



## Hyresrätt m.m.

---

### Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet de motionsförslag om hyreslagstiftningen som väckts under allmänna motionstiden 2002. Vissa bostadsförsörjningsfrågor behandlas också.

Utskottet avstyrker samtliga motionsyrkanden.

Till betänkandet har fogats 17 reservationer.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Innehållsförteckning.....	2
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	4
Redogörelse för ärendet.....	7
Ärendet och dess beredning.....	7
Utskottets överväganden .....	8
Hyresrätt .....	8
Hyressättning .....	8
Den allmänna lagregleringen .....	8
Regleringen för nyproduktion.....	10
Individuell debitering för vatten m.m. ....	11
Andrahandsuthyrning .....	11
Otillåtna avtal .....	11
Besittningsskydd m.m.....	12
Förutsättningarna för vräkning .....	14
Samrådsförfarande och betalningsförsummelse .....	14
Svarthandel.....	15
Det kollektiva förhandlingssystemet .....	17
Föreningsmonopol .....	17
Självförvaltning .....	17
Lokalhyra.....	18
Hyran för mindre serviceföretag.....	18
Kooperativ hyresrätt .....	19
Kommunalt inflytande över allmännyttiga föreningar m.m.....	19
Vissa bostadsförsörjningsfrågor .....	20
Rätten att hyra.....	20
Bostadsanvisning.....	22
Bostadsförmedling.....	23
Kommunal förmedling av andrahandslägenheter m.m. ....	23
Förmedling av hyresrätter.....	23
Förmedlingsersättning .....	24
Kommunens rätt att överlåta en hyresrätt .....	24
Reservationer.....	26
1. Hyressättningen – den allmänna lagregleringen (punkt 1) (m, fp, kd, c).....	26
2. Hyressättningen – regleringen för nyproduktion (punkt 2) (m, fp, kd, c).....	27
3. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd m.m. (punkt 5) (v) .....	28
4. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande (punkt 6) (kd, v, c).....	29
5. Förutsättningarna för vräkning – betalningsförsummelse (punkt 7) (v).....	30

6. Svarthandel (punkt 8, motiveringen) (m, fp).....	31
7. Svarthandel (punkt 8) (v) .....	32
8. Svarthandel (punkt 8, motiveringen) (c).....	33
9. Svarthandel (punkt 8) (mp) .....	33
10. Föreningsmonopol (punkt 9) (m, fp, kd, c) .....	34
11. Hyran för mindre serviceföretag (punkt 11) (c) .....	35
12. Rätten att hyra (punkt 13) (v).....	36
13. Bostadsanvisning (punkt 14, motiveringen) (m, fp).....	37
14. Bostadsanvisning (punkt 14) (v, mp) .....	37
15. Kommunal förmedling av andrahandslägenheter m.m. (punkt 15) (v) .....	38
16. Förmedling av hyresrätter (punkt 16) (c) .....	38
17. Förmedlingsersättning (punkt 17) (v).....	39
Bilaga Förteckning över behandlade förslag .....	41
Motioner från allmänna motionstiden (fristående motioner).....	41

## Utskottets förslag till riksdagsbeslut

### 1. Hyressättningen – den allmänna lagregleringen

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:Bo219 yrkandena 1 och 2, 2002/03:Bo238 yrkande 12, 2002/03:Bo239 yrkande 1, 2002/03:Bo267 yrkandena 13 och 15 samt 2002/03:Bo291 yrkande 13.

*Reservation 1 (m, fp, kd, c)*

### 2. Hyressättningen – regleringen för nyproduktion

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:Bo239 yrkande 2, 2002/03:Bo254, 2002/03:Bo267 yrkande 14, 2002/03:Bo290 yrkande 6 och 2002/03:Bo291 yrkande 12.

*Reservation 2 (m, fp, kd, c)*

### 3. Individuell debitering för vatten m.m.

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo305.

### 4. Andrahandsuthyrning – otillåtna avtal

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo211.

### 5. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd m.m.

Riksdagen avslår motion 2002/03:So363 yrkande 7.

*Reservation 3 (v)*

### 6. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo266 yrkande 4.

*Reservation 4 (kd, v, c)*

### 7. Förutsättningarna för vräkning – betalningsförsummelse

Riksdagen avslår motion 2002/03:So363 yrkande 5.

*Reservation 5 (v)*

### 8. Svarthandel

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:Bo227 yrkande 2, 2002/03:Bo252 och 2002/03:Bo262 i denna del.

*Reservation 6 (m, fp) – motiv.*

*Reservation 7 (v)*

*Reservation 8 (c) – motiv.*

*Reservation 9 (mp)*

### 9. Föreningsmonopol

Riksdagen avslår motion 2002/03:L319 yrkande 19.

*Reservation 10 (m, fp, kd, c)*

**10. Självförvaltning**

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo267 yrkande 25.

**11. Hyran för mindre serviceföretag**

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo267 yrkande 26.

*Reservation 11 (c)*

**12. Kommunalt inflytande över allmännyttiga föreningar m.m.**

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo313.

**13. Rätten att hyra**

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:Bo273 och 2002/03:So363 yrkande 6.

*Reservation 12 (v)*

**14. Bostadsanvisning**

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:Bo262 i denna del, 2002/03:Bo274, 2002/03:Sf336 yrkande 20 och 2002/03:So363 yrkande 9.

*Reservation 13 (m, fp) – motiv.*

*Reservation 14 (v, mp)*

**15. Kommunal förmedling av andrahandslägenheter m.m.**

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo227 yrkande 1.

*Reservation 15 (v)*

**16. Förmedling av hyresrätter**

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo227 yrkande 3.

*Reservation 16 (c)*

**17. Förmedlingsersättning**

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo227 yrkande 4.

*Reservation 17 (v)*

**18. Kommunens rätt att överlåta en hyresrätt**

Riksdagen avslår motion 2002/03:Bo248.

Stockholm den 1 april 2003

På bostadsutskottets vägnar

*Owe Hellberg*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Hans Unander (s), Maria Öberg (s), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Gunnar Sandberg (s), Peter Danielsson (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Leif Jakobsson (s) och Dan Kihlström (kd).

# Redogörelse för ärendet

## Ärendet och dess beredning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2002 (fristående motioner) och som gäller lagstiftningen om hyra, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). Även vissa frågor om bostadsförsörjningen behandlas. Det gäller främst förmedling av andrahandslägenheter och bostadsanvisning.

# Utskottets överväganden

## Hyresrätt

### Hyressättning

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om bruksvärdessystemet gällande

- den allmänna lagregleringen, *jämför reservation 1 (m, fp, kd, c)* och
- regleringen för nyproduktion, *jämför reservation 2 (m, fp, kd, c)*.

#### *Den allmänna lagregleringen*

I motion 2002/03:Bo219 (m) yrkandena 1 och 2 föreslås ett avskaffande av bruksvärdessystemet och införandet av en fri, marknadsbaserad hyressättning (förslag om tillkännagivande). Förslaget i motion 2002/03:Bo238 (m) yrkande 12 avser att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande ställning skall avskaffas. Bruksvärdesregeln skall därigenom återfå i allt väsentligt samma roll som den hade när den infördes (riksdagsbeslut om lagändring). I motion 2002/03:Bo239 (m) yrkande 1 lämnas förslag om att marknadshyror på sikt skall införas genom att de skall tillåtas vid varje nytt hyresavtal (förslag om tillkännagivande).

I motion 2002/03:Bo291 (kd) – yrkande 13 – förespråkas en översyn av bruksvärdessystemet med syfte att lägenhetens läge och beskaffenhet skall bli mer styrande vid hyressättningen. Motionärerna vill återgå till bruksvärdesregeln i dess ursprungliga skick och föreslår att de kommunala bostadsföretagens hyresledande roll avskaffas. Motionärerna vill värna ett gott besittningsskydd för hyresgästerna och skapa större förutsättningar för hyresgästen att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet samt öka möjligheterna att framförhandla individuella hyreskontrakt (förslag om tillkännagivande).

I motion 2002/03:Bo267 (c) yrkande 13 (partimotion) lämnas också förslag om att de kommunala bostadsföretagens hyresledande roll skall avskaffas. Motionärerna önskar att de privata fastighetsföretagen och deras organisation görs till en reell och fullvärdig förhandlingspart i det kollektiva förhandlingssystemet. Systemet bör ge utrymme för de lokala hyreskommittéerna, med företrädare från hyresgästorganisationen, fastighetsägarföretagen och de kommunala bostadsföretagen att påverka bruksvärdesbestämningen (riksdagsbeslut om lagändring). Förslaget i motion 2002/03:Bo267 (c) yrkande 15 (partimotion) avser att hyressättningssystemet skall ge utrymme för individuell hyressättning med syfte att hyresgästen skall kunna påverka boendekost-



naden beroende på val av utrustning, nivå på underhåll och förbrukning av värme, vatten m.m. (riksdagsbeslut om lagändring).

