (MP) föreslår i motion 2011/12:C306 att det bör utredas hur man kan sätta ett bovärde och föra in detta värde som en komponent på hyresmarknaden. De värden av trivsel m.m. som de boende skapar själva, var för sig eller tillsammans, påverkar fastighetens marknadsvärde på olika sätt, inte bara genom lägre driftskostnader. Med ett ökat inslag av marknadshyressättning riskerar hyresgästen också att med högre hyror få betala det bovärde han eller hon bidragit till att skapa. Bovärdet bör enligt motionären kunna bestämmas på ett sätt så att det kan föras in som en komponent vid hyressättningen.

Motion 2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 6 innehåller ett förslag om att riksdagen ska besluta att avskaffa påtaglighetsrekvisitet genom en ändring i 55 § första stycket hyreslagen så att där står

följande. ”Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp.” Förslaget syftar till att värna hyresgästens besittningsskydd.

Också förslaget i motion 2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 7 avser den tidigare berörda skyddsregeln mot stora och snabba hyreshöjningar. Motionärerna anser att skyddsregeln är för vag och ger för stort utrymme för undantag särskilt vad gäller standardhöjande åtgärder. De anser att det måste finnas en mer effektiv spärr mot kraftiga hyreshöjningar. Det för regelns tillämpning använda uttrycket ”väsentligt högre” gör tillämpningen alltför snäv och bör därför ändras. Vidare bör hyresnämnden kunna pröva alla relevanta hyreshöjningar mot regeln, dvs. utan att det ska krävas ett yrkande. Därutöver skjuter motionärerna in sig på det alltför vida undantaget för regelns tillämpning i fråga om tillval och andra av hyresgästen önskade standardhöjande åtgärder.

Reformerade hyressättningsregler m.m.

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag 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 är ägare till 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).

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. Regeringen kommer därför att följa konsekvenserna av den nya lagstiftningen (prop. 2011/12:1 utg.omr. 18 avsnitt 4.6).

Skyddsregeln

Vid reformen 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 fram-

förhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under 10 år. 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 skäligen 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

Riksdagen antog i slutet av den förra valperioden ny lagstiftning som gäller hyressättningen. De nya reglerna har varit i kraft endast i drygt ett år. Det kan finnas skäl för riksdagen att i ett eller flera avseenden återkomma till dessa regler men inte förrän tillräckliga erfarenheter har vunnits om deras tillämpning. Motionerna avstyrks.

Tillval och frånval

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om tillval och frånval i hyresrätten. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför särskilt yttrande 1 (SD).

Motionerna

Den i det föregående avsnittet redovisade motionen 2011/12:C298 av Nina Lundström (FP) yrkande 1 (delvis) som gäller reformer av hyreslagstiftningen för ökad konsumentmakt omfattar också förslag om att hyresrätten behöver utvecklas som produkt och att det behöver införas en större mångfald vad gäller lösningar så att konsumenten kan välja modell. Motionären pekar på att hyresgästen ska kunna ges möjligheter att själv stå för viss del av inredningen, t.ex. kök och förvaring.

Också i motion 2011/12:C317 av Caroline Szyber (KD) yrkande 3 förespråkas ett system med från- och tillval.

Tillvalsutredningen

I februari 2008 fick en särskild utredare i uppdrag att överväga hur möjligheterna för hyresgäster att göra olika tillval och frånval i sin hyresrätt skulle kunna förbättras. I betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94) lämnas bl.a. följande förslag.

Utredarens förslag omfattar utrustning och underhåll. Utredaren ansåg att möjligheterna för hyresgästerna att få tjänster utförda med anknytning till boendet jämfört med vad som gäller i dag inte skulle komma att förbättras om tjänster skulle omfattas av systemet för tillval och frånval. Förslaget utgår från samma grundprinciper som systemet för presumtionshyror i nyproduktionen (55 c § hyreslagen).

Ett system föreslås där hyresvärden ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader för tillvalet. Ersättningen ska betalas som tillägg till hyran. På motsvarande sätt ska hyresgästen få ett avdrag från hyran vid frånval. Om avtalet om tillval eller frånval har träffats i en särskild handling och parterna i avtalet hänvisat till att det särskilda systemet ska gälla, ska både kollektiva och enskilda avtal presumeras vara skäliga och normalt sett inte rubbas vid en prövning i hyresnämnden. Presumtionen kan brytas om det

föreligger synnerliga skäl eller om tillägget väsentligt avviker från hyresvärdens självkostnad. Presumtionen för skälighet har begränsningar, bl.a. att den ska gälla endast tio år från avtalets ingående.

Om presumtionen bryts ska hyresnämnden fastställa ett skäligt tillägg eller avdrag genom tillämpning av bruksvärdesreglerna. Efter presumtionstidens slut kommer hyressättningen åter att ske efter lägenhetens bruksvärde. Om hyresgästen genom tillägg under presumtionstiden svarat för hyresvärdens hela kostnad får dock tillvalet efter presumtionstidens utgång inte i samma hyresförhållande beaktas vid hyressättningen.

Avtalen ska kunna gälla även om ett nytt hyresförhållande inleds.

Möjligheterna för hyresgäster att göra tillval och frånval kan enligt utredarens bedömning förbättras genom att det på det föreslagna sättet tillåts avvikelser från de ordinarie hyressättningsreglerna. Genom de begränsningar som sätts upp i förslaget ska det säkerställas att bruksvärdesprincipen även i fortsättningen kommer att vara central för hyressättningen samtidigt som stora möjligheter för individuella variationer skapas.

Utredningsförslaget bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Eftersom utredningsförslaget bereds inom Regeringskansliet finns det inte skäl för riksdagen att nu i sak ta ställning till de frågor som väckts i motionerna och som gäller möjligheter till till- och frånval i en hyresrätt eller därmed anknutna frågor. Motionerna avstyrks.

Besittningsskyddet vid hyra av komplementbostad

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att stärka hyresgästens besittningsskydd vid hyra av komplementbostad.

Jämför reservation 3 (V).

Motionen

Förslaget i motion 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 7 avser ett stärkt besittningsskydd för hyresgäster. Kravet på att hyresgästen ska vara folkbokförd på den adress där han eller hon har en lägenhet på grund av sitt arbete innebär enligt motionen att hyresgästen riskerar att förlora besittningsskyddet för den lägenhet där han eller hon har sitt egentliga hem, är socialt förankrad och har sin släkt och vänner. I motionen kritiserar utgången i ett mål från Svea hovrätt.

Hovrättens avgörande

Det hovrättsavgörande vars utgång är föremål för kritik från motionärerna kan sammanfattas enligt följande (Svea hovrätt, avdelning 02, beslut 2010-04-22 i mål ÖH 4617-09).

Tvisten mellan hyresvärden Familjebostäder och hyresgästen O.P. gällde om hyresavtalet dem emellan avseende en lägenhet i Göteborg skulle upphöra. Hyresvärden anförde att O.P. sedan 2005 är folkbokförd och bosatt i Jönköping där han har fast anställning som journalist och att hans önskan att behålla Göteborgslägenheten är betingad av sociala skäl vilka inte är skyddsvärda.

O.P. invände i huvudsak följande. Han har hela sin släkt och hela sitt sociala umgänge – förutom arbetskamrater – i Göteborg. Han tillbringar sin mesta lediga tid i Göteborg. Han söker de fasta anställningar för journalister som blir lediga i Göteborg med omnejd. Arbetsmarknaden för journalister är mycket svår och de flesta anställningar som förekommer är vikariat eller tillfälliga anställningar. I Jönköping trivs han inte. Han övernattar 110–130 nätter per år i Göteborg.

I hovrätten har Familjebostäder tillagt att O.P. inte har visat några konkreta planer för återflyttning till provningslägenheten i Göteborg, och O.P. har tillagt att han i realiteten har sitt hem i Göteborg.

I sitt beslut anförde hovrätten följande.

Bestämmelserna om bostadshyresgästers besittningsskydd syftar till att trygga rätten till det egna hemmet. Vid bedömningen av var en person har sin bostad bör utgångspunkten vara att folkbokföringen korrekt återspeglar personens bosättning om inte särskilda omständigheter talar däremot (se bl.a. Rättsfall från hovrätterna, RH 2003:60).

Det är ostridigt att O.P. är folkbokförd i Jönköping sedan år 2005. Vad O. P. har anfört om sin användning av provningslägenheten i Göteborg medför inte att han kan anses ha sin permanenta bostad där [se nedan]. Hovrätten finner därför i likhet med hyresnämnden att O.P. har sin permanenta bostad i Jönköping.

Frågan är därefter om O.P. ändå har ett skyddsvärt behov av provningslägenheten som ett s.k. nödvändigt bostadskomplement. För att en lägenhet ska anses som ett nödvändigt bostadskomplement krävs enligt praxis att lägenheten används i vart fall 2–3 dagar per vecka alternativt 80–100 dagar per år och att den då används i samband med arbete eller studier. Det krävs särskilda skäl för att annat behov av ett bostadskomplement ska anses skyddsvärt.

Hovrätten delar hyresnämndens bedömning att O.P. använder provningslägenheten i sådan omfattning att lägenheten skulle kunna utgöra ett bostadskomplement. O.P. har inte påstått att han använder provningslägenheten i samband med arbete eller studier. Av hans egna uppgifter framgår att han behöver provningslägenheten eftersom han tillbringar sin lediga tid i Göteborg där hans släkt och hans sociala umgänge finns. Hovrätten ifrågasätter inte att O.P. har en stark personlig anknytning till Göteborg. Vad som framkommit om hans behov av provningslägenheten kan dock inte anses skyddsvärt i lagens mening och därmed utgöra sådana särskilda skäl som krävs för att han ska ha behov av lägenheten som ett bostadskomplement.

O.P. har även anfört att han behöver provningslägenheten eftersom han avser att flytta tillbaka till Göteborg så snart han fått en fast anställning där. O.P. har dock inte visat några mer konkreta planer för en återflyttning eller att en flytt skulle vara nära förstående. Han kan därför inte heller på den grunden anses ha ett skyddsvärt behov av lägenheten.

Mot bakgrund av det anförda kan det inte anses oskäligt mot O.P. att hyresavtalet får upphöra. Med ändring av hyresnämndens beslut ska därför Familjebostädernas talan [om att hyresavtalet ska upphöra] bifallas.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening finns det i många fall skäl för att hyresgästen ska ha ett starkt besittningsskydd till två lägenheter, både den som hyresgästen anser utgöra sitt egentliga hem och den som utgör ett nödvändigt bostadskomplement. Var den närmare gränsen för att upprätthålla ett sådant besittningsskydd ska gå bör främst vara en fråga för hyresnämnderna och Svea hovrätt.

Omständigheterna i det fall motionärerna pekar på är enligt utskottets mening inte sådana att det motiverar en översyn av regelsystemet. Utskottet har i sin bedömning av motionsförslaget beaktat det allmänna intresse som finns i att lägenheter blir lediga för uthyrning. Motionen avstyrks.

Framjande av uthyrning av privatbostäder

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om att främja uthyrning av privatbostäder. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 4 (SD).

Motionerna

Ett flertal motioner avser åtgärder för att främja andrahandsupplåtelse.

I motion 2011/12:C407 av Gustav Blix (M) föreslås att det ska införas en uthyrningsrätt för privatbostäder med fri hyressättning och utan besittningsskydd. Det ska också göras möjligt för en bostadsrättsförening att besluta att föreningen ska få ersättning vid en andrahandsupplåtelse av en föreningsmedlems lägenhet.

Också motion 2011/12:C299 av Anton Abele (M) yrkande 2 gäller att andrahandsupplåtelse av såväl hyresrätter som bostadsrätter ska underlättas. Det gäller t.ex. att utöka de skäl som grundlägger en rätt till att upplåta en hyresrätt i andra hand och att förenkla regleringen av sådana upplåtelse av bostadsrätter.

Enligt motion 2011/12:C254 av Johnny Munkhammar (M) bör det bli enklare och mer lönsamt för privatpersoner att hyra ut sin bostad. En orsak till att det inte finns en väl fungerande andrahandsmarknad är att det inte lönar sig att hyra ut och att det råder oförutsägbarhet när det gäller

avtalad hyra eftersom hyresgästen kan få hyran prövad i hyresnämnden och detta kan resultera i återbetalningsskyldighet för andrahandshyresvärden. Motionären anser det rimligt att en hyresgäst måste ha ett godkännande till andrahandsuthyrningen som förutsätter särskilda skäl.

Marietta de Pourbaix-Lundin (M) för i motion 2011/12:C357 fram förslag om en översyn av reglerna för uthyrning av ägarlägenheter med inriktningen att det inte ska finnas några bestämmelser som reglerar vilken hyra som får tas ut.

Också motion 2011/12:C396 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2 avser hyressättningen av ägarlägenheter. Hon föreslår en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter med hyressättning av småhus som grund.

I motion 2011/12:C401 av Carina Herrstedt (SD) yrkande 2 lämnas förslag om förändringar av regelverket för att underlätta andrahandsuthyrning så att det ska bli enklare och mer lönsamt för privatpersoner att hyra ut sin bostad. Det gäller att t.ex. undanröja den oförutsägbarhet om avtalad hyra som de särskilda reglerna om återbetalningsskyldighet av andrahandshyra för med sig.

Bakgrund

Genom riksdagens bifall till regeringens proposition Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning genomfördes ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) som rör andrahandsupplåtelse av en hyreslägenhet (prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73). Ändringarna innebar följande. Möjligheterna till andrahandsupplåtelse utvidgades. Hyresnämnden kan ge tillstånd till en sådan upplåtelse när en hyresgäst på grund av en längre utlandsvistelse eller studier på annan ort har beaktansvärda skäl för att hyra ut sin lägenhet. Tidigare kunde den som tagit ut en hyra som inte är skäligen återbetalningsskyldig upp till två år bakåt i tiden. Den tiden förkortades till ett år. Slutligen förtydligades att det avgörande för om hyresvärdens samtycke krävs för en andrahandsupplåtelse är om upplåtelsen har skett för självständigt brukande. Lagändringarna trädde i kraft den 1 januari 2009.

Under samma riksmöte beslutade riksdagen att schablonavdraget vid en upplåtelse av en privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet skulle höjas från 4 000 kronor per år till 12 000 kronor per år (SFS 2008:1322). Schablonavdraget vid en sådan upplåtelse har under det föregående riksmötet höjts till 18 000 kronor per år fr.o.m. den 1 januari 2011 (SFS 2010:1826) och under detta riksmöte åter igen höjts, denna gång till 21 000 kronor fr.o.m. den 1 januari 2012 (SFS 2011:1271).

I propositionen om de nya hyressättningsreglerna påpekade regeringen att de föreslagna – och som framgått ovan nyligen genomförda – ändringarna kan påverka hyresnivåerna även för privatpersoners uthyrning av hyres- och bostadsrättslägenheter och egna hem och därmed komma att öka privatpersoners intresse av att hyra ut den egna bostaden. I propositionen

nen anfördes också att regleringens effekter på bostadsmarknaden bör följas löpande och att en utvärdering bör göras när de nya bestämmelserna varit i kraft en tid (prop. 2009/10:185 s. 82).

Uthyrning av ägarlägenheter m.m.

Regeringen delade i propositionen om ägarlägenheter (prop. 2008/09:91) 2000 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att hyreslagens särbestämmelser om uthyrning av en- eller tvåfamiljshus bör gälla även för uthyrning av ägarlägenheter. Genom den föreslagna lösningen blev alla de bestämmelser som gäller för annan jämförbar uthyrning tillämpliga på uthyrning av ägarlägenheter. Detta innebar bl.a. att den s.k. bruksvärdesregeln (55 § hyreslagen) blev omedelbart tillämplig också vid bestämmandet av hyrans storlek i dessa situationer.

Regeringen bedömde att det ”i vart fall för närvarande” inte fanns skäl att införa några särskilda bestämmelser om uthyrning av ägarlägenheter. När de nu aktuella reglerna kommer att utvärderas kan det dock enligt regeringens mening finnas anledning att analysera om regelverket om hyra har visat sig vara tillräckligt för att säkerställa ett gott skydd för hyresgäster i ägarlägenheter.

Några remissinstanser, bl.a. Bofrämjandet, tog upp hyressättningsreglerna. När det gällde dessa regler hänvisade regeringen till förslaget från Utredningen om allmännyttans villkor om ändringar i hyressättningsreglerna som då bereddes i Regeringskansliet (SOU 2008:38). Regeringen konstaterade att utredningens förslag, ”om det genomförs”, kan få betydelse även vid uthyrning av ägarlägenheter. Regeringen var som framgått inte beredd att föreslå några särskilda hyressättningsregler för uthyrning av ägarlägenheter. Regeringen anförde att det ”givetvis [är] viktigt att lagen innehåller instrument som en hyresgäst kan tillgripa om en hyresvärd inte lever upp till sina hyresrättsliga förpliktelser. Det gäller självfallet oavsett om uthyrningen avser en ägarlägenhet eller någon annan lägenhet.”

Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden

Bruksvärdesprincipen innebär att man när hyran bestäms, inte ska ta hänsyn till hyresvärdens kostnader för lägenheten, t.ex. räntor på lån hänförliga till förvärv av huset eller lägenheten eller avgifter till en bostadsrättsförening. Den som hyr ut sitt hus eller sin bostadsrättslägenhet kan därför inte alltid ta ut en hyra som täcker kostnaderna för huset eller lägenheten. Denna ordning har ansetts begränsa privatpersoners möjligheter och intresse av att hyra ut den egna bostaden.

Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden (SOU 2007:74) har gjort bedömningen att en hyressättningsregel som tillåter beaktande av hyresvärdens egna kostnader för lägenheten skulle medföra utredningssvårigheter och att ärenden hos hyresnämnderna skulle kunna bli tyngda av bevisfrågor. Utredningen menade också att en sådan hyressättningsregel skulle kunna leda till olika hyror för likvärdiga lägenheter i ett

och samma hus. Vidare skulle en kostnadsbaserad hyressättningsregel sannolikt leda till att vissa personer förvärvar en lägenhet enbart i syfte att hyra ut den och tjäna pengar. Mot denna bakgrund har utredningen ansett att det inte finns skäl att ändra de principer som gäller för prövningen av om hyran är skälig eller inte. Regeringen delade i och för sig utredningens bedömning att en ordning där hyresvärdens egna kostnader för lägenheten beaktas är förknippad med vissa olägenheter och inte är helt förenlig med de nuvarande principerna för hyressättning. Samtidigt ansåg regeringen att det är olyckligt om hyressättningsreglerna begränsar privatpersoners möjligheter och intresse av att hyra ut den egna bostaden. Regeringen hänvisade till kommande överväganden i fråga om hyressättningsystemet (betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna, SOU 2008:38). Regeringen var mot den angivna bakgrunden inte beredd att föreslå några ändringar av hyressättningsreglerna (prop. 2008/09:27 s. 16 f.).

Återkrav av andrahandshyra

Hyreslagen ger särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva en hyra som ligger över bruksvärdesnivån (55 e §) (eller den hyra som gäller med tillämpning av skyddsregeln). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden dessutom fastställa en skälig hyra för framtiden. Riksdagen har relativt nyligen ändrat 55 e § hyreslagen så att hyresnämndens beslut om att andrahandshyresvärden är skyldig att till hyresgästen återbetala en viss del av hyran inte ska få avse en längre tid tillbaka än ett år (prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73). Dessa bestämmelser gäller även vid uthyrning av en bostadsrättslägenhet.

Pågående utredning om att utveckla hyresrättens förutsättningar

En särskild utredare ska analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstaganden till hur den kan utvecklas (dir. 2011:108). En viktig utgångspunkt för utredningen är att villkoren för de olika boende- och upplåtelseformerna ska vara så likvärdiga som möjligt med hänsyn tagen till de olika boende- och upplåtelseformernas skilda förutsättningar. Utbud och efterfrågan ska inte styras av att staten på ett omotiverat sätt gynnar eller missgynnar någon särskild form. En annan utgångspunkt är att förutsättningarna för att befintliga bostäder utnyttjas effektivt bör förbättras.

Utredaren ska bl.a.

- inventera i vilken utsträckning det finns outnyttjade lägenheter som skulle kunna användas som bostäder, särskilt i områden med stark efterfrågan på hyresrätter

- peka på sådana förändringar som kan utveckla och förbättra villkoren för tillhandahållandet av bostäder för uthyrning och särskilt redovisa vilka förändringar som kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostad
- jämföra villkoren för uthyrning av bostäder med villkoren för övriga upplåtelseformer
- lyfta fram sådana skillnader i villkoren som innebär hinder mot långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader och hinder mot likvärdig behandling av olika boende- och upplåtelseformer
- peka på sådana förändringar som kan främja långsiktigt goda och förutsägbara villkor så att fler vill bo i hyresrätt och fler vill investera i, äga och förvalta hyresbostäder
- göra en jämförelse med villkoren för uthyrning av bostäder i andra länder i EU och i Norden och redovisa effekterna av de andra ländernas villkor.

Utredningsuppdraget omfattar inte skattefrågor. I utredningsuppdraget ingår inte heller att lämna författningsförslag.

Ett delbetänkande ska lämnas senast den 1 april 2012. Slutbetänkandet ska lämnas senast den 31 december 2012.

Uppdraget innehåller vidare bl.a. följande.

Utredaren ska i ett första steg inventera i vilken utsträckning det i dag finns bostadslägenheter eller andra lägenheter som inte utnyttjas effektivt i områden med stark efterfrågan på hyresrätter. Utredaren ska analysera vilka faktorer det är som i första hand begränsar intresset för uthyrning. Utredaren ska peka på möjliga vägar att på kort sikt öka utbudet av hyresrätter. Utredningen ska i denna del särskilt ta sikte på betydelsen av, och villkoren för, den delmarknad som består av uthyrning som inte sker i näringsverksamhet.

Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden såg över villkoren för att förbättra utnyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet, i syfte att skapa fler boendetillfällen (SOU 2007:74). Detta betänkande ska utgöra ett underlag för utredarens arbete. Utredaren ska undersöka om det finns ytterligare möjligheter att på kort sikt öka utbudet av bostäder och boendetillfällen genom uthyrning som inte sker i näringsverksamhet. Utredaren ska peka på hur villkoren för uthyrning av bostäder kan utvecklas och förbättras samt vilka särskilda villkor som bör gälla för denna delmarknad.

Uppdraget ska genomföras i nära kontakt med aktörerna på bostadsmarknaden.

Regeringen avser att tillsätta en utredning som ska omfatta att ta fram lagförslag som möjliggör ombildning till ägarlägenheter. Utredaren ska följa och beakta det arbetet. Vid fullgörandet av uppdraget ska utredaren även rådgöra med andra utredningar som kan beröras av frågeställningarna. Utredaren ska hålla sig underrättad om Justitiedepartementets beredning av ärendet om till- och frånval i hyresrätt.

Utredaren ska beakta att hyresgästernas intressen, t.ex. av godtagbara hyresvillkor, inte åsidosätts.

Utredaren ska utgå från att de förändrade reglerna för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och hyressättningen som gäller sedan den 1 januari 2011 ska ligga fast. Det hindrar inte utredaren att föreslå begränsade ändringar av principerna för hyressättning vid uthyrning som inte sker i näringsverksamhet.

Utskottets ställningstagande

Mot bakgrund av den pågående utredningen finns det enligt utskottets mening inte skäl för riksdagen att nu ta ställning till motionsförslagen i sak. Utskottet avstyrker därför motionerna.

Säkerställande av skäligen hyra vid andrahandsuthyrning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att säkerställa skäligen hyra vid andrahandsuthyrning.

Jämför reservation 5 (MP, V).

Motionen

I motion 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 4 efterlyses skarpare åtgärder mot oskäligen hyror vid andrahandsuthyrning. Det gäller att säkra bruksvärdeshyror vid andrahandsuthyrning genom bl.a. hårdare sanktioner vid överuttag av hyra. En fråga som särskilt tas upp är om hyresnämnden ska underrätta åklagare om fall där en prövning bör ske mot brottsbalkens bestämmelser om ocker.

Bakgrund

Reglerna om bruksvärdeshyra tillämpas också vid andrahandsuthyrning. Hyreslagen ger dock särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva en hyra som ligger över bruksvärdesnivån (55 e §) (eller den hyra som gäller med tillämpning av skyddsregeln). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden dessutom fastställa en skäligen hyra för framtiden. Riksdagen har för några år sedan ändrat 55 e § hyreslagen så att hyresnämndens beslut om att andrahandshyresvärden är skyldig att till hyresgästen återbetala en viss del av hyran inte ska få avse en längre tid tillbaka än ett år (prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73). Dessa bestämmelser gäller även vid uthyrning av en bostadsrättslägenhet.

Bruksvärdesprincipen innebär att man inte ska ta hänsyn till andrahandshyresvärdens kostnader för den uthyrda lägenheten, t.ex. räntor på lån hänförliga till förvärvet av en bostadsrättslägenhet eller avgifterna till en

bostadsrättsförening för lägenheten, när hyran bestäms. Den som hyr ut en bostadsrättslägenhet kan därför inte alltid ta ut en hyra som täcker kostnaderna för lägenheten.

Se vad utskottet anfört tidigare i detta betänkande om Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden (SOU 2007:74), regeringens ställningstaganden i proposition 2008/09:27 och den pågående utredningen om att utveckla hyresrättens förutsättningar.

Utskottets ställningstagande

Som framgått ger hyreslagen särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva en hyra som ligger över bruksvärdesnivån (55 e §). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden dessutom fastställa en skälig hyra för framtiden. Med hänvisning till dessa regler finns det inte anledning att gå motionärerna till mötes. Motionen avstyrks.

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet tidigare anfört i frågan (se t.ex. bet. 2010/11:CU13).

Andrahandshyresgästens rätt till ett förstahandsavtal

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att införa en rätt till förstahandsavtal för en andrahandshyresgäst.

Jämför reservation 6 (V).

Motionen

Förslaget i motion 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 6 avser att en andrahandshyresgäst ska ges rätt att i vissa fall få överta förstahandshyresgästens hyresrätt om dennes rätt upphör. De närmare förutsättningarna för en sådan rätt bör enligt motionärerna utredas och bör t.ex. gälla om förstahandshyresgästen avlider. Andrahandsuthyrningens längd liksom andrahandshyresgästens behov av bostaden är omständigheter som ska kunna tillmätas betydelse.

Utskottets ställningstagande

En andrahandshyresgäst kan inte hävda någon rätt till nyttjande av lägenheten om förstahandshyresgästen säger upp sitt hyresavtal eller om dennes avtal upphör av annan anledning.

Motionsförslaget avser att en andrahandshyresgäst åtminstone i vissa situationer på något sätt skulle tilläggas en rätt att mot hyresvärdens vilja ingå ett förstahandsavtal eller överta hyresrätten. En sådan ordning kan möjligen, i varje fall vid en första anblick, framstå som skälig. Det kan gälla om t.ex. andrahandsavtalet varat en mycket lång tid. Utskottet befarar emel-

lertid att en möjlighet att bo till sig ett förstahandskontrakt skulle komma att utnyttjas också för planerade överlåtelser av en hyresrätt. Mot denna bakgrund är utskottet inte berett att föreslå riksdagen att den ordning som åsyftas i motionen ska bli föremål för utredningsinsatser. Motionen avstyrks.

Utskottets nu gjorda ställningstagande motsvarar vad utskottet anfört i frågan tidigare (bet. 2008/09:CU33).

Hyresvärdens sanktioner

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att införa en mildare sanktion än att hyresrätten förverkas. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Motionen

I motion 2011/12:C288 av Andreas Norlén (M) yrkande 3 tas frågan upp om att införa en mildare sanktion vid hyresgästens misskötsamhet än hyresrättens förverkande. I motionen efterlyses närmare överväganden om en sanktion som i styrka ligger mellan en tillsägelse och vräkning. I motionen lämnas ett förslag som gäller att hyresvärden ska ges en möjlighet att vid hyresnämnden få ett vitesföreläggande utfärdat mot hyresgästen om denne inte vidtar rättelse.

Hyreslagsutredningen

Hyreslagsutredningen har i sitt delbetänkande Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) föreslagit en huvudregel som ska gälla vid prövningen av om en hyresgäst har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Den föreslagna huvudregeln innebär att hyresvärden först ska ha gett hyresgästen en rättelseanmaning för att avtalet ska upphöra. Förslaget avser inte endast situationer med upprepade betalningsdröjsmål utan också andra åsidosättanden från hyresgästens sida. Undantag ska gälla för sådana fall där kravet på rättelseanmaning med tanke på åsidosättandet i sig inte framstår som rimligt, t.ex. vid särskilt allvarliga störningar i boendet, eller om hyresgästen varnats på ett annat sätt. Om hyresvärden åberopar dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas, ska hyresnämnden underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om detta, om inte hyresvärden redan har gjort det.

Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Riksdagen bör avvakta regeringens överväganden vad gäller Hyreslagsutredningens förslag och inte nu ta ställning i sak till det som förs fram i motionen. Motionen avstyrks.

En misshandlad make eller sambos besittningsskydd**Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att stärka besittningsskyddet för en misshandlad make eller sambo.

Jämför reservation 7 (S, MP, V).

Motionen

I motion 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 19 (delvis) föreslås en översyn av 42 och 46 §§ hyreslagen med inriktning på att genom en lagändring stärka besittningsskyddet för kvinnor som blir misshandlade i sitt hem av sin make eller sambo. I motionen anförs att sådan misshandel ofta sker i kombination med skadegörelse i lägenheten. Motionen syftar till att komma till rätta med att kvinnans och barnens behov av bostad och deras situation som brottsoffer inte beaktas i tillräcklig grad i en tvist som gäller besittningsskyddet efter att en uppsägning skett från lägenheten med anledning av det som inträffat.

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 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 som 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 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).

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 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).

Utskottets ställningstagande

Som framgått finns det särskilda regler som ger en make och sambo rätt att få förlängning av ett gemensamt hyresavtal respektive möjlighet att överta sin makes eller sambos hyresrätt och få avtalet förlängt för egen del. Med hänvisning till dessa regler finner utskottet inte skäl att förorda en översyn i enlighet med motionen om ett förstärkt skydd mot vräkning. I utskottets bedömning ligger att det saknas skäl till närmare överväganden om de regler som gäller en hyresgästs vårdplikt och underrättelseskyldighet samt de därtill kopplade rättsföljderna. Motionen avstyrks.

Utskottets ställningstagande motsvarar det som utskottet gjorde under det föregående riksmötet (se bet. 2010/11:CU13).

Försenade hyresbetalningar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om påföljderna vid försenade hyresbetalningar.

Jämför reservation 8 (V).

Motionen

I motion 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 19 (delvis) föreslås en översyn av 42 och 46 §§ hyreslagen med inriktning att ingen bör kunna avhysas enbart på grund av försenade hyresbetalningar. Enligt motionärerna bör det i stället vara rimligt med det som är en normal konsekvens av en försenad betalning, nämligen först att en betalningspåminnelse skickas till hyresgästen och att därefter någon form av straffavgift kan tas ut.

Dröjsmål med att betala bostadshyra

Vid förhyring av en bostadslägenhet är hyresrätten förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen (42 § första stycket 1 hyreslagen). Att hyresrätten är förverkad innebär att hyresvärden kan säga upp hyresavtalet så att det upphör omedelbart, dvs. i förtid.

Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden önskar skilja hyresgästen från lägenheten, måste hyresvärden i samband med uppsägningen sända en underrättelse till hyresgästen om att han eller hon får tillbaka lägenheten om hyran betalas inom tre veckor – den s.k. återvinningsfristen – och en underrättelse till socialnämnden om uppsägningen och anledningen till denna. Lagen ställer krav på att hyresgästen ska delges den underrättelse som ska skickas till honom eller henne. Hyresgästen har rätt att få tillbaka hyresrätten, om han eller hon betalar hyran inom återvinningsfristen (44 § första stycket 1 hyreslagen). Hyresgästen kan även återfå hyresrätten om socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran (44 § fjärde stycket 1 hyreslagen).

Betalar hyresgästen sin skuld innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden (43 § hyreslagen).

En hyresgäst får inte heller skiljas från lägenheten om hyresgästen varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller någon liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans (44 § fjärde stycket 2 hyreslagen).

Ett hyresavtal kan också sägas upp till hyrestidens utgång. Om så har skett, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när det föreligger en besittningsbrytande grund. En sådan grund är att hyresrätten har förverkats (utan att hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid) (46 § första stycket 1 hyreslagen). En ytterligare grund är att hyresgästen i annat fall (än när hyresavtalet har förverkats) har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2 hyreslagen). Upprepade betalningsdröjsmål (som inte lett till ett förverkande) innebär enligt praxis normalt att hyresgästen anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas (jfr RBD 1975:5).

Vid en uppsägning till hyrestidens utgång på grund av upprepade dröjsmål med betalning av hyran behöver inte någon underrättelse sändas till socialnämnden.

Twister med anledning av att hyresvärden sagt upp hyresgästen till hyrestidens utgång kallas förlängningstvister. Sådana tvister handläggs vid hyresnämnden. Om hyresavtalet sagts upp i förtid prövas tvisten vid tingsrätten. Hyresvärden kan vid förtida uppsägning alternativt ansöka om handräddning hos Kronofogdemyndigheten. Bestrider hyresgästen en sådan ansökan ska myndigheten överlämna målet till tingsrätten för handläggning, om hyresvärden begär det.