Hyreslagens bruksvärdesreglering innebär att hyran skall fastställas till skäligt belopp. En hyra är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag. Tidigare angav bruksvärdesregeln de allmännyttiga bostadsföretagen som hyresledande (förstahandsnorm). Från den 1 april 2002 utpekas som hyresledande i stället sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Ändringen innebär i sakligt hänseende endast en mindre justering. Avsikten har inte varit att förändra den påverkan på hyresutvecklingen som de kommunala bostadsföretagen redan förut hade.

Utskottet har tidigare (bet. 1998/99:BoU3) givit uttryck för att det finns anledning att uppmärksamma bruksvärdesregelns tillämpning och utformning, dock utan annat syfte än att bruksvärdesregeln på ett effektivt sätt skall garantera hyresgästerna skäliga hyresnivåer och därmed även fortsättningsvis kunna upprätthålla hyresgästernas besittningsskydd. Utskottet förutsatte att regeringen skulle ta de initiativ som behövdes.

I en skrivelse ställd till bostadsminister Lars-Erik Lövdén undertecknad den 10 januari 2003 har Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) på grundval av en gemensam överenskommelse hemställt att regeringen skyndsamt fattar beslut om att tillsätta en utredning med uppdrag att lägga fram förslag om en reformerad bostadshyressättning.

Regeringen avser att inom kort tillsätta en utredning om utformningen av bruksvärdessystemet. Utredningsdirektiven kommer att ha sin utgångspunkt i den nyss nämnda s.k. trepartsöverenskommelsen. Denna innebär förslag bl.a. om att nyproducerade lägenheter skall särbehandlas inom ramen för bruksvärdessystemet. Enligt förslagen skall vid hyresförhandlingar som gäller nyproducerade lägenheter hänsyn tas till produktionskostnaden. Överenskommelsen behandlar – förutom frågeställningarna om hyror i nyproduktion och hyresförändringar i beståndet – även frågor om tillval och frånval, möjligheterna att teckna bindande flerårsavtal i samband med hyresgästpassningar samt möjligheten att få skäligheten i begärda villkor bekräftad genom förhandsbesked från hyresnämnden. Den berör vidare möjligheterna att införa individuell mätning av vatten- och värmeförbrukning som kan påverka den enskilde hyresgästens utgående hyra.

Med hänsyn till den beredning som pågår inom Regeringskansliet finns det enligt utskottets mening inte skäl för riksdagen att nu i sak ta ställning till de motioner som rör systemet för hyressättningen av bostäder. Utskottet avstyrker med hänvisning till detta m-, kd- och c-motionerna.

*Regleringen för nyproduktion*

I flera motioner tas frågan upp om en särskild lagreglering av hyran vid nyproduktion.

I motion 2002/03:Bo254 (m, kd) föreslås att inflyttningshyran i nyproduktion inte skall kunna omförhandlas under fyra år. Enligt motionen beskrivs förslaget gälla fyraåriga marknadshyror (riksdagsbeslut om lagändring).

Även motion 2002/03:Bo239 (m) yrkande 2 innehåller förslag om införande av marknadshyror vid nyproduktion av hyresbostäder, dock utan en tidsbegränsning som det förstnämnda förslaget (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2002/03:Bo290 (fp) yrkande 6 (partimotion) avser införande av en friare hyressättning i nyproduktionen omfattande bl.a. att de kommunala bostadsföretagen inte skall vara hyresledande. Hyressättningssystemet bör i stället bygga på att hyrorna i ett större utbud av bostäder, oavsett ägare, leder fram till ett bruksvärde. En viktig förändring bör vara att hyresnämnden skall kunna avgöra hyresnivån före byggstart (förslag om tillkännagivande).

Genomförandet av förslaget i motion 2002/03:Bo291 (kd) yrkande 12 innebär att ett undantag från hyreslagens bruksvärdesregel i fråga om nyproducerade lägenheter skall gälla i form av en ömsesidig s.k. karenstid under vilken varken hyresvärden eller hyresgästen kan begära hyreshöjning respektive villkorsändring (förslag om tillkännagivande).

I motion 2002/03:Bo267 (c) yrkande 14 (partimotion) föreslås att ett undantag från bruksvärdesystemet görs för nyproducerade lägenheter. Enligt detta skall hyresavtal som tecknas för nyproducerade lägenheter inte kunna omprövas i efterhand. Enligt motionen innebär förslaget, med grund i ett starkt besittningsskydd, ett reformerat bruksvärdesystem, inte införandet av marknadshyror (förslag om riksdagsbeslut).

En hyresgäst har möjlighet att vid hyresnämnden få sina hyresvillkor prövade. För tidsbestämda hyresavtal, som är det mest vanliga, gäller att ett avtalat villkor måste gälla i sex månader innan en ändring får träda i kraft. Ikraftträdandet är också beroende av bl.a. när hyresgästen gör ansökan till hyresnämnden.

Enligt utskottets mening bör riksdagen inte nu ta ställning i sak till de framförda förslagen om en friare hyressättning vid nyproduktion m.m. Som redan framgått pågår mot bakgrund av den överenskommelse som träffats mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO, inom Regeringskansliet överväganden om utredningsdirektiv om en reformering av bruksvärdesystemet. Utskottet avstyrker därför m-, fp-, kd- och c-motionerna.

## Individuell debitering för vatten m.m.

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om individuell debitering för vatten m.m.

I motion 2002/03:Bo305 (s) föreslås en översyn av hyreslagstiftningen jämte eventuell annan lagstiftning för att underlätta individuell debitering av vatten och värme m.m. (förslag om tillkännagivande). Enligt motionen talar mycket för ett fortsatt frivilligt införande av individuell mätning och debitering. Motionsförslaget tar därför främst sikte på en reglering av hur kostnaderna för värme m.m. skall fördelas på hyresgästerna. Enligt motionärerna har förhandlingarna mellan hyresgästorganisationerna och fastighetsägarna resulterat i olika debiteringsprinciper, på vilka man kan ha rättvisesynpunkter.

Hyresbeloppet (bostäder) skall enligt lagen i princip alltid vara till beloppet bestämt i hyresavtalet eller i en förhandlingsöverenskommelse. Detta krav gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp om kostnaden påförs hyresgästen efter individuell mätning. Kravet kan också frångås om beräkningsgrunden för ersättningens storlek fastställts enligt de regler som gäller för det kollektiva förhandlingssystemet (19 § hyreslagen).

Med hänsyn till den väntade utredningen om ett reformerat bruksvärdessystem som berörts ovan finns det inte skäl för riksdagen att nu i sak ta ställning till motionsförslaget. Det avstyrks således.

## Andrahandsuthyrning

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- otillåtna andrahandsavtal och
- besittningsskydd m.m. för andrahandshyresgäster, *jämför reservation 3 (v)*.

#### *Otillåtna avtal*

I motion 2002/03:Bo211 (s) föreslås, såsom utskottet förstår förslaget, att avtal om andrahandsupplåtelser som ingås utan hyresvärdens eller hyresnämndens samtycke respektive tillstånd skall vara ogiltiga med följd att hyresgästen inte skall vara förpliktad att betala någon hyra (förslag om tillkännagivande). Motionären har som skäl för sitt förslag till att på detta sätt motverka andrahandsuthyrningar anfört olika negativa konsekvenser som sådana upplåtelser för med sig. Därutöver har han pekat på att den föreslagna ordningen skulle ge socialtjänsten en möjlighet att utan vidare neka ekonomiskt bistånd till hyran när någon hyrt en lägenhet utan erforderligt godkännande.

Bakgrunden till påpekandet förmodar utskottet vara att oriktiga andrahandsavtal har åberopats vid bidragsbedrägerier.

Visserligen kan lätt konstateras att andrahandsuthyrning som sker utan hyresvärdens godkännande eller hyresnämndens tillstånd kan föranleda en hel del problem. En otillåten uthyrning är emellertid något som fastighetsägaren – eller annan hyresvärd som hyr ut i första hand – bör och kan ingripa emot. Hyreslagen ger honom ett kraftfullt instrument genom den bestämmelse som innebär att hyresrätten kan förverkas i ett sådant fall. Enligt utskottets mening finns inte skäl av tillräcklig tyngd som motiverar att lagen dessutom skall göra avtalet mellan upplåtaren och andrahandshyresgästen ogiltigt. Utskottet avstyrker därför motionsförslaget om otillåtna andrahandshyresavtal.

#### *Besittningsskydd m.m.*

I motion 2002/03:So363 (v) yrkande 7 (partimotion) föreslås att en översyn genomförs med syfte att skärpa reglerna kring besittningsskyddet för innehavare av "sociala/kommunala" andrahandskontrakt (hyresgäster på den sekundära bostadsmarknaden) med krav som rör vård och tillsyn (förslag om tillkännagivande). Ofta handlar det om krav som det skulle vara omöjligt att ställa på vanliga hyresgäster bl.a. från integritetssynpunkt. Förslaget syftar också till att en ordning skapas för att en andrahandshyresgäst skall ges möjlighet till ett förstahandsboende.

Kommunen har rätt att utan hyresvärdens medgivande eller hyresnämndens tillstånd i andra hand upplåta en lägenhet den hyr (39 § andra stycket hyreslagen). En andrahandshyresgäst har inte något besittningsskydd, om hyresförhållandet upphör innan det varat två år i följd (45 § första stycket 1 hyreslagen). Iakttar hyresvärden gällande hyres- och uppsägningstid dessförinnan är andrahandshyresgästen skyldig att flytta, oavsett hyresvärdens skäl för uppsägningen.

Vid längre hyresförhållanden kan hyresgästen ha avstått från sitt besittningsskydd. Har hyresnämnden godkänt ett avstående av besittningsskydd föreligger inte något skydd vad gäller en uppsägning som grundas på de omständigheter som föranlett avståendet.

Även om ett andrahandsavtal är förenat med besittningsskydd är det i allmänhet svagare än när det gäller ett förstahandskontrakt. Det ligger så att säga i sakens natur att andrahandsavtal inte skall gälla på samma sätt som avtal i första hand. En andrahandshyresgästs rätt till lägenheten faller i och med att förstahandshyresgästens avtal upphör, t.ex. på grund av att denne säger upp avtalet.

Hyreslagen har nyligen ändrats så att en hyresgäst som hyr en bostad i andra hand av en hyresvärd som i sin tur har hyrt den tillsammans med minst två andra lägenheter för att hyra ut dem i andra hand (blockhyra) skall ha samma besittningsskydd som en förstahandshyresgäst (bet. 2001/02:BoU3). Lagändringen berör en del av de hyresgäster som motionen avser men torde inte innebära en reell förändring av de förhållanden motionärerna avser. Skä-

let till detta är bl.a. att andrahandshyresgästens avstående av sitt besittningsskydd kan göras till förutsättning för förhyrningen.

Enligt nu gällande regler skyddas andrahandshyresgäster under de två första åren av hyresförhållandet i sin besittning endast av de regler som gäller om hyres- och uppsägningstider. Är hyrestiden mycket kort betyder det att hyresgästen snabbt kan förlora sin lägenhet. Hans möjligheter att få sina hyresvillkor ändrade påverkas på ett praktiskt plan av att han kan sägas upp utan att han har några lagliga möjligheter att få sitt hyresavtal förlängt. De hyreskontrakt som avses i motionen utgör vanligen tillsammans med andra åtgärder ett led i samhällets insatser för att den enskilde skall få det stöd, den vård eller annan hjälp han behöver. Hur samhällets insatser närmare skall utformas är och bör naturligtvis vara individuellt betingade. Enligt socialtjänstlagen skall den verksamhet som bedrivs som socialtjänst i samtliga fall bygga på respekt för människors självbestämmanderätt och integritet. Vanligen torde hyresrättsliga överväganden av gängse slag inte utan vidare kunna appliceras på de hyreskontrakt det är fråga om. Ibland reagerar en hyresgäst mot de villkor som gäller för hans fortsatta boende eller mot tillämpningen av dessa. Det har framgått att det ofta saknas möjligheter för honom att enligt hyreslagen ta strid i frågan. I övrigt torde hyresgästen i allt väsentligt endast genom Riksdagens ombudsmäns verksamhet och annan tillsyn över socialtjänsten och annan myndighetsutövning kunna få till stånd ett ingripande mot sådana uppställda villkor för ett fortsatt boende som inte är godtagbara.

Kommittén för hemlösa (SOU 2000:14) har behandlat förhållandena på den sekundära bostadsmarknaden och uttalat att det är väsentligt att kommunerna tillsammans med berörda bostadsföretag ingår en överenskommelse där formerna och villkoren för andrahandskontrakt klargörs. Det bedömdes som oacceptabelt att hyresgäster med andrahandskontrakt hos socialtjänsten vilka har skött sig klanderfritt, skall nekas förstahandskontrakt och därmed under obegränsad tid tvingas underkasta sig onormala hyresvillkor. Kommittén för hemlösa har i sitt slutbetänkande återigen behandlat kommunernas andrahandsuthyrning (SOU 2001:95) och framhållit bl.a. att det är väsentligt att öka tryggheten och självständigheten i boendet för andrahandshyresgästen och därvid påtalat vikten av att långa kontraktstider tillämpas och att eventuellt vidhängande hyresvillkor inte strider mot hyreslagen samt lämnat en uppmaning om att förstahandskontrakt skall tillämpas i större utsträckning. Kommittén anser att det finns skäl för socialnämnderna att aktivt verka för att andrahandsuthyrningen reduceras.

Utskottet kan ställa sig bakom de ovan refererade uttalanden som kommittén gjort. Förhoppningsvis kan de till kommunerna och bostadsföretagen ställda förslagen leda till förbättringar varigenom motionsförslaget åtminstone delvis skulle bli tillgodosett. Utskottet är nu inte berett att föreslå utredningsinsatser om förändringar av hyreslagen i anledning av motionen. V-motionen avstyrks därför.

## Förutsättningarna för vräkning

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- obligatoriskt samrådsförfarande, *jämför reservation 4 (kd, v, c)* och
- betalningsförsummelse, *jämför reservation 5 (v)*.

### *Samrådsförfarande och betalningsförsummelse*

I motion 2002/03:Bo266 (kd) yrkande 4 lämnas förslag om en översyn med sikte på att ett samrådsförfarande mellan fastighetsägaren och socialnämnden blir obligatoriskt inför hot om vräkning på grund av förverkande (förslag om tillkännagivande). I reservationen till förslaget för ett liknande förslag som lades fram under föregående riksmöte (res. nr 3 till bet. 2001/02:BoU13) utvecklades tanken om samråd så att det skall ställas krav på hyresvärderna att medverka i ett samråd och att detta skall utgöra en förutsättning för att en vräkning skall få beslutas. I det fall att hyresgästen inte vill medverka skall ett uteblivet samråd inte hindra vräkning.

Förslaget i motion 2002/03:So363 (v) yrkande 5 (partimotion) avser förändringar av 46 § hyreslagen i fråga om betalningsförsening. Hyresgästernas besittningsskydd bör stärkas genom förbättrade förutsättningar för dem att kunna behålla sina kontrakt. Ingen borde kunna avhysas enbart på grund av försenade hyresbetalningar. Den normala konsekvensen bör vara – som på andra områden – en betalningspåminnelse och därefter någon form av straffavgift (förslag om tillkännagivande).

Kommittén för hemlösa har i sitt slutbetänkande framfört att ett gemensamt uppsökande arbete från hyresvärdar och socialtjänst bör bedrivas gentemot hushåll med hyresskulder. Arbetet skall ske med beaktande av socialtjänstens uppgifter och ansvar. Kommittén anser att hyresvärdar och socialtjänst bör sträva efter att utveckla en gemensam strategi för att så långt det är möjligt förhindra vräkning. Vidare föreslår kommittén att vissa lagändringar skall genomföras. Förslagen innebär att hyreslagens krav på underrättelse till socialnämnden och rättelseanmaning till hyresgästen skall utvidgas i förhållande till gällande rätt när det gäller uppsägning på grund av hyresgästens betalningsförsummelse eller störningar i boendet. Dessa förslag till lagändring återfinns i beskrivande form i kommitténs betänkande Att motverka hemlöshet (SOU 2001:95 avsnitt 12.3.3 och 12.3.4). Förslagen i de delarna bereds inom Justitiedepartementet.

Vissa förändringar av hyreslagens bestämmelser är nu föremål för beredning inom Regeringskansliet. Enligt utskottets mening bör riksdagen nu inte i sakligt hänseende ta ställning till motionsförslagen. Resultatet av den pågående beredningen bör i stället avvaktas. Motionerna avstyrks därför.

## Svarthandel

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om svarthandel. *Jämför reservation 6 (m, fp), 7 (v), 8 (c) och 9 (mp).*

I motion 2002/03:Bo252 (s) föreslås att en översyn görs beträffande bostads- hyresgästens bytesrätt beträffande sin lägenhet, främst i förhållande till andra upplåtelseformer, med syfte att minska svarthandeln (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2002/03:Bo227 (v) yrkande 2 avser att en utredning skall göras om möjligheterna att använda det kommande lägenhetsregistret för att bekämpa svarthandel med hyreslägenheter, främst genom att uppdaga och motverka skenbyten (förslag om tillkännagivande).

I motion 2002/03:Bo262 (mp) i denna del föreslås en ”Lex Stockholm” enligt vilken lag påföljden för svarthandlande fastighetsägare i form av böter skall bestämmas motsvara de hyresbelopp som dragits in för felutyrda lägenheter (förslag om tillkännagivande).

Hyreslagen stadgar straff för den som uppsåtligen uppställer villkor om särskild ersättning för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätten till en bostadslägenhet. För normalgraden stadgas böter eller fängelse i maximalt sex månader. Brottet kan bedömas som grovt om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet. Ett grovt brott straffas med fängelse, högst två år. Ett ringa brott är straffritt. Ersättning som utgivits skall betalas tillbaka (65 § hyreslagen).