Hyreslagsutredningen

Hyreslagsutredningen har i sitt delbetänkande Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) föreslagit en huvudregel som ska gälla vid prövningen av om en hyresgäst har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Den föreslagna huvudregeln innebär att hyresvärden först ska ha gett hyresgästen en rättelseanmaning för att avtalet ska upphöra. Förslaget avser inte endast situationer med upprepade betalningsdröjsmål utan också andra åsidosättanden från hyresgästens sida. Undantag ska gälla för sådana fall där kravet på rättelseanmaning med tanke på åsidosättandet i sig inte framstår som rimligt, t.ex. vid särskilt allvarliga störningar i boendet, eller om hyresgästen varnats på ett annat sätt. Om hyresvärden åberopar dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas, ska hyresnämnden underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om detta, om inte hyresvärden redan har gjort det.

Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden

Regeringen har utarbetat en strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Arbetet med detta har pågått 2007–2009. Syftet med strategin har varit att skapa en struktur som tydliggör att

många aktörer på såväl nationell och regional som lokal nivå har ett ansvar och en roll i arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Från promemorian Hemlöshet – många ansikten, mångas ansvar (dnr S2007/1118/ST), som anger strategins innehåll och omfattning, kan bl.a. följande hämtas.

Hittills har ansvaret för att motverka hemlöshet till stor del kommit att vila på kommunernas socialtjänst, men för att arbetet mot hemlöshet ska bli långsiktigt framgångsrikt anser regeringen att fler aktörer måste engageras. Det framhålls samtidigt att socialtjänstens ansvar ska bestå.

Socialstyrelsen har haft i uppdrag av regeringen att leda, samordna och koordinera genomförandet av regeringens strategi i samråd med andra myndigheter (dnr S2006/1119/ST, delvis).

Enligt ett av fyra uppställda mål ska antalet vräkningar minska och inga barn ska vräkas (mål 4). Regeringen har konstaterat att en väl utvecklad samverkan mellan Kronofogdemyndigheten, kommunen och fastighetsägarna leder till färre vräkningar.

För att uppnå målet om att inga barn ska behöva uppleva en vräkning har enligt regeringens mening föräldrarna ett avgörande ansvar. Samtidigt är regeringen medveten om att detta ansvarstagande ibland brister och att det kan finnas många olika skäl till detta. Med ett systematiskt förebyggande arbete med ekonomisk rådgivning eller andra insatser kan en sådan situation många gånger undvikas.

I regeringens strategi konstateras att de flesta som vräks blir vräkta på grund av bristande hyresbetalning. Ofta finns en komplicerad ekonomisk problematik i bakgrunden.

Socialstyrelsen har på regeringens uppdrag under 2008 och 2009 presenterat fyra rapporter som på olika sätt är avsedda att ytterligare öka kunskapen på området. En av rapporterna är Vräkningsförebyggande arbete – stöd till socialtjänst och andra aktörer (Socialstyrelsen i samverkan med Kronofogdemyndigheten, rapport maj 2008). Det är en vägledning till stöd för kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet. Vägledningen är i första hand tänkt att vara ett stöd för socialtjänsten för att utveckla och säkra rutinerna i det vräkningsförebyggande arbetet, särskilt när det gäller barnfamiljer. Vägledningen beskriver hur vräkningsprocessen går till och den lagstiftning som är relaterad till vräkning. Särskild tonvikt läggs vid socialtjänstens möjlighet att agera för att förhindra att vräkningen genomförs. Information ges också om hur vräkningsförebyggande arbete kan bedrivas i praktiken.

En utvärdering av strategin har genomförts och Socialstyrelsen har lämnat en slutrapport. Socialstyrelsen har publicerat ett webbverktyg som fungerar som en kunskapsportal där information och verktyg finns samlat för dem som arbetar mot hemlöshet.

Det kan erinras om att Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer (SOU 2005:88) har framhållit vikten av ett förebyggande arbete och tidiga insatser för att motverka vräkningar bland barnhushåll, både ur ett samhällsekonomiskt och ett individuellt perspektiv. Utredaren ansåg att hyreslagen och utsökningsbalkens regler är tillräckliga för att socialtjänsten ska kunna sköta sitt uppdrag, under förutsättning att socialtjänsten organiserar sitt arbete väl och har en tillräcklig bemanning.

Frågesvar

Statsrådet Maria Larsson har i svar den 18 januari 2012 på skriftlig fråga (fr. 2011/12:282) sagt bl.a. följande.

Regeringen har särskilt tagit fasta på det faktum att antalet vräkningar varierar kraftigt mellan olika kommuner. Vi tror att fler kommuner kan arbeta aktivt med att motverka vräkning genom att utveckla och säkra rutinerna i arbetet. Från den 1 januari 2012 har regeringen därför tillsatt en nationell samordnare som har i uppgift att hjälpa huvudmännen att formulera regionalt anpassade strategier. Hemlöshetssamordnaren ska utifrån respektive huvudmans ansvarsområde lämna förslag på hur huvudmännens arbete med att motverka hemlöshet kan samordnas för att bättre än i dag förebygga att personer hamnar i hemlöshet och att vräkningar undviks. Syftet är att genom detta främja att respektive kommun utvecklar en uthållig struktur i arbetet mot att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden tillsammans med berörda parter.

Regeringen har också gett länsstyrelserna i uppdrag att bistå kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer som drabbas av vräkning. Det kan ske i samband med att länsstyrelserna stöder kommunerna i deras arbete med att planera bostadsförsörjningen.

Kunskapen om hur många barn som vräks är ny. Det var den nuvarande regeringen som beställde uppgiften och vi fick de första siffrorna 2008. Från och med nästa år kommer dessutom uppgifter på hemlöshet att publiceras som Öppna jämförelser. Vi tror att sådana jämförelser kan hjälpa beslutsfattare i förbättrings- och utvecklingsarbetet även när det gäller arbetet med det vräkningsförebyggande arbetet.

Varje barn som drabbas av vräkning är ett misslyckande. Min ambition är att antalet kommuner som arbetar förebyggande för att motverka vräkningar ska öka. Detta tror vi kan bli möjligt om fler kommuner arbetar efter den kunskap och vägledning som finns på området.

Utskottets ställningstagande

Av det som redovisats ovan framgår att flera frågeställningar som gäller dröjsmål med hyresbetalning och dess följder är uppmärksammade på olika sätt genom utredningsinsatser och strategin mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden m.m. Som en följd av denna strategi har det bl.a. färdigställts en vägledning till stöd för kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet och nyligen tillsatts en hemlöshetssamordnare. Hyreslagsutredningens förslag till ändringar i hyreslagen bereds nu inom Regeringskansliet. Utskottet anser mot denna bakgrund att riksdagen inte

nu bör ta saklig ställning till frågor om huruvida reglerna om betalningsförsening bör ändras och i så fall på vilket sätt. Utskottet anser dock inte att man ska gå så långt som motionärerna föreslagit vad gäller förändringar i hyreslagen. Motionen avstyrks med hänvisning till detta.

Kollektiva hyresförhandlingar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att vidga hyresgästens möjligheter att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet och utöka möjligheterna för konkurrerande hyresgästorganisationer att bedriva sin verksamhet.

Motionen

Förslaget i motion 2011/12:C288 av Andreas Norlén (M) yrkandena 1 och 2 gäller en översyn av hyresförhandlingslagen med syfte att identifiera olika sätt att dels öka möjligheterna för hyresgästen att redan när hyresavtalet ingås ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet, dels öppna för att fler konkurrerande hyresgästorganisationer ska kunna etablera sig och vinna rätt att förhandla, även på orter där det redan finns en etablerad organisation.

Hyresgästens rätt att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet

Kollektiva förhandlingar avseende hyra och andra hyresvillkor sker på grundval av en förhandlingsordning som kommer till stånd genom avtal eller beslut av hyresnämnden. En förhandlingsordning avser ett eller flera hus (6 § hyresförhandlingslagen). Som grundregel gäller att en förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus. En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte ska innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen ska undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte ska innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd (3 § hyresförhandlingslagen).

Om hyresvärden och hyresgästen inte kan komma överens i frågan om huruvida hyresavtalet ska innehålla en förhandlingsklausul, kan frågan hänskjutas till hyresnämnden. Vid prövningen av om en förhandlingsklausul ska införas eller slopas i ett hyresavtal är hyresgästens mening normalt

utslagsgivande. Har hyresgästen gett sin uppfattning till känna, ska hyresnämnden avgöra frågan i enlighet med denna såvida inte synnerliga skäl talar emot det (2 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Såväl enligt nuvarande som tidigare gällande lagstiftning är det inte möjligt att begränsa en förhandlingsordning till att gälla endast sådana lägenheter som hyrs av medlemmar i den organisation som har förhandlingsordning (se t.ex. RBD 23:79 och 1:80).

Före den 1 juli 1994 omfattade en förhandlingsordning samtliga lägenheter i det eller de hus som angavs i förhandlingsordningen, om inte *förhandlingsordningens* parter hade kommit överens om att undanta en viss lägenhet. I ytterligare ett fall gällde en förhandlingsordning inte för en viss lägenhet, nämligen när ett hyresavtal till följd av hyresnämndens beslut inte innehöll en förhandlingsklausul. Hyresgästens möjligheter att få ett sådant beslut var begränsade. Bortsett från dessa två undantagssituationer omfattade alltså en förhandlingsordning i den ursprungliga lagen samtliga lägenheter i ett eller flera hus oavsett förekomsten av förhandlingsklausul i hyresavtalen.

En av nyheterna i de ändringar i hyresförhandlingslagen som trädde i kraft den 1 juli 1994 var att en hyresgäst i princip fick rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet och själv förhandla och träffa avtal med sin hyresvärd. Som skäl för den nya ordningen angavs att det från principiella utgångspunkter starkt kunde ifrågasättas om en hyresgäst skulle behöva acceptera att en hyresgästorganisation träffar avtal med hyresvärden utan att hyresgästen har gett organisationen något sådant uppdrag. Det ansågs att man i ännu högre grad kunde ifrågasätta organisationens behörighet då hyresgästen klart motsatt sig att organisationen förhandlar och avtalar för hans eller hennes räkning. Dessutom anmärktes att hyresgästen, även om denne motsatt sig att organisationen förhandlade för honom eller henne, tvingades betala för detta arbete. En ordning med flera aktörer på marknaden förutsattes också leda till ökad konkurrens och på sikt medföra att hyresrätten som upplåtelseform skulle få större utvecklingsmöjligheter (se prop. 1993/94:199 s. 50 f.).

Genom den lagändring som genomfördes den 1 juli 1994 hade den enskilda hyresgästen alltså en i princip ovillkorlig rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Vid 1997 års reform behölls rätten att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Enligt regeringen var den huvudsakliga frågan i stället hur man skulle motverka de nackdelar som ur hyresgästernas synvinkel hade visat sig med de nya lagbestämmelserna. Regeringen pekade på risken för att hyresgästens rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet kunde utnyttjas av oseriösa hyresvärdar, t.ex. genom att de som villkor för att hyra ut en lägenhet krävde att hyresavtalet inte skulle innehålla en förhandlingsklausul. Ett annat exempel var att en hyresvärd kunde locka med lägre hyra under förutsättning att lägenheten inte omfattades av det kollektiva förhandlingssystemet. En ytterli-

gare nackdel som ansågs följa med den då gällande regleringen var att en hyresgäst felaktigt kunde tro att lägenheten omfattades av kollektiva förhandlingar.

Ännu en nackdel som regeringen då pekade på var att 1994 års ordning innebar att inflyttningshyrorna i allt större utsträckning hade blivit fria, dvs. de kunde bestämmas fritt av hyresvärden utan hänsyn till vad tidigare hyresgäst hade betalat. Det berodde i huvudsak på förhandlingsklausulens betydelse. Frågan om en lägenhet omfattades av en förhandlingsordning berodde på om det fanns en förhandlingsklausul i kontraktet. En konsekvens av detta var att en hyresvärd kunde välja att hyra ut en lägenhet till den som erbjöd sig att betala högst hyra och var villig att avstå från att ta in en förhandlingsklausul i hyresavtalet.

Den utredning som låg till grund för 1997 års reform hade ansett att de negativa effekter som kunde följa med den oinskränkta rätten för hyresgästen att stå utanför det kollektiva systemet borde kunna förhindras, om denna rätt förutsatte en aktiv handling från hyresgästens sida och förhandlingsordningens omfattning gjordes mindre beroende av att det fanns en förhandlingsklausul i hyresavtalet. Utredningen hade därför föreslagit att en förhandlingsordning som huvudregel skulle omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus oberoende av om det i de enskilda hyresavtalen fanns en förhandlingsklausul som hänvisade till förhandlingsordningen. Förhandlingsordningen skulle således omfatta även lägenheter utan förhandlingsklausul och därmed även outhyrda lägenheter. Utredningen hade föreslagit att det skulle finnas vissa undantag från denna huvudregel, bl.a. att en lägenhet inte skulle omfattas av förhandlingsordningen om hyresvärden och hyresgästen efter en viss hyrestid hade kommit överens om att hyresavtalet inte skulle innehålla en förhandlingsklausul.

Regeringen ansåg att det fanns vissa fördelar med den föreslagna ordningen. Den skulle innebära att hyresgästen inte behövde utsättas för påtryckningar i samband med att hyresavtalet ingicks. Vidare skulle hyresgästen få bättre möjligheter att i lugn och ro göra en mer allsidig bedömning av om lägenheten skulle omfattas av kollektiva förhandlingar. Eftersom det skulle krävas en aktiv handling av hyresavtalets parter för att lägenheten skulle undantas från förhandlingsordningen, skulle man också komma till rätta med den situationen att en hyresgäst kunde missta sig och tro att de kollektiva förhandlingarna omfattade lägenheten. Vidare skulle man åtminstone delvis lösa problemet med att hyresvärden och hyresgästen kunde glömma bort att kryssa i den ruta i hyreskontraktet som anger att det ska finnas en förhandlingsklausul i avtalet.

Regeringen pekade på att utredningsförslaget också hade vissa nackdelar. En sådan var att det inte skulle ge hyresgästen rätt att redan från hyresförhållandets första dag stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Också flera remissinstanser hade pekat på den nackdelen. Enligt regeringen måste man göra en avvägning mellan hyresgästernas intresse av att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet och intresset av att

skydda hyresgäster mot att utnyttjas av oseriösa hyresvärdar. Regeringen delade utredningens bedömning att det sistnämnda intresset är så starkt att det i viss mån måste få väga över. En temporär begränsning av hyresgästens rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet borde därför godtas enligt regeringens mening. Regeringen påpekade att den valda lösningen får till följd att inflyttningshyran inte kan bestämmas fritt av hyresvärden (prop. 1996/97:30 s. 49 f.).

Förbudet mot flera förhandlingsordningar

Om en hyresvärd vägrar att träffa avtal med en hyresgästorganisation om en förhandlingsordning, kan organisationen få till stånd en förhandlingsordning genom ett beslut av hyresnämnden. Om en organisation av hyresgäster vägrar att ingå avtal om förhandlingsordning, har hyresvärden motsvarande rättighet (9 § hyresförhandlingslagen).

Rätten till förhandlingsordning begränsas av att det i hyresförhandlingslagen finns ett förbud mot flera förhandlingsordningar för ett och samma hus (4 § hyresförhandlingslagen).

Det är inte bara organisationer som är anslutna till Hyresgästföreningen Riksförbundet (den s.k. organiserade hyresgäströrelsen) som kan uppträda som förhandlingspart på hyresgästsidan. I förarbetena till hyresförhandlingslagen anfördes att lagstiftningen ska vara neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation och att inga andra formella krav bör ställas utöver dem som får anses ligga i begreppet hyresgästorganisation. Intresseorganisationen ska således vara en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Hur stor faktisk förhandlingskapacitet som krävs beror på hur stort lägenhetsbestånd som en förhandlingsordning är tänkt att omfatta. Ett minimikrav är att organisationen förfogar över personer som kan ta ansvar för förhandlingsverksamheten och som har möjlighet att delta i sammanträden i den utsträckning som ett regelbundet bedrivet förhandlingsarbete fordrar (jfr prop. 1977/78:175 s. 109 f., 113 och 144 f.).

Det i hyresförhandlingslagen ursprungligen införda förbudet mot flera förhandlingsordningar upphävdes den 1 juli 1994. I propositionen anfördes att det ur principiell synvinkel var mycket otillfredsställande att hyresgästerna i ett hus hade så små möjligheter som i det då gällande systemet att själva bestämma vem som skulle företräda dem i förhandlingarna. Ett system med flera förhandlingsordningar syftade till att kunna skapa förutsättningar för en ökad konkurrens mellan organisationer på hyresgästsidan, vilket ansågs vara till fördel för hyresgästerna. Det påpekades dessutom att de hyresgäster som väljer att ställa sig utanför den förhandlingsordning som den etablerade hyresgästorganisationen har, får en betydligt starkare ställning om den organisation som ska företräda dem förhandlar med stöd av en förhandlingsordning än om den bara förhandlar som ombud. Det ansågs emellertid att antalet förhandlingsordningar borde begränsas och att det inte skulle få finnas mer än två eller högst tre förhandlingsordningar i

samma hus. Denna begränsning skulle göras inom ramen för hyresnämndens skälighetsbedömning vid en tvist om införande av en förhandlingsordning (prop. 1993/94:199 s. 62 f.).

Genom ändringar i hyresförhandlingslagen 1997 återinfördes förbudet mot flera förhandlingsordningar. Regeringen anförde bl.a. följande i sitt förslag till riksdagen.

Det kan möjligen anföras principiella skäl för att tillåta flera förhandlingsordningar för ett hus. Av större betydelse är emellertid vilket praktiskt behov som det finns av att tillåta flera förhandlingsordningar och vilka praktiska verkningar som en sådan ordning får för berörda hyresvärdar och hyresgäster.

Några remissinstanser har särskilt ifrågasatt om det finns ett praktiskt behov av att tillåta flera förhandlingsordningar för samma hus. De pekar på det förhållandet att den nya ordningen inte tycks ha fått någon genomslagskraft i praktiken. En remissinstans, Hyresnämnden i Malmö, har menat att de nya reglerna inte har inneburit någon förändring. I de fall där den organiserade hyresgästföreningens förhandlingsrätt har ifrågasatts beträffande ett visst hus har förhållandena ofta varit sådana att det funnits en opinion bland hyresgästerna för en ändring. Den har då kunnat genomföras på så sätt att den konkurrerande organisationen har övertagit förhandlingsrätten. Det praktiska behovet av att tillåta mer än en förhandlingsordning framstår alltså som mycket begränsat.

Till detta kommer att den nuvarande ordningen kan befaras få negativa verkningar, om den trots allt får genomslag i verkligheten.

Det tidigare gällande förbudet mot flera förhandlingsordningar för ett hus motiverades med att det skulle uppstå en i praktiken ohållbar situation, om hyresvärden var förhandlingsskyldig mot flera organisationer beträffande samma lägenhetsbestånd (prop. 1977/78:175 s. 114 f.). Vid remissbehandlingen av förslaget om att avskaffa detta förbud var flera remissinstanser negativa. Det anfördes bl.a. att det kunde medföra problem för hyresvärdarna att samtidigt förhandla med flera organisationer och att det kunde leda till att förhandlingsarbetet fördröjades. Remissinstanserna anmärkte dessutom att det kunde uppstå praktiska problem om flera organisationer samtidigt förhandlade om t.ex. gemensamma utrymmen.

Regeringen anförde i propositionen om att återinföra förbudet att det från fastighetsägarhåll ofta betonats att utvecklingen på hyresmarknaden går mot att hyresgästerna får ett allt större inflytande, inte bara över den egna lägenheten, utan även över gemensamma utrymmen och service.

Vidare anförde regeringen följande.

Som utredningen har anfört är det inte svårt att föreställa sig hur en ordning med flera förhandlande hyresgästorganisationer kan komplicera samarbetet mellan hyresvärden och hyresgästerna beträffande sådana gemensamma frågor.

Dessutom finns det, som Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) har påpekat i sitt remissvar, en risk för att den nuvarande ordningen leder till att organisationerna av konkurrensskäl koncentrerar förhandlingsinsatserna på en sänkning av hyran på bekostnad av att tillsammans med hyresvärden utveckla en sund bostadsförvaltning och olika former av boendeinflytande.

Mot den angivna bakgrunden ansåg regeringen att de praktiska skäl som talar emot att tillåta flera förhandlingsordningar i ett hus vägde tyngre än de principiella skäl som kan åberopas för att behålla den då rådande ordningen. Regeringen ansåg således att de skäl som anfördes för den ordning som gällde före den 1 juli 1994 fortfarande var giltiga och att förbudet mot flera förhandlingsordningar i ett och samma hus därför skulle återinföras (prop. 1996/97:30 s. 43 f.).

Hyresgästerna har möjligheter att genom en konkurrerande hyresgästorganisation få en bestående förhandlingsordning hävd för att denna organisation i stället ska företräda dem (3 a § hyresförhandlingslagen). Hyresnämnden avgör frågan, och hyresgästernas inställning till den ena eller andra hyresgästorganisationen är en omständighet som tillmätts betydelse. Även andra omständigheter kan påverka utgången (prop. 2001/02:41 s. 48 f. och 81 f., jfr prop. 1996/97:30 s. 47).

Utskottets ställningstagande

En översyn av hyresförhandlingslagens bestämmelser kan inte bedömas ha en sådan prioritet att riksdagen nu bör ta ställning till om den ska genomföras och i så fall vad den närmare ska omfatta. Motionen avstyrks.

Förvärv av hyresfastigheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om att återinföra en förvärvslagstiftning avseende hyresfastigheter.

Jämför reservationerna 9 (S, MP, V) och 10 (SD) – motiveringen.

Motionerna

I motion 2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 13 lämnas förslag om att det ska införas en förvärvslag som ska hindra olämpliga hyresvärdar att förvärva fastigheter. I motionen påpekas särskilt den preventiva effekt en sådan lagstiftning har.

Också i motion 2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 5 föreslås införande av en förvärvslag. Lagstiftningen ska göra det möjligt att hindra ökända hyresvärdar att utsätta hyresgästerna för lidande.

Den upphävda förvärvslagen m.m.

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes den 1 mars 2010, med hänvisning till bl.a. att lagen inte tillräckligt effektivt förhindrat att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter. Samtidigt skärptes bostadsförvaltningslagen (1977:792) med syftet att tillvarata hyresgästernas intressen av en godtag-

bar fastighetsförvaltning (prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10:176). Se följande avsnitt om bostadsförvaltningslagens bestämmelser.

Enligt förvärvslagen fick en fastighet som var taxerad som hyreshusenhet förvävas endast efter tillstånd av hyresnämnden. Tillståndsplikten gällde flertalet slag av förvärv, bl.a. köp, byte och gåva, men inträdde först om den kommun där fastigheten var belägen hade begärt hyresnämndens prövning. Tillståndsplikten omfattade inte vissa särskilda fall där det typiskt sett kunde antas att det inte fanns någon risk för oönskade förvärv (1 och 2 §§).

Det är vanligt att hyresfastigheter ägs av juridiska personer. Fysiska personers förvärv av aktier eller andelar i sådana juridiska personer kan beskrivas som indirekta förvärv av fastigheterna och var i vissa fall tillståndspliktiga. En förutsättning var att hyresfastighetens taxerade värde enligt den senaste balansräkningen var större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar (8 och 9 §§).

Som anges ovan prövade hyresnämnden förvärvet endast om kommunen begärt det. För att kommunen skulle ha möjlighet att ta ställning till om den borde begära en sådan prövning, skulle överlåtaren eller förvärvaren anmäla förvärvet till kommunen inom tre månader från det att förvärvet gjordes. Kommunen hade sedan ytterligare fyra månader till sitt förfogande för att avgöra om den skulle begära hyresnämndens prövning. Kommunen skulle ge en organisation av hyresgäster som berördes av ansökan tillfälle att yttra sig över anmälan. Om kommunen därefter anmälde att den ville ha förvärvet prövat, skulle hyresnämnden förelägga förvärvaren att inom en månad ansöka om tillstånd till förvärvet hos nämnden (3 § första och andra styckena, 3 a §, 10 § fjärde stycket samt 10 a § första stycket). Ett förvärv som omfattades av lagen var ogiltigt om det inte anmälts på föreskrivet sätt eller inom föreskriven tid. Det blev också ogiltigt om ansökan om förvärvstillstånd inte gjordes eller om tillstånd vägrades. Ogiltigheten inträdde automatiskt. Om lagfart meddelades trots att förvärvstillstånd inte erhållits, var dock förvärvet ändå giltigt (5 och 10 b §§). Ogiltigheten kunde, med undantag för vad som sagts om lagfart, inte läkas i efterhand. Om ett förvärv av en fastighet, andelar eller aktier var ogiltigt enligt lagen, blev även senare förvärv ogiltiga. En senare förvärvare av andelar eller aktier kunde dock i vissa fall göra godtrosvärv.

Förvärvslagen innehöll fyra förutsättningar som var av betydelse för om tillstånd skulle ges till ett förvärv (4 § första stycket). Förvärvaren skulle visa sig vara i stånd att förvalta fastigheten. Förvärvaren skulle också göra sannolikt att syftet med förvärvet var att förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Vidare skulle det kunna antas att förvärvaren även i övrigt skulle iakttä god sed i hyresförhållanden. Slutligen fick det inte från allmän synpunkt vara olämpligt att förvärvaren skulle inneha fastigheten.

Enligt den upphävda förköpslagen (1967:868) hade kommunen under vissa förhållanden förköpsrätt vid försäljning av fast egendom och tomt-rätt. Förköpsrätten innebar att kommunen fick förvärva den egendom som köpet avsåg från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köpa-ren (5 § förköpslagen). Förköpsrätt kunde utövas beträffande fast egendom som behövde rustas upp eller byggas om för att tillgodose bostadsförsörj-ningen eller något annat ändamål som anknyter till den (1 § första stycket 2). Rätten till förköp hade i princip endast den kommun där den fasta egen-domen eller tomt-rätten fanns (2 §).

Som ett komplement till reglerna om kommunal förköpsrätt enligt för-köpslagen fanns i förvärvslagen bestämmelser som gav en kommun rätt till förköp av aktier i ett sådant aktiebolag som omfattades av lagen (12–22 §§ förvärvslagen). Förköpslagen upphörde att gälla den 1 maj 2010.

Svar på skriftliga frågor

Justitieminister Beatrice Ask besvarade den 2 februari 2011 två skriftliga frågor som gällde förvärvslagstiftning och bostadsförvaltningslagen (fr. 2010/11:248 och 2010/11:259). Justitieministern anförde i sitt svar på den förstnämnda frågan bl.a. följande.

Förvärvslagen hade ett antal brister och kunde därför inte effektivt för-hindra att det förekom fall där hyresgäster tvingades leva under förhål-landen som inte var acceptabla. Till förvärvslagens svagheter hörde bland annat att det var möjligt att kringgå lagen, att tillståndspröv-ningen grundades på osäkra prognoser om en hyresvärds förvaltning och att den gav för stort utrymme för skillnader i praxis. Samtidigt kritiserades processen med prövning av förvärv för att den var omständ-lig och tidskrävande även för seriösa hyresvärdar.

Regeringen gjorde därför bedömningen att hyresgästers intresse av en godtagbar bostadsstandard borde tillgodoses på ett bättre sätt. Den väg regeringen valde var att samtidigt som förvärvslagen avskaffades skärpa bostadsförvaltningslagens regler om särskild förvaltning. Hyres-nämnden får nu ingripa även om bristerna i fastighetsägarens förvalt-ning inte är av allvarligt slag. En viktig del i reformen var att det infördes ett slags prövotid som gäller när en fastighet bytt ägare. Hyres-nämnden får numera, inom tre år efter ett ägarbyte, besluta om särskild förvaltning redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt.

Det är viktigt att lagstiftningen skyddar hyresgäster mot hyresvärdar som missköter hyresfastigheter. Förvärvslagen gjorde inte det på ett bra sätt. Jag anser att den skärpning som gjorts i bostadsförvaltningsla-gen ger hyresgäster ett bättre skydd mot oseriösa hyresvärdar. Jag tänker därför inte ta initiativ till att återinföra förvärvslagen.

I det svar som lämnats på den sistnämnda frågan uppmärksammade justi-tieministern att det kan antas att en stor andel av de olämpliga hyresvär-darna på hyresmarknaden i dag har förvärvat sina fastigheter under den tid som förvärvslagen gällde. Med tanke på hur kort tid de nya reglerna varit i kraft ansåg hon att det inte finns skäl att nu överväga ytterligare lagänd-ringar. Hon anförde att hon följer utvecklingen på området.

Utskottets ställningstagande

Utskottet är liksom tidigare av samma mening som justitieministern om att det inte finns skäl att återinföra en förvärvslagstiftning (se bet. 2010/11:CU13). Motionerna avstyrks.

Vitesföreläggande mot oseriösa hyresvärdar**Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att möjligheterna till ingripanden mot oseriösa hyresvärdar i form av särskild förvaltning med vitesföreläggande ska kompletteras.

Jämför reservation 11 (S, MP, V).

Motionen

I motion 2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 7 föreslås att det ska införas en möjlighet till vitesföreläggande av fastighetsägare som inte uppfyller rimliga krav på underhåll och renovering av sina fastigheter. Möjligheten till vitesföreläggande ska utgöra ett komplement till beslut om särskild förvaltning (förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning) och ses särskilt mot bakgrund av att förutsättningar för tvångsförvaltning av olika skäl är begränsade bl.a. då det är svårt att finna en förvaltare.

Bostadsförvaltningslagen

Enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) kan hyresnämnden under vissa förutsättningar ingripa mot en hyresvärd som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett sätt som är godtagbart för de boende (1 och 2 §§). Lagen är tillämplig på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetsägaren för annat ändamål än fritidsändamål och som inte utgör del av ägarens egen bostad. Även uthyrda enfamiljshus och ägarlägenheter faller under lagens tillämpningsområde. Lagen är i första hand inriktad på brister i fastighetens skick. Fastighetsägarens skyldigheter i dessa avseenden framgår bl.a. av hyreslagen. Särskilt kan nämnas bestämmelserna om lägenhetens och de gemensamma utrymmenas skick och om hyresvärdens plikt att med vissa tidsmellanrum ombesörja löpande underhåll av lägenheterna (9 och 15 §§ hyreslagen).

Hyresnämnden får ingripa mot fastighetsägare genom beslut om särskild förvaltning. Sådana beslut kan vara av två slag: förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning. Förvaltningsåläggande är den mindre ingripande formen och innebär att fastighetsägaren blir skyldig att överlämna förvaltningen av fastigheten till en godtagbar förvaltare som fastighetsägaren själv utser (3–7 §§ bostadsförvaltningslagen). Tvångsförvaltning är en mer kvalificerad form av ingripande (8–27 §§ bostadsförvaltningslagen). Den innebär att hyresnämnden utser en förvaltare och att denne i flera väsentliga avseen-

den får ställning som legal företrädare för fastighetsägaren. Hyresnämnden utövar sedan tillsyn över förvaltningen. En ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster. En enskild hyresgäst är däremot inte behörig att göra en sådan ansökan (29 § bostadsförvaltningslagen). Om fastigheten står under tvångsförvaltning men en tillfredsställande förvaltning trots detta inte kan uppnås, finns möjlighet för kommunen att väcka talan om att lösa in fastigheten (28 § bostadsförvaltningslagen).

Som förutsättningar för särskild förvaltning gäller följande.

Uppfyller en fastighet inte de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna (2 § första stycket bostadsförvaltningslagen).

Om en ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart, får ett beslut om att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt. Detta innebär att det införts ett slags prövotid (2 § andra stycket bostadsförvaltningslagen).

I ett beslut om särskild förvaltning ska hyresnämnden, om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till en särskild förvaltare (förvaltningsåläggande) eller, om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att ett förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning) (2 § fjärde stycket bostadsförvaltningslagen).

Kronofogdemyndigheten, Umeå kommun och SABO anförde i sina remissvar om den nya lagstiftningen till regeringen att det efter en tid bör utvärderas vilka effekter avskaffandet av förvävsprövningen kan få. I propositionen anförde regeringen att även den anser att det är viktigt att följa utvecklingen ur denna aspekt. Vidare anförde regeringen att det därför kan finnas anledning att i lämpligt sammanhang utvärdera reformens konsekvenser och att det då kan finnas anledning att uppmärksamma förhållandena vid indirekta förvärv och tillämpningen av bostadsförvaltningslagen (prop. 2009/10:21).

Åtgärdsföreläggande

I fråga om bostadslägenheter som inte hyrs för fritidsändamål eller som ännu inte färdigställts när hyreskontraktet tecknats gäller i fråga om åtgärdsföreläggande i allt väsentligt följande.

När hyresgästen ska tillträda lägenheten ska hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Avtal får dock träffas om att lägenheten ska vara i sämre skick om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen (9 § hyreslagen).

Uppkommer skada på lägenheten före hyrestidens början – och det inte är fråga om att lägenheten är så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet och avtalet har förfallit – och är skadan inte avhjälpbar när lägenheten ska tillträdas eller är lägenheten i övrigt på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen (11 § hyreslagen).

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som den ska ha vid tillträdet, om enligt vad som anges i lagen ”inte något annat har avtalats” eller följer av reglerna om sedvanligt underhåll (15 § första stycket hyreslagen). Avtalsfriheten torde dock vad gäller bostadslägenheter inte vara så omfattande som bestämmelsen vid en anblick kan ge vid handen (se Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen, En kommentar, 9 uppl., 2009, s. 92).

Hyresvärden ska med skäligen tidsmellanrum utföra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet, eller hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag (15 § andra stycket hyreslagen).

Hyresnämnden får om lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet eller hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, ska bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska ha vidtagits (16 § hyreslagen).

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs. Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk (11 och 16 §§ hyreslagen).