Tidigare svartförsäljningar kan läggas en fastighetsköpare till last vid en förvärvstillståndsprövning enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

En hyresgästs rätt att använda sin lägenhet som bytesobjekt gäller oavsett om hyresgästen önskar byta till en villa eller en bostadsrätt (eller annan upplåtelseform). Det förekommer att en villa (eller annan ägd bostad) säljs till ett mer eller mindre rabatterat pris mot att en hyreslägenhet lämnas i byte eller att bytet på annat sätt har haft prispåverkan. Se om gränsdragningen av området för straffbarhet när det gäller de s.k. villabytesfallen i 1989 års hyreslagskommittés betänkande SOU 1991:86.

Svarta pengar vid ett byte mot annan hyresrätt eller villa utgör skäl för hyresnämnden att vägra tillstånd till bytet.

Riksdagen beslutade år 1995 att det i stället för de traditionella folk- och bostadsräkningarna skall genomföras registerbaserade folk- och bostadsräkningar. Förutsättningen för registerbaserade folk- och bostadsräkningar är att Lantmäteriverket bygger upp ett lägenhetsregister och att Riksskatteverket genomför folkbokföring på lägenhet. Riksdagsbeslutet innefattade en försöksverksamhet i Gävle kommun och Högalids församling i Stockholm för att närmare pröva möjligheterna och beräkna kostnaderna för en riksupplägg-

ning. Frågan om lägenhetsregister har i olika avseenden utretts av berörda myndigheter (Lantmäteriet, SCB och RSV) och bereds nu vidare inom Regeringskansliet.

Riksdagens revisorer har efter förslag från bostadsutskottet om granskning av i vilken utsträckning dagens lagstiftning liksom myndigheternas insatser bidrar till att motverka en olaglig försäljning av hyreslägenheter anfört bl.a. följande (PM dagtecknat 2002-11-19):

Det är förenat med betydande problem att granska ett område som olaglig försäljning av hyreslägenheter. Uppgifterna om omfattningen är mycket osäkra och det är många gånger mycket svårt att bevisa att brott föreligger.

Bristen på ingripanden från polisen beror sannolikt inte på bristande effektivitet, utan på regelsystemet. Om inte någon av de inblandade vill anmäla brottet och lämna vittnesmål är det närmast omöjligt att styrka brott. Polisen får dessutom inte bedriva spaning genom att låtsas vara köpare. Det är inte lagligt för polisen att provocera fram brott som annars inte skulle ha blivit begångna.

Eftersom olaglig försäljning av bostäder ligger i utkanten av revisorernas granskningsmandat och eftersom det är tekniskt svårt att granska olaglig verksamhet beslutar revisorerna att inte gå vidare med en granskning av denna fråga.

Polisens arbetsmetoder är föremål för överväganden inom Beredningen för rättsväsendets utveckling (BRU). Arbetet omfattar frågan om en lagreglering av provokativa utredningsåtgärder. Ett utredningsförslag är att vänta under hösten (dir. 2000:90).

De svarta lägenhetsaffärerna utgör i varje enskilt fall och sammanlagt en brutal marknadsanpassning av hyresmarknaden med oacceptabla verkningar för bostadsförsörjningen. Bruksvärdessystemet blir åsidosatt med särskilt allvarliga konsekvenser för de mindre resursstarka hushållen som inte på samma sätt som andra kan hävda sig när det gäller att finna en bostad. För samhället gäller dels att motverka förutsättningarna för de svarta försäljningarna, dvs. bristen på lägenheter, dels att bekämpa de brott dessa försäljningar utgör. Naturligtvis är polisens utredningsmetoder av intresse i detta sammanhang och därmed det utredningsarbete som nu pågår om dem. Kampen mot och lagföringen av dem som begår brotten är dock i stor utsträckning beroende av om de svarta affärerna enligt det allmänna rättsmedvetandet uppfattas som verkligt brottsliga med det avståndstagande och den beredvillighet att anmäla sådana handlingar som följer av en sådan värdering. Det är således ytterst fråga om gemene mans inställning, som i sin tur är beroende av den uppmärksamhet problematiken med de svarta lägenhetsaffärerna ges genom mediernas bevakning men även genom debatter och diskussioner som förs, inte minst politiskt.

Utskottet är mot denna bakgrund inte tillräckligt övertygat om att ett genomförande av något av motionsförslagen skulle innebära någon väsentlig förändring av brottsbekämpningen. Motionerna avstyrks därför.



## Det kollektiva förhandlingssystemet

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om föreningsmonopol. *Jäm-för reservation 10 (m, fp, kd, c).*

### Föreningsmonopol

I motion 2002/03:L319 (fp) yrkande 19 (partimotion) lämnas förslag om en översyn av konsumentskyddet vid hyra av bostad, särskilt vad gäller Hyresgästföreningens monopol på att företräda hyresgästerna, vilket måste brytas så att den enskilde hyresgästens möjlighet att påverka boendet stärks (förslag om tillkännagivande).

Enligt hyresförhandlingslagen har den enskilde hyresgästen sedan en viss karenstid förflutit rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet och därmed inte omfattas av de överenskommelser om hyror och andra hyresvillkor som träffas mellan hyresvärden och hyresgästorganisationen. Ett avtal om att hyresgästen inte skall omfattas av systemet får träffas först sedan hyresförhållandet varat tre månader. Motsvarande begränsning gäller hyresnämndens möjligheter att fatta beslut i frågan (se 2 och 3 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304)).

Sedan 1997 är det inte längre möjligt att två eller fler hyresgästorganisationer på grundval av en med hyresvärden avtalad eller hyresnämnden beslutad förhandlingsordning förhandlar för hyresgästerna i ett visst hus. Frågan regleras genom ett förbud mot flera samtidiga förhandlingsordningar (se 4 § hyresförhandlingslagen). Förbudet hindrar dock inte att en konkurrerande organisation tar över förhandlingsrätten för hyresgästerna i ett visst hus (eller för en grupp hus), förutsatt bl.a. att denna organisation åtnjuter hyresgästernas förtroende och har tillräckliga kvalifikationer för att sköta ett regelbundet förhandlingsarbete med hyresvärden.

Utskottet kan konstatera att det inte råder någon monopolsituation för en viss förhandlande hyresgästorganisation, varken vad gäller förhandlingsrätten för de enskilda hyresgästerna eller i förhållande till en annan konkurrerande hyresgästorganisation. Fp-motionen avstyrks därför.

### Självförvaltning

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om självförvaltning.

Förslaget i motion 2002/03:Bo267 (c) yrkande 25 (partimotion) avser att de kommunala bostadsföretagen i högre utsträckning skall stimulera de boende till självförvaltning av sina bostadshus (förslag om tillkännagivande).

Den 1 juli 1997 infördes i hyresförhandlingslagen bestämmelser avseende kollektiva avtal om öppna system för självförvaltning. Samtidigt gjordes viss

mindre ersättning till hyresgästerna för deras deltagande skattefria (prop. 1996/97:119, ytt. 1996/97:BoU8y).

Sedan den 1 april 2002 gäller en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt. Kooperativ hyresrätt förekommer i två former, ägarmodellen och hyresmodellen. Den förstnämnda formen innebär att hyresgästerna själva äger det hus i vilket de är hyresgäster. Den sistnämnda upplåtelseformen innebär att hyresgästerna genom en kooperativ förening i stället hyr huset och sedan upplåter lägenheterna med hyresrätt till sig själva. Hyresmodellen innebär att praktiskt taget hela fastighetsförvaltningen kan föras över från ett kommunalt bostadsföretag till hyresgästerna utan att för den skull äganderätten övergår till dem. Utskottet vill i detta sammanhang också erinra om den särskilda utredare som har tillkallats för att utreda förutsättningarna för att förbättra möjligheterna för de boende i kommunala bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt (dir. 2002:21).

Utskottet ser gärna att självförvaltning som förvaltningsform utvecklas både till omfattning och innehåll. Ett stort ansvar för detta ligger på kommunerna i deras egenskap av fastighetsägare. Hyresmarknadens parter kan genom överenskommelser anpassa självförvaltningsverksamheten så att den tillgodoser önskemålen hos de boende i olika bostadsområden eller hus. Utskottet är inte berett att nu förorda ytterligare utredningsinsatser i fråga om självförvaltning utan anser att större erfarenheter bör vinnas av den lagstiftning som finns. Utskottet avstyrker med hänvisning till det sagda c-motionen.

## Lokalhyra

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om hyran för mindre serviceföretag. *Jämför reservation 11 (c).*

### *Hyran för mindre serviceföretag*

I motion 2002/03:Bo267 (c) yrkande 26 (partimotion) föreslås en översyn med syfte att mindre serviceföretag inte skall drabbas av oskäligen hyreshöjningar som medför att tillgången på service går förlorad (förslag om tillkännagivande). Förslaget får närmast anses avse att hyreslagens bestämmelser om lokalhyra skall utformas på ett sätt som innebär en särlösning för mindre serviceföretag.

Utskottet behandlade under förra riksmötet liknande motionsförslag (bet. 2001/02:BoU3) i samband med vissa regeringsförslag om att ändra lokalhyresbestämmelserna. Utskottet intar nu samma ståndpunkt som då och anför följande.