Upprustningsföreläggande

Om en bostadslägenhet, som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten ska uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande). Detta gäller inte lägenheter som hyrs ut för fritidsändamål.

I föreläggandet ska hyresnämnden bestämma inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet ska ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet.

Ett föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte.

En bostadslägenhet ska anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

- kontinuerlig uppvärmning
- kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien
- avlopp för spillvatten
- personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch
- försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning
- matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

För att lägsta godtagbara standard ska uppnås krävs det också bl.a. att det finns anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den och att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas (18 a § hyreslagen).

Står huset under tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen ska hyresnämnden, i stället för att meddela upprustningsföreläggande, bestämma att det i förvaltningen ska ingå att vidta den begärda åtgärden (18 b § hyreslagen).

Utskottets ställningstagande

Bostadsförvaltningslagens nya bestämmelser har varit i kraft alltför kort tid för att det ska vara meningsfullt att överväga om de bör förändras eller kompletteras. Riksdagen bör därför avslå motionsförslaget. Samtidigt vill utskottet påminna om de möjligheter till åtgärdsföreläggande och upprustningsföreläggande som finns.

Kooperativ hyresrätt

Främjande av kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att främja kooperativ hyresrätt. Utskottet hänvisar delvis till pågående beredning.

Jämför reservation 12 (S, MP, V).

Motionen

Motionärerna bakom motion 2011/12:C415, Kerstin Engle m.fl. (S), önskar främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Motionärerna föreslår att Boverket ska ges i uppdrag att samla kunskap, bistå med och sprida information om kooperativ hyresrätt i syfte att fler bostäder med kooperativ hyresrätt skapas. I motionen påpekas bl.a. behovet av den kooperativa hyresrätten som en spekulationsfri upplåtelseform som ger möjligheter att öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena liksom möjligheterna att ge fler möjlighet till bostad i attraktiva områden. I motionen framhålls också de möjligheter upplåtelseformen ger till boendeinflytande.

Lagen om kooperativ hyresrätt

Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2002. Det finns kooperativa hyresrätter som bildats enligt äldre lagstiftning genom undantag till lagbestämmelser som avsett att hindra uppkomsten av nya upplåtelseformer respektive lagstiftning om försöksverksamhet med upplåtelseformen.

Kooperativ hyresrätt kan beskrivas som en upplåtelseform mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt. I huvudsak innebär den följande. Upplåtelseformen används för upplåtelse av bostadslägenheter. Den kooperativa hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten stämmer i åtskilliga avseenden överens med vad som gäller vid vanlig hyra. Hyresvärden är en förening, en kooperativ hyresrättsförening, och de kooperativa hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen. Hyresgästernas intresse av boendeinflytande och boendedemokrati tillgodoses inom ramen för föreningen. Det finns två huvudtyper av föreningar. Föreningar enligt ägarmodellen äger det hus där lägenheterna finns. Föreningar enligt hyresmodellen (tidigare oegentligt kallat arrendemodellen) hyr lägenheterna av fastighetsägaren. Den kooperativa hyresrättsföreningen är ett särskilt slag av ekonomisk förening. Medlemmarna betalar vanliga medlemsinsatser. Dessutom kan föreningen ta ut särskilda upplåtelseinsatser i samband med en lägenhetsupplåtelse. En hyresgäst som flyttar kan inte sälja den kooperativa hyresrätten men har i princip rätt att få tillbaka betalade insatser. Föreningen bestämmer själv hyran för lägenheterna. Bruksvärdesreglerna tillämpas inte.

Reglerna om ombildning från vanlig hyresrätt till bostadsrätt har utvidgats till att gälla även ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. En kooperativ hyresrättsförening har alltså samma rätt att köpa en hyresfastighet som är till försäljning som en bostadsrättsförening har.

Boverkets rapporter och pågående beredning

Boverket har i en rapport från mars 2005, Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen, beskrivit den kunskapsbrist som omger den kooperativa hyresrätten och identifierat denna brist som den enskilt största orsaken till att upplåtelseformen ännu inte kan jämföras med de övriga upplåtelseformerna på ett likvärdigt och rättvisande sätt. Boverket har i sin rapport behandlat frågan om en nationell samordnare av kooperativ hyresrätt. Verket föreslår vidare bl.a. ett särskilt statligt bidrag som på ett nationellt plan ska syfta till att utveckla, stödja och främja tillkomsten av kooperativa hyresrättsföreningar. Det är fråga om en förstärkt samverkan mellan kooperativa hyresrättsföreningar, samordning av utvecklingsinsatser samt allmän information och rådgivning. Rapporten berör också frågor om lagändringar, bl.a. vad gäller återbetalning av medlemsinsatsen.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet. En samordning har skett med beredningen av utredningsbetänkandet En ny lag om ekonomiska föreningar (SOU 2010:90). Översynen av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) har skett i syfte att förenkla för ekonomiska föreningar att driva sin verksamhet och att underlätta etablering av nya föreningar (dir. 2008:70). Utredningen har bl.a. övervägt om det bör vara möjligt att återbetala insatser i ekonomiska föreningar och kooperativa hyresrättsföreningar till annat än nominellt värde och vilka förutsättningarna för detta i så fall bör vara. Bakgrunden är bl.a. svårigheterna för ekonomiska föreningar att dra till sig insatskapital.

Den nya lagen kommer att beröra kooperativa hyresrättsföreningar i flera avseenden. Föreningslagsutredningen har kommit till slutsatsen att medlemsinsatser som huvudregel ska återbetalas på samma sätt som i dag, dvs. högst till nominellt värde. För kooperativa hyresrättsföreningar föreslås dock en möjlighet att, om samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det, införa stadgebestämmelser om att avgående medlemmar ska ha rätt att få ut ett högre belopp, dock högst det belopp som motsvarar medlemmens andel i föreningens egna kapital vid tiden för avgången.

Boverket har genomfört informationsinsatser, delvis genom Byggekostnadsforum. Också pilotprojekt har genomförts.

Rapporten från Boverkets Byggekostnadsforum Bygga och bo i kooperativ hyresrätt – En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar (2005) är en handbok för skapande av nya bostäder och kooperativa hyresgästföreningar. Behovet av handledning och ökad kunskap vid uppförande av nya hus för upplåtelse med kooperativ hyresrätt konstateras i rapporten vara stort, liksom vid ombildning av befint-

liga hyresbostäder till kooperativ hyresrätt. I rapporten förklaras och exemplifieras många av de centrala moment som en förening kan behöva gå igenom för att kunna förbereda sin föreningsbildning och bilda föreningen samt vad föreningen i övrigt behöver göra för att få en fungerande föreningsverksamhet.

Webbplatsen OmBoende är ett samarbete mellan Boverket och Konsumentverket. Webbplatsen startades i januari 2009. Syftet med den är att ge konsumenter och andra berörda lättillgänglig och tillförlitlig information och på så sätt stärka deras möjligheter att vara kunniga och aktiva på bostadsmarknaden och efterfråga en trygg och säker boendemiljö. Information om kooperativ hyresrätt finns på webbplatsen.

Boverket har för inte så länge sedan avlämnat rapporten Boendeinflytande i praktiken (maj 2010) till regeringen. Rapporten är en sammanställning av aktuella erfarenheter av att satsa på ett reellt boendeinflytande i samband med utveckling av bostadsområden. I rapporten uppmärksammas den kooperativa hyresrätten.

Utskottets ställningstagande

Som framgått har Boverket varit aktivt när det gäller att tillhandhålla information om den kooperativa hyresrätten, liksom om andra upplåtelseformer.

Eftersom flera frågeställningar om den kooperativa hyresrätten genom Boverkets rapport och Föreningslagsutredningens betänkande nu ligger på regeringens bord anser utskottet att riksdagen inte bör ta ställning i sak till motionen. Den beredning som sker i Regeringskansliet bör avvaktas.

I detta sammanhang bör närmast som en självklarhet uppmärksammas att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra. Utskottet anser sig kunna utgå från att beredningen sker med utgångspunkt i denna grund-sats. Motionen avstyrks således.

Ställningstagandet motsvarar vad utskottet anfört under förra riksmötet i de frågor som gällt att den kooperativa hyresrätten ska främjas (bet. 2010/11: CU13).

Bostadsrätt

Redovisning i en bostadsrättsförening

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om redovisningen i en bostadsrättsförening.

Jämför särskilt yttrande 2 (S).

Motionen

Enligt motion 2011/12:C343 av Urban Ahlin (S) bör redovisningen i en bostadsrättsförening präglas av större öppenhet. Det bör klart framgå att alla utgifter ska redovisas tydligt och en enskild medlem ska ha rätt att kräva en fullständig redovisning. I motionen anförts att oegentligheter upptäckts i flera föreningar och att en förenings utgifter kan redovisas i stora klumpsummor, vilket gör det svårt att avgöra vad som ingår i en post.

Utskottets ställningstagande

Bostadsrättslagen (1991:614) anger att 8 kap. lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) som reglerar revision och särskild granskning gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar (9 kap. 26 §). I bostadsrättslagen upplyses också om att bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1552).

Föreningslagsutredningen har lämnat ett förslag till förändringar av de bestämmelser som behandlas i 8 kap. den nuvarande lagen om ekonomiska föreningar (SOU 2010:90). Utredningens förslag bereds inom Regeringskansliet.

Motionen ger inte utskottet anledning att närmare överväga de av motionären berörda frågeställningarna. Motionen avstyrks.

Ombildning

Ombildning till bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om ombildning till bostadsrätt.
Jämför reservationerna 13 (S, MP) och 14 (V).

Motionerna

I motion 2011/12:C360 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M) föreslås att det endast ska krävas enkel majoritet för att genomföra en bostadsrättsombildning. Enligt motionären bör villkoren och förutsättningarna vara likställda för de två beslutsalternativ som finns i fråga om en ombildning.

Enligt förslaget i motion 2011/12:C362 av Susanna Haby (M) ska viss upplåtelseform inte kunna krävas av kommunen som villkor för att kommunen ska godkänna en ny plan eller en ändring av en befintlig plan som är nödvändig inför byggnation på den enskildes mark.

Förslaget i motion 2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 8 innebär att det ska införas en möjlighet till reglering i en detaljplan av upplåtelseform. Regleringen ska vara bindande så att det inte i ett senare skede går att upphäva den för att t.ex. omvandla hyresrätter till bostadsrätter.

Samma motionärer föreslår i motion 2011/12:C349 (S) yrkande 9 att det införs ett krav på tre fjärdedels majoritet för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Dessutom föreslås i motionen en översyn av regelverket för ombildning i ytterligare avseenden t.ex. vad gäller en begränsning av hur många föreningsstämmor man kan kalla till för att försöka få till stånd en ombildning.

I motion 2011/12:C364 av Teres Lindberg (S) yrkandena 1–4 lämnas förslag om en lagöversyn för att i framtiden skydda allmännyttan och dess hyresgäster från framtida oåterkalleliga privatiseringar och utförsäljningar som orsakas av tillfälliga politiska majoriteter. Motionen innehåller också förslag om att ombildningsprocessen ska kunna prövas rättsligt och att köp ska kunna hävas om lag- eller stadgebrott konstateras. Enligt motionen finns det exempel på att köpestämmor har genomförts utan omröstning; behovet av att fullmakter blir granskade påtalas också i motionen. Vidare önskar motionären en förstärkning av hyresgästers rättssäkerhet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. I motionen nämns särskilt att hyresgäster körts över genom tvivelaktiga konsultinsatser. Slutligen innehåller motionen ett förslag om att en bostadsrättsförening inte ska kunna köpa en fastighet om inte minst två tredjedelar av de röstande faktiskt blir bostadsrättsinnehavare.

I motion 2011/12:C377 av Börje Vestlund (S) yrkandena 1–3 tas frågeställningar upp om rättssäkerhet vid bostadsrättsombildning, om införande av auktorisation eller certifiering av konsulter som sysslar med bostadsrättsombildning samt om att ombildning ska ske på ett korrekt sätt. Motionen berör olika frågor, bl.a. konsulternas uppträdande, fullmaktsgivning och konflikter mellan de boende som en ombildning kan föra med sig.

Förslaget i motion 2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 4 avser ökad rättssäkerhet vid ombildningsförfarandet t.ex. i form av dels en begränsning av antalet omröstningar som får hållas i fråga om ombildning inom en avgränsad tidsperiod, dels ett införande av en opartisk funktion såsom deltagande av notarius publicus på stämmorna vilken ska kontrollera att allt går rätt till.

I samma motion 2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 9 och 10 föreslås att det ges förutsättningar för kommunerna att i detaljplan eller genom markanvisning kunna föreskriva viss upplåtelseform. Motionen innehåller också att på detta sätt bestämda hyresrätter inte ska kunna omvandlas till bostadsrätter och att mark som upplåtits för bostadsbyggande ska kunna tas tillbaka om den inte bebyggs.

Också i motion 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 13 föreslås att kommunerna ges möjlighet att bestämma upplåtelseform i kommunens detaljplan för att skydda hyresrätten som upplåtelseform.

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 har intresse av att 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 till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om bl.a. 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 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 återfinns 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.

Fram till den 1 juli 1999 gällde att hyresgästerna i mer än hälften av lägenheterna måste ha gått med på ett förvärvsbeslut respektive förklarat sig intresserade av ombildningen. Tidigare, fram till den 1 juli 1992, hade ett krav på två tredjedels majoritet gällt. Genom lagstiftning vid riksmötet 2002/03 infördes kravet på folkbokföring för att förhindra s.k. falska bostadsrättsföreningar, dvs. sådana fall där fastighetsägaren inför ombildningen tecknat hyreskontrakt med bulvaner som inte haft sin bostad på fastigheten (prop. 2002/03:12, bet. 2002/03:BoU2, rskr. 2002/03:96).

En medlems rätt vid en föreningsstämma kan utövas genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får vara ombud för mer än en medlem. Undantag från denna regel kan göras i stadgarna. Ombudet ska ha en skriftlig dagtecknad fullmakt (9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 2 § lagen [1987:667] om ekonomiska föreningar, den s.k. föreningslagen).

En bostadsrättshavare kan föra talan vid tingsrätten mot föreningen och begära att ett stämmobeslut ska upphävas eller ändras om beslutet inte har kommit till på ett formellt riktigt sätt eller om det materiella innehållet strider mot bostadsrättslagen, vissa bestämmelser i föreningslagen eller föreningsstadgarna. Enligt huvudregeln ska talan väckas inom tre månader från beslutets dag (klandertalan). Upphävs eller ändras stämmans beslut gäller domen även mot den som inte fört talan (9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 17 § föreningslagen).

Hyreslagsutredningen har haft i uppdrag att titta på vissa frågor kring ombildning och har i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) föreslagit vissa ändringar som syftar till att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt. Hyreslagsutredningens betänkande bereds i Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Det är givetvis angeläget att lagstiftningen tryggar rättssäkra ombildningsprocesser. Utskottet vill påminna om att regeringen mot den bakgrunden gav Hyreslagsutredningen i uppdrag att titta på vissa frågor kring ombildning och att utredningen i sitt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47) har föreslagit vissa ändringar som syftar till att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt. Utredningens betänkande bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Justitieminister Beatrice Ask sade sig i sitt svar den 10 februari 2009 på en interpellation om etik vid bostadsombildningar, som också omfattade frågan om hur ombildningskonsulterna utför sina uppgifter, inte vara beredd att nu initiera någon ytterligare översyn av ombildningsreglerna (ip. 2008/09:266). Hon uttryckte som sin mening bl.a. att reglerna för ombildning i huvudsak är bra. Det kan tilläggas att justitieministern också särskilt uttalade att hon noga kommer att följa utvecklingen på området.

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.

Utskottet, som delar justitieministerns och PBL-kommitténs uppfattningar, är inte berett att nu ta initiativ till en översyn av de regler som gäller för ombildning. Med det anförda 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. 2010/11:CU13).

Ombildning till ägarlägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om ombildning till ägarlägenheter. Utskottet hänvisar till ett kommande regeringsförslag.

Jämför reservation 15 (MP, V).

Motionerna

I motion 2011/12:C316 av Cecilie Tenfjord-Toftby och Hans Rothenberg (båda M) lämnas förslag om att det ska införas möjligheter att ombilda hyresrätter och bostadsrätter i flerfamiljshus till ägarlägenheter enligt redan vedertagna principer för ombildning.

Förslagen i motion 2011/12:C396 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1, 3 och 4 avser olika frågor om ägarlägenheter. Det gäller att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte har använts för bostadsändamål, också ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Förslagen omfattar också att det ska införas utbildningsmöjligheter för det befintliga beståndet av flerbostadshus till ägarlägenheter. Dessutom föreslås en översyn av bl.a. reglerna om byggfelsförsäkring och skyddsreglerna i konsumenttjänstlagen för att ägarlägenheter ska bli en attraktiv form för boende.

Genom motion 2011/12:C358 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M) yrkandena 1 och 2 lämnas förslag om att det ska införas möjligheter att ombilda bostadsrätts- och hyreslägenheter till enskilda ägarlägenheter. Vidare avser motionen en ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) som innebär ett avskaffande av 3 kap. 1 a § första stycket 4 om att en fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten är avsedd för bostadsändamål och är ägnad att

omfatta minst tre bostadslägenheter. Enligt motionären begränsar lagrummet reformen med ägarlägenheter. I motionen tas särskilt upp frågan om att det ska införas en möjlighet att dela upp ett hus i två ägarlägenheter och att denna möjlighet har stor betydelse för att t.ex. äldre och ensamstående ska kunna bo kvar på landsbygden.

I motion 2011/12:C277 av Nina Lundström (FP) föreslås att det ska göras möjligt att omvandla bostäder i det befintliga bostadsbeståndet till ägarlägenheter.

I motsats till de tidigare redovisade motionerna föreslås i motion 2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 3 att befintliga hyresrätter inte ska kunna omvandlas till ägarlägenheter.

Bakgrund

De grundläggande lagtekniska förutsättningarna för att göra fastighetsindelning av enskilda lägenheter (3D-fastigheter) har funnits sedan den 1 januari 2004 då det i fastighetsbildningslagen (1970:988), förkortad FBL, införts möjligheter till tredimensionell fastighetsindelning. Lagen har dock innehållit bestämmelser som har hindrat att ägarlägenheter har kunnat bildas.

Genom lagstiftning som trätt i kraft den 1 maj 2009 har ägarlägenheter (ägarlägenhetsfastigheter) möjliggjorts (prop. 2008/09:91, bet. 2008/09:CU16, rskr. 2008/09:170).

Ägarlägenhetsfastigheter kan endast bildas i samband med nyproduktion (3 kap. 1 b § andra stycket 1 FBL). Enligt regeringens mening, som framfördes i propositionen om ägarlägenheter, saknades det tillräckligt beredningsunderlag för att ta ställning till frågan om ombildning till ägarlägenheter i beståndet. Ägarlägenheter som en ny upplåtelseform endast i nyproduktion skulle enligt regeringen ses som ett första steg.

Med nyproduktion avses även tillbyggnader och äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus. Som förutsättning gäller dock att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet.

Frågor om ägarlägenheter i beståndet av fastigheter övervägs för närvarande i Regeringskansliet. Regeringen har uttalat att den för att underlätta för eget ägande av bostäder i bl.a. utsatta miljöprogramsområden arbetar för att under mandatperioden införa lagstiftning som tillåter att ägarlägenheter också bildas av befintliga hyres- och bostadsrättsfastigheter (prop. 2011/12:1 utg.omr. 18 avsnitt 4.5.8 och 4.6).

De bestämmelser som reglerar möjligheterna att bilda ägarlägenhetsfastigheter innebär följande.

Fastighetsbildning som innebär att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske enbart om den tredimensionella fastigheten – om den är avsedd för bostadsändamål – är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter. Denna bestämmelse finns i 3 kap. 1 a § första stycket 4 FBL. Enligt den bestämmelse som gällde till den 1 maj 2009 angavs ett krav på

minst fem bostadslägenheter. I paragrafens fjärde stycke anges att det i 1 b § finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas.

Av 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL framgår att en ägarlägenhetsfastighet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. Enligt paragrafens tredje stycke ska 1 a § första stycket 4 inte tillämpas i fråga om en ägarlägenhetsfastighet. Bestämmelsen i 1 b § hindrar att ett småhus delas upp i två ägarlägenhetsfastigheter. Enligt regeringens mening, som framförts i propositionen om ägarlägenheter, kan det finnas anledning att återkomma till frågan om kravet på antalet ägarlägenhetsfastigheter i den framtida utvärdering av reglerna om ägarlägenheter som aviserats i propositionen. Regeringen har uttalat att den noga ska följa utvecklingen och ta initiativ till en tidig utvärdering av ägarlägenhetsreformen.

Utskottets ställningstagande

Regeringen kommer att låta utreda en lagstiftning som tillåter att även befintliga bostadsfastigheter omvandlas till ägarlägenheter. Målsättningen är att den nya lagstiftningen ska träda i kraft under valperioden. Direktiv till en utredning utarbetas nu inom Regeringskansliet och arbetet med dessa har kommit långt.

Mot den bakgrunden finns det inte anledning för riksdagen att närmare överväga motionerna, som avstyrks.

Andelslägenheter

Lagstiftning om andelslägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om lagstiftning med inriktning på andelslägenheter.

Motionen

Förslaget i motion 2011/12:C242 av Hans Rothenberg och Cecilie Tenfjord-Toftby (båda M) avser regeländringar för att utveckla och stärka förutsättningarna för andelslägenheter samt förenklingar av det regelverk som kringgärdar sådana lägenheter. Motionen tar sikte på den form där innehavaren av en lägenhet äger aktier i det bolag som äger fastigheten.

Bakgrund

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) ska en upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Endast en bostadsrättsförening får upplåta sådan nyttjanderätt (1 kap. 4 § första stycket). Bestämmelserna innebär ett förbud för andra än bostadsrättsföreningar att mot ersättning upplåta nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

En juridisk person får inte upplåta andelsrätt som ger rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet (1 kap. 8 § första stycket bostadsrättslagen). Bestämmelsen är straffsanktionerad med böter (10 kap. 3 § bostadsrättslagen). Förbudet träffar sådana fall där rätten till en lägenhet genom en föreskrift i t.ex. en bolagsordning är fast kopplad till själva andelsrätten så att en överlåtelse av andelsrätten medför att rätten till lägenheten övergår på förvärvaren. Förbudet träffar inte nyttjanderättsupplåtelser utan fast koppling mellan andelsrätt och nyttjanderätt. Kooperativ hyresrätt är en sådan form av upplåtelse.

Bestämmelserna har sin historiska bakgrund i att det i början av 1900-talet förekom många typer av bostadsföretag (upplåtelseformer) och avsåg att trygga de boendes rätt till sina bostäder och hindra osunda bostadsföretag.

Förutom bostadsrätter finns upplåtelseformerna kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen och ägarlägenheter med det gemensamt att de boende äger sitt boende även om äganderättskonstruktionerna skiljer sig i grunden.

Det finns en rad olika äldre typer av bostadsföretag som lever vidare. Särskilda övergångsbestämmelser gör det möjligt för företag som bildats när äldre bestämmelser gällde att leva vidare.

Ett aktie- eller handelsbolag kan äga ett hus och ha till ändamål att bereda ägarna en bostad (andelslägenheter). Antalet aktier eller storleken på andelen står i proportion till antalet lägenheter och deras storlek. Med innehavet av aktier eller andelen följer nyttjanderätten till lägenheten.

Andelsformen kan också vara konstruerad på ett annat sätt. De boende kan äga ideella andelar i huset som grundlägger rätten till en nyttjanderätt av en specifik lägenhet. Denna modell, samäganderättsmodellen, torde vara ett sätt att kringgå bostadsrättslagens förbud.

Det finns vidare olika typer av bostadsföreningar (boföreningar), dels besittningsföreningar där med en andel i föreningen följer en nyttjanderätt till en viss lägenhet utan tidsbegränsning, dels hyresföreningar som upplåter hyresrätt till medlem i föreningen.

Enligt bestämmelserna i lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar får närmare i lagen angivna bostadsföreningar omregistreras till bostadsrättsföreningar. Bolagsverket prövar fråga om omregistrering efter anmälan av bostadsföreningen.

Utskottets ställningstagande

Genom ägarlägenheter, bostadsrätter och kooperativa hyresrätter finns olika välreglerade former för flera personers ägande av bostäder i ett flerfamiljshus. Mot denna bakgrund saknas anledning att genomföra särskild

lagstiftning med inriktning på s.k. andelslägenheter. Utskottet vill påminna om de väntade utredningsinsatserna som rör ombildning till ägarlägenheter i beståndet av fastigheter. Motionen avstyrks.

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. Hyressättning, punkt 1 (S)

av Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S) och Katarina Köhler (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 16,

bifaller delvis motion

2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 7 och avslår motionerna

2011/12:C259 av Michael Svensson (M),

2011/12:C298 av Nina Lundström (FP) yrkande 1 i denna del,

2011/12:C306 av Jan Lindholm (MP) och

2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 6.

Ställningstagande

Den nu gällande lagstiftningen bygger på ett förslag som SABO och Hyresgästföreningen har lämnat om framtidens hyresmarknad. Vi har i allt väsentligt ställt oss bakom förslaget. Bruksvärdessystemet ska behållas liksom förhandlingssystemet. Det tidigare hyrestaket där de kommunala bostadsföretagens hyror varit normerande har nu ersatts med ett hyrestak som består av kollektivt framförhandlade hyror oavsett om det är en kommunal hyresvärd. Det har länge funnits politisk oenighet om reglerna för hyrorna och för de kommunägda bostadsföretagen. Det har nu kommit att ändras. Vi har en bred uppgörelse om hyrorna liksom om vad som ska gälla för de kommunala bostadsföretagen. Hyresgästerna behöver trygghet och stabilitet.

Det tog visserligen regeringen fyra år att inse att det inte finns stöd för marknadshyror, men det är bra att regeringen förstått och backat i denna fråga. Vi motsätter oss allt tal om marknadshyror. Vi står bakom huvudriktningen av den gjorda reformen, men 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 hyressättningsreformen och som gör det möjligt för hyresnämnden att vid ofrånkomliga hyreshöjningar fastställa att en hyra ska betalas med 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 hyresvärden vill bygga om, renovera eller genomföra andra standardhöjande åtgärder. Därmed riskeras hyresgästernas reella besittningsskydd. Vi anser att skyddsregeln ska omfatta även sådana fall. Detta är särskilt angeläget med tanke på de förstående renoverings- och förnyelseåtgärderna i miljonprogrammets bostadsområden. Undantaget från skyddsregelns tillämpning i de fall då hyresnämnden lämnat sitt tillstånd för standardhöjande åtgärder eller hyresgästen gett 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 2011/12:C349 yrkande 16, bifaller delvis motion 2011/12:C388 yrkande 7 och avslår övriga motioner.

2. Hyressättning, 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

2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 6 och 7,

bifaller delvis motion

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 16 och

avslår motionerna

2011/12:C259 av Michael Svensson (M),

2011/12:C298 av Nina Lundström (FP) yrkande 1 i denna del och

2011/12:C306 av Jan Lindholm (MP).

Ställningstagande

Jag vill inledningsvis påminna om att Vänsterpartiet ansett att de av regeringen framlagda lagförslagen i propositionen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler hade sådana brister att förstahandsalternativet för riksdagen borde ha varit att avslå propositionen i dess helhet och i stället tillsätta en parlamentarisk utredning med uppgift att se över villkoren för de allmännyttiga bostadsföretagen och hyressättningsreglerna med de utgångspunkter som föreslagits av partiets företrädare i motion 2009/10:C21.

Hyressättningen på bostadsmarknaden ska styras av ett bruksvärdessystem som garanteras genom kollektivt förhandlade hyror. Jag säger nej till marknadshyror.

Bostaden är inte som vilken vara som helst. Snabba hyresökningar kan inte mötas snabbt och enkelt med ett byte av bostad. Inkomst, ledigt utbud av andra bostäder, arbete, studier m.m. kan vara reella hinder.

Hyresgästföreningen har undersökt skillnaden mellan privata värdar och allmännyttan. De privata värdarnas hyra låg i denna undersökning klart över allmännyttans. För att begränsa de marknadskrafter som pressar hyrorna uppåt anser jag att påtaglighetsrekvisitet ska avskaffas genom en ändring i 55 § första stycket hyreslagen så att där kommer att stå: "Om hyresvärderna och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp." Förslaget syftar till att värna hyresgästens besittningsskydd.

Den regel i hyreslagen som skyddar hyresgästerna mot stora eller snabba hyreshöjningar bör förändras. Den nuvarande skyddsregeln är för vag och ger för stort utrymme för undantag. Det ska inte som nu krävas en "väsentligt" högre hyresnivå för att skyddsregeln ska tillämpas. Rekvisitet gör tillämpningen för snäv. Det kan erinras om att bl.a. juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet ansett att begreppet "väsentligt" inom den allmänna avtalsrätten innebär en grov avvikelse från normal standard och att Svea hovrätt menat att "väsentligt" ger ett intryck av en större hyreshöjning än vad promemorian exemplifierar. Regeringen motiverade inte sitt förslag på denna punkt och bemötte inte invändningarna utan angav bara att "utrymmet för en direkt hyreshöjning bör vara något större än vad utredningen föreslår". Vidare bör hyresnämnden kunna pröva alla relevanta hyreshöjningar mot regeln, dvs. utan att det ska krävas att hyresgästen har begärt det. Slutligen ska inte en ombyggnad, en renovering eller andra standardhöjande åtgärder ens om de är önskade av hyresgästen anses utgöra särskilda skäl som ger fritt spelrum för stora hyreshöjningar. En utredning bör närmare se över och regeringen återkomma till riksdagen med förslag i de frågor jag tagit upp för att ge hyresgästerna ett bättre skydd mot snabba och stora hyreshöjningar.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C388 yrkandena 6 och 7, bifaller delvis motion 2011/12:C349 yrkande 16 och avslår övriga motioner.

3. Besittningsskyddet vid hyra av komplementbostad, punkt 3 (V)

av Aminéh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C403 av Aminéh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 7.

Ställningstagande

Ett starkt besittningsskydd, dvs. att hyresgästen har rätt att bo kvar i sitt hem så länge han eller hon själv önskar, borde vara en självklarhet i ett modernt välfärdssamhälle. Men efter ett beslut i Svea hovrätt i våren 2010 (mål ÖH 4617-09) är det uppenbart att skyddsreglerna för hyresgästerna måste förstärkas. Hovrättens beslut innebär att en hyresgäst inte har rätt att behålla sin ursprungliga lägenhet som är och har varit hans hem sedan 20 år på grund av att han, enligt folkbokföringslagen, är skyldig att vara folkbokförd på den adress där övernattningslägenheten finns. Det sistnämnda är en konsekvens av att hyresgästen använde övernattningslägenheten som bostad under veckorna då han arbetade på en ort som det inte var möjligt att dagpendla till, medan han endast kunde tillbringa helgerna i den lägenhet som var hans egentliga hem.

Efter hovrättens beslut är det uppenbart att folkbokföringsreglerna och hyreslagens besittningsskyddsregler inte harmonierar med varandra. Min uppfattning är att man ska vara folkbokförd där nu gällande lag säger att man ska vara folkbokförd. Men det är också min uppfattning att man ska vara berättigad att få ha kvar den bostad där man är socialt förankrad och har sitt hem, sin släkt och sina vänner och bekanta. Hovrättens beslut innebär i stället att många hyresgäster som veckopendlar riskerar att tvingas bort från sina hem, alternativt att folkbokföringsreglerna inte kommer att följas.

Dagens a-kasseregler bidrar till att försätta hyresgäster i en besvärlig situation. För att kunna få arbetslöshetsunderstöd är en arbetssökande tvungen att stå till arbetsmarknadens förfogande och vara beredd att söka och ta arbete i hela landet enligt de nya regler som gäller. Om den arbetssökande inte gör det kan han eller hon förlora rätten till ersättning. Syftet är bl.a. att göra arbetsmarknaden mer rörlig. Den som erbjuds heltidsarbete

på annan ort dit det inte är möjligt att dagpendla måste därför skaffa sig en övernattningsbostad och dessutom vara folkbokförd på denna adress. Enligt beslutet från Svea hovrätt kan hyresgästen i en sådan situation bli uppsagd från sin ursprungliga bostad och förlora sitt hem på den ort där hyresgästen är socialt förankrad. Detta anser jag är fullständigt orimligt.

Mot bakgrund av ovanstående bör regeringen göra en skyndsam lagöversyn i syfte att trygga hyresgästernas rätt till sina hem och därmed stärka deras besittningsskydd.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

4. Främjande av uthyrning av privatbostäder, punkt 4 (SD) av Carina Herrstedt (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag 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 motion

2011/12:C401 av Carina Herrstedt (SD) yrkande 2,
bifaller delvis motion

2011/12:C254 av Johnny Munkhammar (M) och
avslår motionerna

2011/12:C299 av Anton Abele (M) yrkande 2,

2011/12:C357 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M),

2011/12:C396 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2 och

2011/12:C407 av Gustav Blix (M).

Ställningstagande

Bostadsbristen är betydande på många håll, inte minst i storstadsregionerna. Nästan 25 000 bostäder i Stockholms län står tomma och skulle kunna hyras ut i andra hand – detta enligt en undersökning som Stockholms Handelskammare har gjort. De samhällsekonomiska vinsterna skulle helt enkelt bli stora om bostäderna nyttjades på ett mer effektivt sätt. Handelskammaren lät i december 2010 intervjua 1 000 personer i Stockholms län om andrahandsuthyrning. Så mycket som 7 procent av dessa personer som inte i dag hyr ut skulle kunna tänka sig att göra det. Varför tillvaratar vi inte denna vilja när behovet är så stort? Det måste bli enklare och mer lönsamt för privatpersoner att hyra ut sin bostad.