Beträffande skäligheten av en hyreshöjning vill utskottet framhålla att ingen av remissinstanserna som hörts om det till grund för propositionen liggande förslaget har ifrågasatt att en lokals marknadshyra, dvs. den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på den öppna marknaden,

skall utgöra norm för vad som skall anses som skälig hyra (se 57 a § första stycket hyreslagen). Inte heller regeringen ansåg vid sina överväganden att det fanns anledning att ändra på denna ordning (se prop. 2001/02:41).

Bostadsutskottet ansluter sig till regeringens bedömning och vill för sin del inte ställa sig bakom särlösningar av det slag som förslaget i c-motionen innebär. Bostadsutskottet avstyrker motionen.

## Kooperativ hyresrätt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om kommunalt inflytande över allmännyttiga föreningar m.m.

### Kommunalt inflytande över allmännyttiga föreningar m.m.

Förslaget i motion 2002/03:Bo313 (s) avser ett tydliggörande i lagstiftningen om kommunernas inflytande i kooperativa hyresrättsföreningar som utgör ett allmännyttigt bostadsföretag och därmed medverkar till den kommunala bostadsförsörjningen. Förtydligandet avser frågor bl.a. om kommunens stöd till en sådan förening och de villkor som kan ställas, t.ex. om anvisningsrätt och rätt till del av föreningens utdelning (förslag om tillkännagivande).

En särskild utredare har utrett förutsättningarna för att i ett antal pilotprojekt genomföra ombildning av vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. Avsikten har varit att inom ramen för pilotprojekten skapa kooperativa hyresrättsföreningar som kan bidra till bostadsförsörjningen på orten och därmed även ha ett allmännyttigt syfte. Vidare avsågs bl.a. att lagstiftningen skulle prövas och att man snabbt skulle kunna finna och rätta till eventuella brister som framkommer först vid den praktiska tillämpningen. Projekten avsågs även kunna visa i vilken mån kooperativa hyresrättsföreningar kan fungera som alternativ eller komplement till de kommunala bostadsföretagen. I uppdraget har ingått att utarbeta förslag till stadgar som bl.a. skall bygga på en analys av hur de enskilda hyresrättsföreningarna skall kunna bidra till att de bostadspolitiska målen i kommunen uppnås (dir. 2001:97). I uppdraget har även ingått att utreda de juridiska förutsättningarna för statens och kommunernas medlemskap och möjligheten till utdelning när initiativet till föreningens bildande har tagits av sådana som inte själva är hyresgäster. Projekten kommer att pågå under flera år. Uppdraget vad gäller igångsättning m.m. har redovisats för regeringen (ej publicerat). Redovisningen har blivit ofullständig bl.a. på grund av sjukdom. De frågor som utredningen omfattat bereds nu inom Finansdepartementet. De har ett visst samband med den utredning som har tillkallats för att utreda förutsättningarna för att förbättra möjligheterna för de boende i kommunala bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt (dir. 2002:21). Detta uppdrag skall redovisas senast den 30 april 2003.

Utskottet anser att det mot den givna bakgrunden inte finns anledning för riksdagen att nu i sak ta ställning till s-motionen. Den avstyrks därför.

## Vissa bostadsförsörjningsfrågor

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- rätten att hyra, *jämför reservation 12 (v)*,
- bostadsanvisning, *jämför reservation 13 (m, fp) och 14 (v, mp)*,
- kommunal förmedling av andrahandslägenheter m.m., *jämför reservation 15 (v)*,
- förmedling av hyresrätter, *jämför reservation 16 (c)*,
- förmedlingsersättning, *jämför reservation 17 (v)*, och
- kommunernas rätt att överlåta en hyresrätt.

### Rätten att hyra

I motion 2002/03:Bo273 (s) lämnas förslag om en översyn av reglerna om borgen vid hyresavtal med syfte att minska kraven på borgensmän vid förhyrning av lägenheter i allmännyttan (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2002/03:So363 (v) yrkande 6 (partimotion) är mer vittomfattande och gäller att en inventering och kartläggning skall göras av de krav som ställs upp för hyreskontrakt (förslag om uppdrag till Boverket).

Inledningsvis skall nämnas att om pant eller borgen är ställd till säkerhet för ett hyresavtal får pantsättaren eller borgensmannen säga upp sitt åtagande att upphöra vid det månadskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år från det åtagandet började gälla. Ett villkor som inskränker pantsättarens eller borgensmannens rätt i detta avseende är ogiltigt (28 a § hyreslagen; denna bestämmelse infördes den 1 juni 1998, prop. 1997/98:46, bet. 1997/98:BoU7).

Den grundläggande frågeställning som motionärerna bakom de båda motionerna tar upp har hög aktualitet. Framför allt på orter där tillgången på hyresbostäder inte är tillräcklig finns det förutsättningar för hyresvärdarna att ställa allehanda krav och villkor för förhyrning.

När det handlar om villkor i hyresavtalet vill utskottet erinra om hyresgästens möjligheter att vid hyresnämnden få villkorens skälighet prövad mot hyreslagens bestämmelser. I de fall det handlar om att en hyressökande nekas avtal på grund av att denne inte kan eller vill uppfylla hyresvärdens krav kan dock som motionärerna bakom v-motionen påpekar frågan inte komma under rättslig prövning.

V-motionärerna förespråkar vidare, dock utan ett förslag om tillkännagivande i denna del, att det bör införas en rätt att överpröva hyresvärdens skäl att neka en bostadssökande ett hyreskontrakt. Det får antas att motionärerna

anser att överprövningen skall göras av en myndighet och att denna skall kunna besluta att hyresgästen skall erhålla hyreskontrakt.

En sådan överprövning skulle i sig innebära en inskränkning i fastighetsägarers rätt att bestämma över sin egendom. Överprövningsrätten kan ifrågasättas även av andra skäl. Utskottet har tidigare (bet. 1999/2000:BoU3) pekat på att lägenheten i de allra flesta fall inte skulle vara ledig när ett avgörande av tvisten föreligger. Om hyresvärden då i stället skulle bli tvungen att tillhandahålla en annan lägenhet kan det visa sig vara omöjligt. I andra fall torde det kunna bli en vansklig uppgift att avgöra om hyresvärden som alternativ erbjuder en tillräckligt bra lägenhet. Om avsikten i stället är att hyresvärden inte skall få hyra ut lägenheten innan tvisten är avgjord föreligger en risk för att lägenheten under lång tid skulle komma att stå tom. Om myndighetens beslut skulle vara överklagningsbart, vilket synes naturligt då det handlar om enskildas rättigheter, skulle tidsutdräkten bli än längre. Det skulle vara kostsamt om lägenheter på detta sätt stod tomma men också ur andra perspektiv mindre lämpligt. I vart fall uppkommer frågan om vem som skall stå för denna kostnad, särskilt om hyresgästen förlorar sin talan.

Det kan påpekas att man inom arbetsrättens område valt att inte ge arbetsökande möjlighet att genom myndighetsbeslut erhålla en sökt privat tjänst. Diskrimineringslagstiftningen innehåller i stället skadeståndssanktioner. Även sådana sanktioner torde föra med sig tillämpningsproblem. Det kan förväntas bli betydande bevisvårigheter för den bostadssökande som gör gällande att han bland flera andra sökande blivit förbigången av osakliga skäl, bl.a. om det mot honom görs gällande att den person som fått teckna kontrakt för lägenheten tagit kontakt med hyresvärden före honom.

Enligt bostadsutskottets mening måste det beträffande alla förslag om utredningsinsatser ställas frågan om syftet med utredningen och vad den i förlängningen skulle kunna leda till. Det v-motionärerna anför i denna del är att det borde ligga i regeringens intresse att få en samlad bild av alla de krav och regler som finns på bostadssektorn avseende rätten till hyreskontrakt. Det ligger även nära till hands att anta att v-motionärerna ser utredningsuppdraget som ett försteg till den önskade överprövningsrätten.

Om regeringen vill få tillgång till de efterfrågade uppgifterna så kan den på eget initiativ ge Boverket, eller annan, detta uppdrag. Beträffande det begränsade antalet fall där en hyresvärd avvisar en hyressökande som har anvisats en lägenhet får det förutsättas att regeringen utan något särskilt tillkännagivande i frågan följer utvecklingen på området och tar de initiativ som behövs.

Ett tillkännagivande enligt förslaget i v-motionen är på de av motionärerna anförda skälen inte behövligt. Utskottet finner inte heller tillräckliga skäl för att med hänvisning till den förespråkade överprövningsrätten eller något annat skäl nu gå dem till mötes beträffande den önskade utredningen. Det finns inte heller tillräcklig anledning att genomföra den översyn som föreslås med syfte att minska kraven på borgensmän vid förhyring av lägenheter i det allmännyttiga beståndet. Denna fråga kan i allt väsentligt i stället drivas på kommunal nivå. Utskottet avstyrker således de båda motionerna.

### Bostadsanvisning

I motion 2002/03:Bo274 (s) föreslås en ny lag om kommunal bostadsanvisning som åter gör det möjligt för kommunen att anvisa lägenheter också i det privata beståndet. Lagens huvudalternativ bör avse frivilliga avtal med fastighetsägarna men i en situation med allvarliga bostadssociala problem och stor bostadsbrist bör möjligheten till tvingande beslut via t.ex. hyresnämnden också finnas (förslag om tillkännagivande).