För att lösa de mest akuta problemen behöver skattereglerna ändras, t.ex. så att halva bostaden skulle få hyras ut skattefritt. Men det finns också andra åtgärder, som ligger inom utskottets beredningsområde, som bör genomföras.

En bidragande orsak till att många avstår från att hyra ut i andra hand är att det inte lönar sig och att oförutsägbarhet råder när det gäller avtalad hyra eftersom hyresgästen kan begära prövning av den hyra han eller hon kommit överens om med sin andrahandshyresvärd, och att denna prövning kan resultera i återbetalningsskyldighet för andrahandshyresvärden.

Handelskammaren vill liksom jag se mer flexibla regler vid andrahandsuthyrning. I dagsläget finns ingen väl fungerande marknad för andrahandsuthyrning, där personer som har ett förstahandskontrakt kan hyra ut. Regelverket för andrahandsuthyrning måste ses över i syfte att förbättra och underlätta andrahandsuthyrning. Jag har nämnt de särskilda möjligheterna till prövning av andrahandshyra som kan leda till återbetalningsskyldighet; dessa bör avskaffas.

I fråga om övriga motionsförslag vill jag avvakta med sakliga ställningstaganden med hänvisning till den pågående utredningen.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C401 (SD) yrkande 2 och bifaller delvis motion 2011/12:C254 (M) samt avslår övriga motioner.

5. Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsuthyrning, punkt 5 (MP, V)

av Jan Lindholm (MP) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 4.

Ställningstagande

En hyresgäst som inte själv kan använda sin hyreslägenhet har enligt hyreslagen rätt att under vissa förutsättningar hyra ut den i andra hand. Det är inte ovanligt med hög omsättning bland andrahandshyresgästerna och att en lägenhet hyrs ut i både tredje och fjärde hand.

Den som hyr i andra hand har en svag rättslig ställning och saknar enligt huvudregeln besittningsskydd, vilket innebär att hyresgästen med kort varsel kan förlora sin bostad. En andrahandshyresgäst kan efter två år få ett besittningsskydd i förhållande till förstahandshyresgästen, dock aldrig i förhållande till fastighetsägaren.

Enligt lag ska hyresnämnden anse en hyra oskälig om den är påtagligt högre än vad hyran är i jämförbara lägenheter vars hyror har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Bruksvärdesregeln gäller också för den som hyr i andra hand i förhållande till den

som har förstahandskontraktet. Hyresnämnden brukar godkänna ett påslag om ca 10 procent om lägenheten hyrs ut möblerad. Enligt Fastighetsägarna Stockholm betalar andrahandshyresgäster i snitt 70 procent mer i hyra än vad förstahandshyresgästen gör. Det finns t.o.m. exempel där personer har betalat 200 procent högre hyra.

De former av spekulation och ekonomisk exploatering som förekommer inom boendet skapar stora orättvisor och ska bekämpas. Ockerhyror vid andrahandsuthyrning handlar om att resurser överförs på orättfärdiga grunder mellan parter som befinner sig i ett icke jämlikt maktförhållande.

Regeringen bör låta utarbета och till riksdagen återkomma med förslag till lagändringar som innebär att överhyror på andrahandsmarknaden motverkas. Det måste till hårdare sanktioner vid uttag av överhyror. Bruksvärdeshyrorna måste säkras. Regeringen bör särskilt överväga den i motionen väckta frågan om att hyresnämnden ska underrätta åklagare om fall där en prövning bör ske mot brottsbalkens bestämmelser om ocker.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

6. Andrahandshyresgästens rätt till ett förstahandsavtal, punkt 6 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 6.

Ställningstagande

Jag anser att en boende som hyr i andra hand behöver starkare rättigheter. I dag kan en andrahandshyresgäst inte göra något för att få bo kvar om förstahandshyresgästens rätt upphör. Han eller hon saknar verkningfulla prövningsmöjligheter.

Under vilka villkor förstahandshyresgästens besittningsskydd upphör, t.ex. genom att denna avlider, hur länge andrahandshyresgästen har haft lägenheten och vilka särskilda behov andrahandshyresgästen har, är utan betydelse.

Jag anser att andrahandshyresgästen ska kunna få prövat enligt fastlagda kriterier om han eller hon har rätt att träda in i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt upphör t.ex. av ovan nämnt skäl. Regeringen bör utreda och återkomma med förslag till kriterier för de omständigheter som ska lägga grund för andrahandshyresgästens rätt att överta förstahandshyresrätten till den lägenhet han eller hon bebod.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

7. En misshandlad makes eller sambos besittningsskydd, punkt 8 (S, MP, V)

av Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Katarina Köhler (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 19 i denna del.

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.

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 vi bör stärkas genom en lagändring, främst av de bestämmelser som finns i 42 och 46 §§ hyreslagen. Enligt vår mening behöver frågan bli föremål för en översyn och därefter bör regeringen skyndsamt återkomma till riksdagen med ett förslag till ändring i hyreslagen i enlighet med vad vi anför. Vi vill alltså stärka brottsoffrens ställning.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

8. Försenade hyresbetalningar, punkt 9 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 19 i denna del.

Ställningstagande

Från slutet av 1980-talet till mitten av 1990-talet ökade antalet verkställda vräkningar mycket kraftigt. Det huvudsakliga skälet var de kraftiga hyreshöjningar som följde efter 1991 års skattereform samtidigt som kommunala och privata bostadsföretag började tillämpa en hårdare linje mot hushåll med hyresskulder.

I Stockholm har ökningen varit 9 procent jämfört med förra året då 538 barnfamiljer blev vräkta. Det behövs utbildning och kunskap, samverkan med olika aktörer som kronofogden, konsumentbyrån m.fl. för att nyanlända och andra personer i utsatt läge ska få stöd och information innan en vräkning uppstår.

Hälften av alla Sveriges kommuner är dåliga på att hantera vräkningar. Boverket har frågat kommunerna om det finns barnfamiljer på den sekundära bostadsmarknaden. En stor del av kommunerna saknar uppgift om detta. I de 74 kommuner som har svarat, finns det sammanlagt mer än 2 600 barnfamiljer med totalt ungefär 4 000 barn, men mörkertalet är alltså stort (BME 2010). Den otrygghet ett andrahandskontrakt innebär för en barnfamilj måste åtgärdas.

Den absoluta majoriteten av de verkställda vräkningarna har skett på grund av hyresskuld, varav flertalet inte gäller mer än 20 000 kronor, vilket är mindre än vad det kostar att verkställa en vräkning. För 10 procent av de vräkta är vräkningsgrunden upprepade försenade hyresbetalningar trots att ingen hyresskuld kvarstår. Sådana förseningar kan bero på slarv, bristande kunskap om hyreslagens regler och tillämpning eller oregelbundna utbetalningar av löner och socialförsäkringar. Ungdomar är en grupp som ofta finns i denna kategori. För att stärka ställningen för de hyresgäster som fastnat i skuldfällan eller saknar marginaler vid tillfälliga inkomstbortfall är det viktigt att man ser över hyreslagen och förbättrar förutsättningarna för att de boende ska kunna behålla sina kontrakt. Detta gäller inte minst barnfamiljer.

En normal konsekvens av sena betalningar är, i andra sammanhang, först en betalningspåminnelse och därefter någon form av straffavgift. Detta borde vara en rimlig ordning också när det gäller försenade hyresbetalningar. Ingen borde kunna avhyzas enbart på grund av försenade inbetalningar.

Med beaktande av de konsekvenser som en vräkning får så är det nödvändigt att regeringen gör en översyn av bl.a. 42 och 46 §§ hyreslagen för att stärka hyresgästernas besittningsskydd enligt vad jag anför.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

9. Förvärv av hyresfastigheter, punkt 11 (S, MP, V)

av Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Katarina Köhler (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 13 och

2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 5.

Ställningstagande

Vi anser att det var fel att upphäva förvärvslagen. Vi håller således inte med regeringspartierna om att en skärpt bostadsförvaltningslag kan kompensera den upphävda förvärvslagen som direkt ökat möjligheterna för klart olämpliga personer och företag att etablera sig som hyresvärdar eller utöka sina fastighetsbestånd.

Det har sedan länge ansetts angeläget att förhindra att olämpliga personer och företag förvärvar hyresfastigheter. Riksdagen antog en gång förvärvslagen i detta syfte. Om en kommun begärde prövning av ett förvärv, fick detta genomföras endast efter tillstånd av hyresnämnden. Det har också ansetts nödvändigt med regler som gör det möjligt att ingripa i efterhand mot hyresvärdar som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett tillfredsställande sätt. I bostadsförvaltningslagen finns därför regler om att hyresnämnden under vissa förutsättningar kan besluta att en fastighet ska förvaltas av någon annan än fastighetsägaren.

Trots att förvärvslagen hade en stor och viktig betydelse för att förhindra oseriösa fastighetsägare finns runt om i landet exempel på olämpliga och oseriösa hyresvärdar. De problem som i dag finns inom detta område talar med styrka för en skärpt lagstiftning – inte för en lägre ambitionsnivå. Det är vår uppfattning att en reformerad förvärvslag ska återinföras för att tillsammans med andra lagar – såsom bostadsförvaltningslagen – utgöra en garanti för hyresgästerna mot oseriös fastighetsförvaltning. En återinförd förvärvslag måste än tydligare och mer kraftfullt hindra olämpliga personer och företag att förvärva hyreshus.

Vi vill uppmärksamma att riksdagen när den upphävde förvärvslagen valde att gå emot en rad remissinstanser, såsom Kronofogdemyndigheten, Konsumentverket och Boverket.

Kronofogdemyndigheten ansåg att mycket talade för att förvärvslagen hade en preventiv verkan. Det faktum att det stora flertalet förvärvare inte nekats förvärvstillstånd borde enligt myndigheten inte tas till intäkt för att

lagen inte var preventiv. Enligt remissvaret bör en prövning ske enligt både förvärvslagen och bostadsförvaltningslagen för att hyresgästernas intressen ska kunna tas till vara på bästa sätt.

Konsumentverket lyfte fram att i de ärenden som prövats av hyresnämnden beviljades två tredjedelar tillstånd till förvärv. För dessa förvärvare har förvärvslagen haft en negativ effekt då de fått vänta lång tid på tillstånd. När verket vägde den nackdelen mot den fördel förvärvslagen hade för alla de hyresgäster som skulle ha blivit lidande om den resterande tredjedelen förvärv inte hindrats, var verket fortfarande positivt till förvärvslagen.

Flera remissinstanser påpekade ett behov av en utvecklad lagstiftning. Hyresgästföreningen ansåg att alla förvärv ska prövas, oberoende av om köpet avser själva hyreshuset eller aktier eller andra andelar i ett bolag som äger huset. Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet föreslog att grunderna för att vägra förvärvstillstånd skulle göras tydliga. Som ett alternativ till upphävandet av förvärvslagen efterlyste bl.a. ett par av hyresnämnderna nya regler som skulle ta sikte på indirekta förvärv, t.ex. för att effektivt förhindra att anmälningsplikten för aktieförvärv kringgås.

Om regeringen verkligen hade sett problemen med oseriös hyreshusförvaltning, hade naturligtvis förutsättningarna för förvärv av hyreshusfastigheter skärpts. Det problem regeringen konstaterade med bristande enhetlighet vid tillämpningen av lagen utgjorde verkligen inte en grund för att upphäva lagen. Detsamma gällde regeringens argument om att lagen kringgicks genom indirekta förvärv, att förfarandet var utdraget och att det fanns behov av en effektivare sanktion. Vi menar, i likhet med flera remissinstanser, att utredningens arbete och de huvudsakliga argument som fördes fram för att avskaffa förvärvslagen i stället visade på ett klart behov av en förstärkt och förtydligad lagstiftning.

Vi går således emot justitieministern när hon säger att hon inte vill återinföra en förvärvslagstiftning. En översyn bör göras med en tydlig inriktning på att den nya lagen ska bli ett mer effektivt instrument mot oseriösa hyresvärdar än den gamla lagen var. Regeringen bör snarast återkomma till riksdagen med det lagförslag vi önskar se genomfört.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2011/12:C349 (S) yrkande 13 och 2011/12:C388 (V) yrkande 5.

10. Förvärv av hyresfastigheter, punkt 11 – motiveringen (SD) av Carina Herrstedt (SD).

Ställningstagande

Enligt min mening är det för tidigt att ta ställning till om en ny förvärvslagstiftning ska införas. Jag anser att ytterligare erfarenheter bör vinnas av den lagstiftning som finns i dag och som innebär att ett förvärv av en hyres-

fastighet får ske utan möjligheter till prövning av förvärvet men där det i förhållande till tidigare finns större möjligheter till ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen.

Jag anser alltså att riksdagen inte nu i sak bör ta ställning till frågan om huruvida en förvärvslagstiftning beträffande hyresfastigheter ska införas. S-respektive V-motionen avstyrks.

11. Vitesföreläggande mot oseriösa hyresvärdar, punkt 12 (S, MP, V)

av Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Katarina Köhler (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 12 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 7.

Ställningstagande

Fastighetsägare har ansvaret för att investeringar i en god boendemiljö verkställs och finansieras. Det finns situationer när en fastighetsägare inte tar sitt ansvar för en god boendemiljö, särskilt om det krävs omfattande renoveringar. Det gäller ofta fastigheter som ligger i områden där de boende har låga inkomster och därmed begränsade möjligheter att klara betydande hyreshöjningar.

Riksdagen har nyligen på förslag av regeringen skärpt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Förvaltningsålägganden ska kunna beslutas om bristerna i fastighetsägarens förvaltning är av ett mindre allvarligt slag och ett sådant beslut är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning av hyresfastigheten.

Om en fastighet är i behov av mer omfattande renoveringsinsatser är den möjlighet som i dag står till buds tvångsförvaltning. Hyresnämnden kan besluta om tvångsförvaltning och då samtidigt utse en förvaltare.

Ett problem som uppmärksammades av den utredning vars förslag grundlagt de senaste ändringarna i bostadsförvaltningslagen är att det ibland är svårt att hitta lämpliga förvaltare när förvaltningen kan tänkas bli svårskött, främst av ekonomiska skäl.

En fråga som då uppkommer är om det inte borde finnas utökade möjligheter att förmå en fastighetsägare att ta sitt ansvar, eftersom möjligheterna till tvångsförvaltning av olika skäl är så pass begränsade.

Enligt vår mening krävs det en statlig medfinansiering av renoveringsinsatser i syfte att fastighetsägare i större utsträckning ska kunna ta sitt ansvar för en nödvändig upprustning, men den frågan bereds inte av utskottet i detta ärende. Vi vill se nya möjligheter att ställa krav på de fastighetsägare som, trots sådana insatser, inte är beredda att ta sin del av ansvaret för den nödvändiga upprustningen.

För att balansera statens ansvar och fastighetsägarens ansvar föreslår vi att en möjlighet till vitesföreläggande av fastighetsägare som inte uppfyller rimliga krav på underhåll och renovering av sina fastigheter ska prövas. En utredning bör tillsättas och regeringen återkomma till riksdagen med ett förslag till de lagändringar som är nödvändiga.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen S-motionen.

12. Främjande av kooperativ hyresrätt, punkt 13 (S, MP, V)

av Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Katarina Köhler (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C415 av Kerstin Engle m.fl. (S).

Ställningstagande

Allt fler vill starta eget företag tillsammans, i bolagsform eller i en ekonomisk förening. Lockelsen och värdet ligger i det gemensamma ägandet och det jämlika inflytandet över verksamheten. Den kooperativa idén har sprungit ur just detta: ett gemensamt behov av att lösa ekonomiska problem och tillgodose ekonomiska intressen. Det kooperativa företaget bygger på öppenhet, demokrati och deltagande från medlemmarna, vilka tillsammans äger företaget. Inflytande och ansvar fördelas lika mellan kooperativets alla medlemmar. Och alla medlemmar har lika rösträtt. I dag finns kooperativa företag inom alla branscher.

Bostadsmarknaden i storstäderna är på väg att bli en marknad för rika. Unga, vanliga löntagare och äldre utan eget kapital trängs ut från centrumområdena. Unga får allt svårare att komma in på bostadsmarknaden eftersom hyresrätterna blir färre i takt med att många kommuner säljer ut sina allmännyttiga bostäder. Samtidigt byggs alltför få hyresrätter. Med detta som bakgrund vill vi slå ett slag för den kooperativa hyresrätten som kombinerar bostadsrättens möjligheter till inflytande med ett lågt ekonomiskt risktagande.

Det är viktigt att komma ihåg att den kooperativa hyresrätten utvecklar den vanliga hyresrätten samtidigt som den ger nya möjligheter i nyproduktionen och bidrar till ökad boendedemokrati. En kooperativ hyreslägenhet hyrs på ungefär samma villkor som gäller för en vanlig hyreslägenhet. Medlemsinsatserna uppgår vanligtvis till symboliska belopp medan upplåtelseinsatserna varierar betydligt, från noll till några tusen kronor per kvadratmeter. Om man lämnar föreningen får man tillbaka upplåtelseinsatsen, men man kan inte sälja sin kooperativa hyresrätt.