I motionerna 2002/03:So363 (v) yrkande 9 och 2002/03:Sf336 (v) yrkande 20 (båda partimotioner) lämnas förslag om att en bostadsanvisningslag skall återinföras (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2002/03:Bo262 (mp) i denna del avser införandet av en "Lex Stockholm" som innebär att de privata fastighetsägarna skall tvingas låta tre fjärdedelar av de lägenheter som blir lediga gå genom den kommunala hyreskön (förslag om tillkännagivande).

Den 1 juli 1993 upphävdes lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt. Lagen gav en kommun möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om anvisningsrätt till lägenheterna i en viss fastighet. Hyresnämnden hade att göra en avvägning mellan kommunens och fastighetsägarens intressen och gav kommunen anvisningsrätt om detta inte framstod som oskäligt. Lagen förutsatte dock att kommunen och fastighetsägaren i första hand skulle sluta avtal om anvisningsrätt. Den 1 juli 1993 upphörde också att gälla lagen (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m.

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar infördes som ett bostadspolitiskt instrument och har varit i kraft endast i drygt två år. Det är i nuläget för tidigt att dra några slutsatser om lagens effektivitet.

När antalet bostäder har blivit otillräckligt drabbas de svaga hushållen värst eftersom de får svårare att konkurrera om bostäderna. En stor del av den bostadspolitiska debatten handlar om att komma till rätta med detta problem på de orter som drabbats av bostadsbrist. Det är också ett sådant syfte som ligger bakom motionsförslagen. Att minska bostadsbristen genom ett ökat byggande är dock det i särklass viktigaste medlet när det gäller bostadsförsörjningen. Ett instrument som tillkommit i syfte att öka bostadsproduktionen av hyresbostäder är det investeringsbidrag som infördes under 2001. Ett ytterligare instrument har regeringen nyligen presenterat i sin proposition om åtgärder för att främja byggande av minde hyreslägenheter och studentbostäder (prop. 2002/03:98). Denna proposition kommer riksdagen senare under våren att ta ställning till.

Enligt förordningen (2001:531) om statligt investeringsbidrag för nybyggnad av bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist gäller som förutsättning för att bidrag skall lämnas att mottagaren av bidraget för binder sig att bostäderna som byggs med stödet skall förmedlas via den kommunala bostadsförmedlingen eller i samarbete med kommunen. Motsvarande förutsättning anser regeringen skall gälla för stöd enligt förslaget i den nyss nämnda propositionen.

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen är grundläggande. Lagstiftaren måste kontinuerligt vara lyhörd gentemot kommunerna om deras behov av att anpassa befintliga styrmedel liksom deras behov av ytterligare sådana. Det gäller bl.a. i fråga om kommunernas möjligheter att upprätthålla sitt ansvar för bostadsförsörjningen för svaga hushåll utan någon lagstödd möjlighet att nå anvisningsrätt.

Utskottet är mot den givna bakgrunden inte berett att nu på grundval av motionsförslagen föreslå några ytterligare åtgärder. Motionerna avstyrks.

## **Bostadsförmedling**

### *Kommunal förmedling av andrahandslägenheter m.m.*

Förslaget i motion 2002/03:Bo227 (v) yrkande 1 avser att en utredning av förutsättningarna och villkoren för förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand skall göras. Bland annat avses bostadsförsörjningslagens bestämmelser om den kommunala skyldigheten att anordna förmedling, frågan om kommunerna skall anordna avgiftsfri förmedling, sådan förmedlings skyldighet att kontrollera hyornas överensstämmelse med bruksvärdesnivån jämte fastighetsägarnas ansvar för kontroll av hyrans storlek (förslag om tillkännagivande).

Även utskottet anser det vara av stor betydelse att de hyror som betalas inte är oskäligen samt att regelsystemet är ordnat så att det motverkar försök att kräva oskäligen hyror. Frågan är på vem det skall ankomma att övervaka detta.

Enligt nu gällande regler har den andrahandshyresgäst som erlägger för hög hyra möjlighet att vid hyresnämnden begära prövning av hyrans skälighet. Detsamma gäller för förstahandshyresgäster. Andrahandshyresgäster har dessutom tillagts särskilda möjligheter till återbetalning av för hög hyra *för förfluten tid*. I detta hänseende har alltså andrahandshyresgästerna getts en bättre ställning än förstahandshyresgäster.

Vad motionärerna förespråkar om obligatorium och avgifter skulle innebära att andrahandshyresgäster även i detta hänseende behandlades förmånligare.

Enligt utskottets mening föreligger det inte tillräckliga skäl att gå motionärerna till mötes varför utskottet avstyrker förslaget.

### *Förmedling av hyresrätter*

Förslaget i motion 2002/03:Bo227 (v) yrkande 3 avser att fastighetsmäklarlagens bestämmelser bör gälla för den som enbart ägnar sig åt yrkesmässig förmedling av hyresrätter (förslag om tillkännagivande).

Fastighetsmäklarlagen (1995:400) syftar i första hand till att förstärka skyddet för enskilda som anlitar fastighetsmäklare och är tvingande till förmån för konsumenter. Fastighetsmäklarlagen innehåller flera civilrättsliga regler som tar sikte på hur en mäklare skall utföra sina förmedlingsuppdrag. Lagen innehåller också en näringsrättslig reglering i syfte att effektivisera registrerings- och tillsynsfunktionerna.

Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Kravet gäller inte den som enbart förmedlar hyresrätter. För registrering ställs vissa krav bl.a. på utbildning och försäkring.

Regeringen har i en nyligen till riksdagen avlämnad proposition lämnat förslag som syftar till att åstadkomma en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter (prop. 2002/03:71 Registrering av hyresförmedlare). Förslaget avser ändringar i fastighetsmäklarlagen och omfattar bl.a. att det – med några särskilt angivna undantag – blir obligatoriskt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att registrera sig hos Fastighetsmäklarnämnden. Genom att fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter registrerar sig ställs de precis som övriga fastighetsmäklare under nämndens tillsyn.

Eftersom den av motionärerna väckta frågeställningen inom kort kommer att behandlas av riksdagen finns det inte nu anledning för riksdagen att i sak ta ställning till motionsförslaget. V-motionen avstyrks.

#### *Förmedlingsersättning*

I motion 2002/03:Bo227 (v) yrkande 4 föreslås en utredning om ersättning för förmedling av hyresrätter omfattande bl.a. nivån på förmedlingsavgiften och möjligheten att ta ut denna i förskott (förslag om tillkännagivande).

I den ovan nämnda propositionen om registrering av hyresförmedlare behandlas också frågan om ersättning vid bostadsförmedling. Enligt regeringens bedömning bör nivån på den ersättning som tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter höjas. Enligt regeringen bör ersättningen regleras direkt i förordning. I dag fastställs en taxa av Kammarkollegiet. Regeringen avser att efter det att riksdagen tagit ställning till propositionens lagförslag utfärda en förordning.

Det kan erinras om att utskottet tidigare har ansett att möjligheten att kräva förskottsbetalning inte bör förbjudas (se bet. 2000/01:BoU2 och 2001/02:BoU13).

Enligt utskottets mening bör riksdagen med hänsyn till den nära förestående riksdagsbehandlingen av propositionen inte nu i sak ta ställning till motionsförslaget. V-motionen avstyrks därför.

#### *Kommunens rätt att överlåta en hyresrätt*

I motion 2002/03:Bo248 (s) föreslås att det skall utredas varför kommunernas överlåtelse rätt enligt 35 § hyreslagen inte utnyttjas i samband med bostadsförmedling (förslag om tillkännagivande).

En bostadshyresgäst får – med vissa undantag – överlåta hyresrätten till sin lägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyres-



värden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor. Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd (35 § hyreslagen).

Lagstiftaren har genom 35 § hyreslagen givit kommunerna ett instrument för att fullgöra sitt ansvar när det gäller bostadsförsörjningen. Frågorna om kommunerna inte använder sig av sin rättighet i detta avseende och skälen till detta torde i första hand få ställas på det kommunala planet. Frågorna synes inte ha sådan angelägenhetsgrad att det därutöver skulle fordras en rikstäckande undersökning för att få svar på dessa frågor. Motionen avstyrks.

## Reservationer

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

### **1. Hyressättningen – den allmänna lagregleringen (punkt 1) (m, fp, kd, c)**

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Peter Danielsson (m) och Dan Kihlström (kd).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 1 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2002/03:Bo238 yrkande 12, 2002/03:Bo267 yrkandena 13 och 15 och 2002/03:Bo291 yrkande 13 samt avslår motionerna 2002/03:Bo219 yrkandena 1 och 2 samt 2002/03:Bo239 yrkande 1.

#### *Ställningstagande*

När bruksvärdessystemet tillkom var dess yttersta syfte att skapa ett hållbart besittningsskydd för hyresgästerna och motverka hyreshöjningar på bostadsmarknader med brist på lägenheter. Systemet skulle återspegla värderingarna på bostadsmarknaden. Bruksvärdessystemet har i praktiken kommit att användas för att styra all hyressättning efter resultaten av hyresförhandlingarna för de kommunala bostadsföretagens lägenheter. I en del fall får det ett rent orimligt resultat.