En kooperativ hyresrätt ger de boende möjligheter att besluta över hyresnivån och hur fastighetsförvaltningen ska gå till. Det stärker både det egna engagemanget och ansvarstagandet. Ju mer man hushållar med vatten och värme, sköter utemiljö, städning och reparationer själva, desto lägre blir boendekostnaden. Detta är något som traditionella hyresgäster ofta är missnöjda med att de saknar inflytande över.

Den kooperativa hyresrätten är spekulationsfri och är speciellt viktig på vissa marknader, särskilt i storstäderna och tillväxtorterna där priserna för bostadsrätter trissas upp så att människor med vanliga inkomster utesluts. På mindre orter, där köp av en bostadsrätt kan innebära en ekonomisk risk, får den boende i en kooperativ hyresrätt samma fördelar som i en bostadsrätt utan att riskera förlust.

Det spekulationsfria inslaget i kombination med rimliga insatser väcker ofta stort intresse. Den kooperativa hyresrätten kan därmed hjälpa till att öka rörligheten på bostadsmarknaden och – i förlängningen – arbetsmarknaden. Orsaken är de hushåll, ofta äldre personer som bor i villa, som är intresserade av nybyggda kooperativa hyresrätter. Genom att sälja villan kan de betala insatsen och få ett bekvämt boende samtidigt som t.ex. unga familjer kan flytta till villorna. Bostadsmarknaden påverkas positivt genom sådana flyttkedjor. Också seniorbostäder i kooperativ hyresrätt har börjat växa fram.

Flera kommuner har insett att den kooperativa hyresrätten kan öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena genom ombildning av en del av de allmännyttiga bostäderna. Även vid försäljning av allmännyttiga eller privata hyresrätter skulle den kooperativa hyresrätten genom den förköpsrätt hyresgästerna har kunna utgöra ett angeläget alternativ.

Den kooperativa hyresrätten är även av intresse när det gäller nyproduktion. Mindre kommuner med egna bostadsbolag som har låg likviditet får med kooperativ hyresrätt möjlighet att bygga nya bostäder. Genom hyresgästernas insatser får bostadsbolaget ett viktigt stöd i sin finansiering.

Boverket har visat att det finns ett stort intresse för den kooperativa hyresrätten. Samtidigt råder en utbredd kunskapsbrist hos myndigheter, allmänheten och fastighetsägare, något som i sin tur leder till att alltför få kan efterfråga upplåtelseformen. Hyresgäster som ställs inför utförsäljnings- eller ombildningssituationer ges i praktiken ingen möjlighet att pröva den kooperativa hyresrätten som ett alternativ till bostadsrätt. Bristen på information och rådgivning gör även att upplåtelseformen osynlig-

görs i samhällsdebatten, och den blir därmed negativt särbehandlad jämfört med övriga upplåtelseformer. Det finns i dag ingen myndighet som har ett särskilt uttalat uppdrag att bistå med information, statistik eller annan relevant kunskap om den kooperativa hyresrätten. Inte ens SCB:s statistik över bostadsbeståndet redovisar kooperativa hyresrätter som en egen upplåtelseform.

Vi anser att Boverket ska ges i uppdrag att samla kunskap, bistå med och sprida information om kooperativ hyresrätt i syfte att fler bostäder med kooperativ hyresrätt skapas.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen S-motionen.

13. Ombildning till bostadsrätt, punkt 15 (S, MP)

av Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP) och Katarina Köhler (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 15 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 8 och 9,

bifaller delvis motionerna

2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 4 och 9 samt

2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 13 och

avslår motionerna

2011/12:C360 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M),

2011/12:C362 av Susanna Haby (M),

2011/12:C364 av Teres Lindberg (S) yrkandena 1–4,

2011/12:C377 av Börje Vestlund (S) yrkandena 1–3 och

2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 10.

Ställningstagande

Ensidighet i bebyggelsen skapar ofta ensidighet i befolkningssammansättningen. Detta är ett problem som man ofta talar om när det gäller miljöprogramsområden men som kan vara lika stort i andra områden. På så sätt är t.ex. stora villaområden ofta mer segregerade än områden med ensidig bebyggelse av hyresrätter.

Enligt vår mening handlar blandat boende inte enbart 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 bl.a. för att kunna medverka till att säkra blandade upplåtelseformer. I befintliga områden kan man skapa förutsättningar för 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 därför 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.

För att en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ska kunna genomföras krävs i dag att två tredjedels majoritet av hyresgästerna röstar för. Regeringen hävdar att målet med den förda politiken är att öka mångfalden av upplåtelseformer i storstädernas segregerade ytterområden. Det är inte i första hand hyresrätter i storstädernas ytterområden som ombildats; i stället har obildning skett av hyresrätter i attraktiva lägen i storstädernas innerområden. Det har lett till en renodling av upplåtelseformer, i stället för mångfald. Det har inte blivit fler bostadsrätter i områden med hyresrätter, däremot har ombildningarna från hyresrätt till bostadsrätt ökat i områden där det redan från början fanns många bostadsrätter. Möjligheten för en hyresgäst att göra en s.k. bostadskarriär hos sin hyresvärd finns i många fall inte kvar utan i stället har segregationen och inlåsningsen på bostadsmarknaden ökat.

Reglerna för ombildning bör ändras så att det krävs tre fjärdedels majoritet bland hyresgästerna för att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt. Dessutom behöver det göras en översyn av regelverket för ombildning i övrigt. Det bör t.ex. övervägas hur många föreningsstämmor man kan kalla till för att försöka få till stånd en ombildning. När hyresgästerna väl har röstat emot en ombildning bör hyresgästerna enligt vår mening ges rätten att tryggt kunna fortsätta att bo i hyresrätt, den upplåtelseform de en gång valt. Det bör därför införas en begränsning av det antal omröstningar som det är möjligt att hålla under en tidsperiod. Ett negativt ställningstagande bland hyresgästerna till en ombildning bör således avgöra frågan för

ett längre tag. Översynen bör säkerställa en rättssäker och tydlig ombildningsprocess. Regeringen bör skyndsamt återkomma till riksdagen med de förslag till lagändringar som vi efterfrågar.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C349 (S) yrkandena 8 och 9, bifaller delvis motionerna 2011/12:C388 (V) yrkandena 4 och 9 samt 2011/12:C403 (V) yrkande 13 och avslår övriga motioner.

14. Ombildning till bostadsrätt, punkt 15 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 15 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkandena 4, 9 och 10 samt 2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 13, bifaller delvis motion

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 8 och 9 samt avslår motionerna

2011/12:C360 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M),

2011/12:C362 av Susanna Haby (M),

2011/12:C364 av Teres Lindberg (S) yrkandena 1–4 och

2011/12:C377 av Börje Vestlund (S) yrkandena 1–3.

Ställningstagande

De närmaste åren kommer stora ungdomskullar att efterfråga ett eget boende. Hundratusentals unga ska söka finna ett sådant boende. Ofta efterfrågas hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom en stor nyproduktion behövs hela det befintliga beståndet av hyresrätter. Regeringen är med riksdagsmajoriteten bakom ryggen alltför ensidigt inriktad på boende som kräver en kapitalinsats och på att öka den sekundära hyresmarknaden, främst då boende i andra hand.

Jag är emot den nu förda politiken som höjer trösklarna till ett eget boende för dem utan förmögenhet. Hyresmarknaden ska inte dräneras på hyresrätter med låga hyror.

En del utförsäljningar sägs syfta till att skapa finansiering för nyproduktion av nya hyresrätter. De få hyresrätter som byggs med sådan finansiering har normalt mycket högre hyra än de som sålts för ombildning till bostadsrätter. Hyresgäster som efterfrågar hyresrätter med samma hyresnivåer som de som sålts ut har ofta inte råd att hyra de nyproducerade bostäderna.

Jag vänder mig därför mot ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter. Det är ombildning till bostadsrätt jag är emot, inte bostadsrätter i sig.

Rättssäkerheten vid ombildning är skakig.

Det behöver införas en begränsning av det antal omröstningar om ombildning som ska kunna hållas inom en avgränsad tidsperiod. Syftet med detta förslag är att hyresgästerna inte gång efter annan ska behöva ställas inför frågan om ombildning ska ske. De ska i stället efter ett föreningsbeslut om att inte ombilda tryggt kunna bo kvar i hyresrätt under en tidsperiod – den upplåtelseform de valt när de en gång flyttade till huset.

Flera rapporter har lämnats i medierna och på annat sätt om att hyresgästerna under ombildningsprocessen känner en misstro mot hur denna bedrivs. Många övertramp har begåtts i syfte att få igenom en ombildning. Jag anser att förstärkningar av regelsystemet behöver göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion, såsom notarius publicus, ska därför enligt min mening delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten. Regeringen bör återkomma med förslag till sådana rättssäkerhetsförbättringar i fråga om ombildningsförfarandet.

Vi behöver en blandning av olika upplåtelseformer, inte en utveckling där hyresrätterna försvinner. Det ska gå att planera på ett sådant sätt att man bryter den segregation och det utanförskap som framför allt präglar våra stora städer. Förutsättningar bör därför skapas för kommunerna att i en detaljplan eller genom markanvisning föreskriva en viss upplåtelseform. En viktig del av den lagstiftning jag anser bör införas är att de hyresrätter som kommunerna möjliggör på detta sätt inte ska kunna omvandlas till bostadsrätter. I sammanhanget bör de möjligheter till en mer aktiv kommunal markpolitik som jag förespråkar kompletteras med regler som innebär att mark som upplåtits för bostadsbyggande ska kunna tas tillbaka om den inte bebyggs.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2011/12:C388 (V) yrkandena 4, 9 och 10 samt 2011/12:C403 (V) yrkande 13, bifaller delvis motion 2011/12:C349 (S) yrkandena 8 och 9 samt avslår övriga motioner.

15. Ombildning till ägarlägenheter, punkt 16 (MP, V)

av Jan Lindholm (MP) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 16 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) yrkande 3 och avslår motionerna

2011/12:C277 av Nina Lundström (FP),
2011/12:C316 av Cecilie Tenfjord-Toftby och Hans Rothenberg (båda M),
2011/12:C358 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M) yrkandena 1 och 2 samt
2011/12:C396 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1, 3 och 4.

Ställningstagande

De närmaste åren kommer stora ungdomskullar att efterfråga ett eget boende. Hundratusentals unga ska söka finna ett eget boende tillsammans med många andra som i dag är utan ett eget boende. Ofta efterfrågas hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom en ökad nyproduktion behövs det befintliga beståndet av hyresrätter. Vi kan dock konstatera att regeringen är ensidigt inriktad på boende med kapitalinsats och på att öka den sekundära hyresmarknaden, främst då boende i andra hand.

Vi vänder oss emot att trösklarna höjs i fråga om möjligheterna att skaffa sig ett eget boende för dem som saknar förmögenhet. Hyresmarknaden ska inte dräneras på hyresrätter med låga hyror. En del utförsäljningar sägs syfta till att finansiera nyproduktion av nya hyresrätter. De få hyresrätter som byggs med en 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 de nyproducerade bostäderna med hög hyra.

Vi vänder oss mot denna bakgrund mot regeringens aviserade förslag om att befintliga hyresrätter ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Enligt vår mening bör riksdagen göra klart för regeringen att den inte ska lägga fram något sådant förslag för riksdagen. Det innebär att den tilltänkta utredningen inte behöver tillsättas.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen och avslår övriga motioner.

Särskilda yttranden

1. Tillval och frånval, punkt 2 (SD)

Carina Herrstedt (SD) anför:

Utredningsbetänkandet som gäller lagstiftning om tillval och frånval bereds nu inom Regeringskansliet. Jag anser att ett system med tillval och frånval ska genomföras som en del av hyreslagstiftningen. Med denna utgångspunkt kommer jag att med uppmärksamhet följa frågan.

2. Redovisning i en bostadsrättsförening, punkt 14 (S)

Veronica Palm (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S) och Katarina Köhler (S) anför:

Vid övervägandena om de framtida bestämmelserna om redovisning m.m. anser vi det viktigt att de särskilda förhållanden som gäller i bostadsrättsföreningar blir beaktade. Det är angeläget att redovisningarna i en sådan förening görs så tydliga som möjligt och att det ska gå att identifiera vad som ingår i de olika posterna. Varje medlem bör naturligtvis ha möjligheter att få del av en tydlig redovisning. Det är av särskild vikt att det i fråga om en sammanslutning av detta slag tas särskild hänsyn till att det kan finnas medlemmar som är ovana att delta i en föreningsverksamhet. Vi kommer att bedöma regeringens förslag på området utifrån angivna utgångspunkter.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2011

2011/12:C242 av Hans Rothenberg och Cecilie Tenfjord-Toftby (båda M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten att utveckla och stärka förutsättningarna för samt förenkla det regelverk som kringgärdar andelslägenheter.

2011/12:C254 av Johnny Munkhammar (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att främja andrahandsuthyrning.

2011/12:C259 av Michael Svensson (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökade möjligheter för prissättning efter utbud och efterfrågan på hyresmarknaden.

2011/12:C277 av Nina Lundström (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att möjliggöra omvandling av bostäder i befintliga bostadsbestånd till ägarlägenheter.

2011/12:C288 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 ändringar i hyresförhandlingslagen för att öppna för konkurrerande hyresgästföreningar.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om andra sanktioner vid hyresgästens misskötsel än hyresrättens förverkande.

2011/12:C298 av Nina Lundström (FP):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om reformer i hyreslagstiftningen för ökad konsumentmakt.

2011/12:C299 av Anton Abele (M):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att underlätta andrahandsuthyrning av såväl hyresrätter som bostadsrätter.

2011/12:C306 av Jan Lindholm (MP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda hur man kan värdesätta bovärdet och föra in det som en komponent på hyresmarknaden.

2011/12:C316 av Cecilie Tenfjord-Toftby och Hans Rothenberg (båda M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att omvandla befintliga flerbostadshus till ägarlägenheter.

2011/12:C317 av Caroline Szyber (KD):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ett system med från- och tillval för hyreskontrakt.

2011/12:C343 av Urban Ahlin (S):

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

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S):

7. 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.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om blandade upplåtelseformer.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en förvärvslag.
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en skyddsregel för fastigheter som renoveras eller byggs om.

2011/12:C357 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över förutsättningarna för bruksvärdesystemet vid andrahandsuthyrning av ägarlägenheter.

2011/12:C358 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att lagstiftningen för omvandling av befintliga bostadsrätts- och hyreslägenheter till enskilda ägarlägenheter bör ses över.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att överväga en ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) som innebär ett avskaffande av 3 kap. 1 a § första stycket 4 om att en fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten är avsedd för bostadsändamål och är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter.

2011/12:C360 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.

2011/12:C362 av Susanna Haby (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att en viss upplåtelseform inte ska krävas av kommunen som villkor för byggnation på egen mark.

2011/12:C364 av Teres Lindberg (S):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att en lagöversyn bör göras för att i framtiden skydda allmännyttan och dess hyresgäster från framtida oåterkalleliga privatiseringar och utförsäljningar orsakade av tillfälliga politiska majoriteter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillse att ombildningsprocessen kan prövas rättsligt och köp kan hävas om lag- eller stadgebrott konstateras.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att stärka hyresgästers rätts säkerhet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att en bostadsrättsförening inte ska kunna köpa en fastighet om inte minst två tredjedelar av hyresgästerna faktiskt blir bostadsrättsinnehavare.

2011/12:C377 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.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att ombildningar bör ske på ett korrekt sätt.

2011/12:C388 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att befintliga hyresrätter ej ska kunna omvandlas till ägarlägenheter.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökad rättssäkerhet i lagstiftningen när det gäller ombildningar av hyresrätter.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om införande av en förvärvslag.
6. Riksdagen beslutar att avskaffa påtaglighetsrequisitet genom en ändring i 12 kap. 55 § första stycket jordabalken enligt följande: "Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp".
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bättre skydd mot stora och snabba hyreshöjningar.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten att i detaljplan eller markanvisning föreskriva viss upplåtelseform.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till återtagande av mark.

2011/12:C396 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.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som tar sin grund i hyressättning av småhus.
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.

2011/12:C401 av Carina Herrstedt (SD):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över regelverket för andrahandsuthyrning.

2011/12:C403 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V):

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skarpare åtgärder mot oskäligen hyror vid andrahandsuthyrning.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om stärkt skydd för andrahandsboende.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om stärkt besittningsskydd för hyresgäster.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjlighet att bestämma upplåtelseform i kommunens detaljplan.
19. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om åtgärder mot vräkningar.

2011/12:C407 av Gustav Blix (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att överväga införandet av uthyrningsrätt för privatbostäder med fri hyressättning.

2011/12:C415 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.