Dagens tillämpning av bruksvärdessystemet, där de kommunala bostadsföretagen är hyresledande, innebär att många hyresgäster upplever hyressättningen som orättvis. I storstaden kan hyran för en lägenhet i stadens ytterkanter t.o.m. vara högre än hyran för en attraktiv lägenhet i stadskärnan. Omsättningen av lägenheter har blivit liten med en omfattande svarthandel och en stor andrahandsmarknad som följd. Överprissättningen i mindre attraktiva områden i våra städer drabbar de boende hårt. Ett billigare boende i sådana områden skulle utan vidare öka deras attraktivitet och bidra till en större integration. Dagens bruksvärdessystem innebär också att en överprissättning sker när hyrorna utanför storstadsområdena bestäms. Det är en följd dels av att systemet motverkar konkurrens, dels av att på hyran – direkt eller indirekt – läggs kostnaderna för de lägenheter de kommunala företagen inte lyckas hyra ut. Lägre hyror på sådana orter skulle öka deras attraktivitet. Det kapital som finns nedlagt i dessa bostäder skulle åter komma att utnyttjas på ett sam-

hällsekoniskt riktigt sätt. Det skulle ge många delar av landet en ny chans att överleva och utvecklas.

Vi anser att ursprungstankarna med bruksvärdessystemet bör vara vägledande för de förändringar av hyreslagstiftningen som nu framstår som mer än nödvändiga.

De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll skall avskaffas. Därmed skapas förutsättningar för en hyressättning som tar större hänsyn till hyresgästernas och de bostadssökandes önskemål. Alla likvärdiga lägenheter bör – oavsett vem som äger fastigheten – få ingå i jämförelseunderlaget med samma vikt när hyran för en lägenhet skall prövas. Först då får man det omfattande och rättvisande jämförelseunderlag som avsågs när bruksvärdessystemet infördes.

De kommunala bostadsföretagens hyresledande roll motverkar i sig bruksvärdessystemets grundtanke, dvs. att hyressättningen skall spegla vad de olika lägenheterna från hyresgästsynpunkt kan anses värda i förhållande till varandra.

Hyresgästernas intresse av trygghet och framförhållning i boendet skall förbli säkrat genom ett fortsättningsvis starkt besittningsskydd. En fastighetsägare skall inte kunna kringgå detta skydd genom oskäligt höga hyreskrav. Vid tvist mellan hyresvärd och hyresgäst bör rimligheten av en av hyresvärden krävd hyreshöjning även fortsättningsvis kunna prövas.

Vi anser att de utredningsdirektiv som nu förbereds inom Regeringskansliet även bör omfatta att de kommunala bostadsföretagens hyror inte skall utgöra förstahandsnorm vid tillämpningen av bruksvärdesregeln utan att deras hyror vid jämförelseprövningen skall likställas med andra fastighetsägares.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2002/03:Bo238 (m) yrkande 12, 2002/03:Bo267 (c) yrkandena 13 och 15 och 2002/03:Bo291 (kd) yrkande 13 samt avslår motionerna 2002/03:Bo219 (m) yrkandena 1 och 2 samt 2002/03:Bo239 (m) yrkande 1.

## **2. Hyressättningen – regleringen för nyproduktion (punkt 2) (m, fp, kd, c)**

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Peter Danielsson (m) och Dan Kihlström (kd).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2002/03:Bo267 yrkande 14, 2002/03:Bo290 yrkande 6 och 2002/03:Bo291 yrkande 12, bifaller delvis motion 2002/03:Bo239 yrkande 2 samt avslår motion 2002/03:Bo254.

*Ställningstagande*

Det är uppenbart att den nuvarande hyreslagstiftningen försvårar nyproduktion av hyreslägenheter. Även på orter med betydande bostadsbrist är bostadsbyggandet lågt, och då i huvudsak endast inriktat på bostadsrätter. En viktig åtgärd för att få fart på bostadsbyggandet är att avskaffa de kommunala bostadsföretagens hyresledande roll. Den nuvarande ordningen öppnar möjligheter till en politiskt styrd hyressättning. Det skapar i sin tur osäkerhet om de ekonomiska förutsättningarna för att investera i hyresfastigheter och motverkar därmed nybyggnation av hyreslägenheter.

Om nyproduktionen av hyresrätter skall komma i gång behöver emellertid ytterligare åtgärder vidtas. Den trepartsöverenskommelse som har ingåtts mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO om en reformerad hyressättning är ett steg i rätt riktning. Särskilt angeläget är det att öppna möjligheter till en friare hyressättning i nyproduktionen. Med dagens ordning är det möjligt att fritt avtala om en inflyttningshyra men redan efter sex månaders hyrestid kan en bruksvärdesprövning påkallas. Detta är inte rimligt.

Regeringen måste därför skyndsamt återkomma med förslag till riksdagen om en friare hyressättning i nyproduktionen. Detta bör riksdagen med bifall till motionerna 2002/03:Bo290 (fp) yrkande 6, 2002/03:Bo291 (kd) yrkande 12 och 2002/03:Bo267 (c) yrkande 14 ge regeringen till känna. Därmed tillgodoses också övriga motioner.

**3. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd m.m. (punkt 5) (v)**  
av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 5 borde ha följande lydelse:  
Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:So363 yrkande 7.

*Ställningstagande*

Samtidigt med att hemlösheten har ökat har också den sekundära bostadsmarknaden blivit större. En del av denna består av hyresgäster med s.k. sociala/kommunala kontrakt. För den sekundära marknaden gäller att de boende har en svagare ställning än de hyresgäster som har kontrakt direkt med fastighetsägaren.

Det ställs ibland krav på hyresgäster med sociala/kommunala kontrakt som inte skulle kunna ställas vid uthyrning till vanliga hyresgäster. Kraven kan variera från urinprovstagning till att hyresvärden (kommunen) skall ha möjligheter att göra inspektioner vid tidpunkt som den själv bestämmer. Hyres- och uppsägningstiderna är korta, vilket innebär att hyresvärden snabbt kan avsluta hyresförhållandet. Hyresgästen har i praktiken inte någon möjlighet att få skäligheten av sina hyresvillkor prövade eftersom han riskerar att bli

uppsagd. Han har under de två första åren av hyresförhållandet heller ingen möjlighet att få hyresvärdens skäl för en uppsägning prövade eftersom han enligt lagen då saknar besittningsskydd.

Det är naturligtvis nödvändigt att samhället underlättar för olika utsatta grupper att komma in i ett boende och att då vissa villkor för ett hyreskontrakt utgör en del av vård och tillsyn. Vi vänder oss naturligtvis inte mot detta. Å andra sidan får det inte leda till rättslöshet för den hyresgäst som är föremål för samhällets bistånd. Det är inte ovanligt att man bor kvar med ett socialt kontrakt i mer än två år.

Reglerna om besittningsskyddet, eller snarare reglerna om när sådant skydd saknas, måste ändras så att de redan från början utsatta kategorierna av hyresgäster erhåller en god trygghet i sin bostad. Syftet måste vara att de skall ha rimliga möjligheter att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. En tänkbar ordning är att lagen gör det möjligt att omforma ett andrahandskontrakt till ett förstahandskontrakt. Det framstår som utomordentligt viktigt att det närmare övervägs vilka lagändringar som behövs för att uppnå dessa mål. Enligt vår mening bör regeringen på lämpligt sätt se till att en sådan översyn genomförs.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:So363 (v) yrkande 7.

#### **4. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande**

##### **(punkt 6) (kd, v, c)**

av Owe Hellberg (v), Rigmor Stenmark (c), Sten Lundström (v) och Dan Kihlström (kd).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 6 borde ha följande lydelse:  
Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo266 yrkande 4.

##### *Ställningstagande*

De bestämmelser i 42–44 §§ hyreslagen som anger förutsättningarna för vräkning är mycket restriktiva för den enskilde hyresgästen. Hyresgästens möjligheter blir i många fall ytterst beroende av kommunens förhållande till fastighetsägaren. I flera kommuner finns det visserligen ett gott samarbete där socialtjänsten går in som stöd för den enskilde och fastighetsägaren. Det finns dock ett behov av att utveckla ett samrådsförfarande för vräkningssituationer.

Enligt vår mening bör det i samtliga fall där frågan om vräkning blir aktuell ställas krav på att hyresvärdens medverkar i ett samrådsförfarande som syftar till att göra det möjligt för hyresgästen att behålla sin bostad.

Det kan regleras i hyreslagen på det viset att hyresvärdens medverkan i ett samråd görs till en förutsättning för att en vräkning skall få beslutas. I den mening bör samrådsförfarandet vara obligatoriskt. I de fall en hyresgäst

inte deltar i samrådet eller förklarar att han inte önskar att samråd skall ske skall detta inte hindra att hyresgästen vräks.

Samrådsförfarandet skulle kunna innebära att hyresvärden och hyresgästen samt en företrädare för kommunen, t.ex. socialförvaltningen, träffas för att diskutera om och under vilka förutsättningar hyresavtalet skulle kunna förlängas. Parterna i hyresförhållandet skulle i samband med detta kunna träffa avtal om att hyresavtalet *under en provotid* (t.ex. ett år) skall gälla för en kortare bestämd tid (t.ex. en månad) med rätt till en kortare förlängning (t.ex. en månad) vid utebliven uppsägning. Tanken är att avtalet efter en problemfri provotid skall förlängas på obestämd tid, vilket är det normala. Vidare skulle det med kommunen kunna träffas avtal angående hyresbetalningen m.m. Samrådsförfarandet skulle även kunna innehålla andra moment. Beroende på grunden för uppsägningen kan vitt skilda lösningar vara att föredra.

Vi är av den uppfattningen att ett samrådsförfarande tveklöst skulle leda till färre vräkningar och anser att det nu skissade samrådsförfarandet förtjänar en närmare utredning. Det bör ankomma på regeringen att skyndsamt låta utföra en sådan utredning och därefter återkomma till riksdagen med de lagförslag m.m. som kan bli aktuella.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo266 (kd) yrkande 4.

## **5. Förutsättningarna för vräkning – betalningsförsummelse (punkt 7) (v)**

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:So363 yrkande 5.

### *Ställningstagande*

Vi konstaterar att hyreslagens regler om betalningsdröjsmål medverkar till att antalet avhysningar ligger på en nivå som inte är rimlig. Hyresgästernas skydd behöver därför förbättras. Sedan en översyn av hyreslagens regler om betalningsdröjsmål genomfördes för några år sedan valde regeringen att inte föreslå några förändringar av dessa. Vi anser däremot att reglerna bör förändras. Vräkningar sker ofta för skulder som är små i relation till kostnaderna för själva vräkningen. Sedda i förhållande till den mänskliga kostnad den vräkte ofta får betala i form av familjesplittring eller ett marginaliserat liv, kanske t.o.m. som uteliggare, framstår skuldbeloppen som obetydliga.

I v-motionen föreslås en översyn av de bestämmelser som reglerar hyresgästens besittningsskydd när hyresgästen gjort sig skyldig till betalningsdröjsmål. Bostaden utgör för flertalet människor den grundläggande tryggheten i tillvaron. Det framstår därför som i det närmaste obegripligt att en hyres-

gäst kan förlora sin bostad med anledning av sådant dröjsmål från hans sida. Vi vill på intet sätt förringa de syften som ligger bakom hyreslagens bestämmelser. Men dessa når inte ända fram till den rättvisa som bör gälla. En hyresgäst kan på ett oskäligt sätt mista sin bostad på grund av en försummelse som i det stora hela framstår som rätt obetydlig och där hans fortsatta rätt till förhyrning är lätt försvarbar. En rimlig utgångspunkt för besittningsskyddsbestämmelserna bör vara att en hyresgäst inte skall förlora sin hyresrätt *enbart* på grund av försenade hyresbetalningar. En hyresgäst som betalat sin hyra för sent bör i stället erhålla en betalningspåminnelse och därefter någon form av sanktionsavgift.

Enligt vår mening bör genom en särskild utredare en översyn göras av hyreslagens bestämmelser med de utgångspunkter vi angivit.

Vi har även lämnat förslag om att i alla de fall en hyresgäst ställs inför ett vräkningsförfarande bör ett samråd med socialtjänsten vara obligatoriskt i förhållande till hyresvärden. Det bör klargöras att vi även avser de fall när en hyresrätt förverkats och oavsett anledningen till förverkandet.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:So363 (v) yrkande 5.

## **6. Svarthandel (punkt 8, motiveringen) (m, fp)**

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp) och Peter Danielsson (m).

### *Ställningstagande*

Svarthandeln med lägenheter är ett direkt resultat av dagens näst intill obefintliga byggande av nya hyresrätter och de faktorer som är bestämmande för detta, i synnerhet hyressättningssystemet. Handeln är också ett uttryck för att människor är beredda att betala i proportion till det värde de som brukare har av en viss lägenhet.

Dagens bruksvärdessystem upplevs inte som rättvist. Det finns en vilja att betala mer t.ex. för en centralt belägen hyreslägenhet, med de fördelar en sådan lägenhet upplevs ha, än den vanligen kollektivt framförhandlade hyran vars storlek många gånger t.o.m. kan vara lägre än för en motsvarande lägenhet i en förort. Människor betalar faktiskt ofta mer för en centralt belägen hyreslägenhet än en mindre centralt belägen bostadsrätt. Det är alltså ofta i första hand inte en fråga om att bara skaffa sig tak över huvudet.

Vi har lagt fram förslag till ett reformerat hyressättningssystem. Detta system kommer att ha positiva effekter för nyproduktion och fastighetsförvaltning. Målsättningen är att samhället – inte bara stat och kommun – skall kunna tillgodose vad invånarna önskar i form av god tillgång på bostäder av det slag och med den utformning som efterfrågas. I takt med att detta förverkligas kommer svarthandeln att minska eftersom denna är ett symptom på ett systemfel.

De motionsförslag som lagts fram kan ifrågasättas av flera skäl. Vi tror inte på deras effektivitet när det gäller att bekämpa den brottslighet det är fråga om. Vi avstyrker således s-, v- och mp-motionerna.

## **7. Svarthandel (punkt 8) (v)**

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 8 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo227 yrkande 2 samt avslår motionerna 2002/03:Bo252 och 2002/03:Bo262 i denna del.

### *Ställningstagande*

Fastighetsägareföreningen uppskattar att svarthandel med hyreslägenheter omsätter ca 600 miljoner kronor per år. Det är osäkra uppgifter, men de utgör en indikation på omfattningen. De former av spekulation och ekonomisk exploatering som förekommer inom boendet skapar stora orättvisor och skall bekämpas. Svarthandel med förstahandskontrakt, liksom ockerhyror vid andrahandsuthyrning, handlar om att resurser överförs på orättfärdiga grunder mellan parter som befinner sig i ett icke jämlikt maktförhållande. Boendet skall vara en social rättighet och inte en marknadsvara som utnyttjas för ekonomisk vinning.

Lantmäteriverket håller på att bygga upp ett lägenhetsregister. Huvudsyftet med registret är att få en effektivare folk- och bostadsräkning. När registret är färdigt kommer det dessutom att vara ett utmärkt verktyg för att motverka svarthandel med hyreslägenheter. Det vanligaste sättet att köpa en lägenhet svart är att arrangera ett skenbyte. Köparen skriver sig då vanligtvis på en fiktiv adress med ett falskt kontrakt på en lägenhet som sedan används som bytesobjekt. Genom att söka historiskt i registret kan hyresvärd eller hyresnämnd enkelt kontrollera hur en byteskedja ser ut och om vissa lägenheter förekommer mer frekvent i byteskedjorna. Regeringen bör se över möjligheterna att använda det kommande lägenhetsregistret i syfte att bekämpa svart handeln med hyreslägenheter.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo227 (v) yrkande 2 samt avslår motionerna 2002/03:Bo252 (s) och 2002/03:Bo262 (mp) i denna del.



**8. Svarthandel (punkt 8, motiveringen) (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

*Ställningstagande*

Allra värst är bostadsbristen i och kring Stockholm och Göteborg. Kötiden för att få en lägenhet via bostadsförmedlingen torde i Stockholm vara bortåt 15 år. De bostadssökande får allt svårare att få tak över huvudet, vilket tvingar många att acceptera allt sämre villkor för sitt boende. Många människor tvingas att betala svart för att få en hyresrätt. Det gör samtidigt att det finns allt färre vita lägenheter på marknaden.

Den kraftiga ökningen av antalet svarta lägenhetsförsäljningar, liksom det stora antalet andrahandsuthyrningar, är en tydlig signal om att hyresmarknaden i våra storstäder är i allvarlig obalans. På grund av att utbudet av bostäder på marknaden styrs av regleringar, resulterar inte efterfrågan i att det görs investeringar och byggs nya hyreslägenheter. Betalningsviljan syns i stället på marknaden för svarthandel med hyreskontrakt och andrahandsuthyrningar.

Svarthandeln med hyreskontrakt frodas. Det vill jag göra någonting åt. För att fler lägenheter skall komma ut på den reguljära, öppna marknaden behövs en ordentlig översyn av svarthandeln med hyreskontrakt. De förslag till åtgärder som utskottet nu behandlar kommer inte att lösa problemen med svarthandel. De kan bedömas som otillräckliga. Jag vill i stället ta ett vittomfattande grepp genom att en särskild utredare tillkallas med uppdrag att förutskattningslöst överväga åtgärder av vad slag de vara må för att motverka svarthandeln med lägenhetskontrakt. Det vore därför fel att yrka bifall till de nu behandlade motionsförslagen.

Jag avser att återkomma med förslag till riksdagen i frågan om svarthandel med lägenheter i enlighet med vad jag ovan anför. Jag avstyrker s-, v- och mp-motionerna.

**9. Svarthandel (punkt 8) (mp)**

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att utskottets förslag under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo262 i denna del samt bifaller delvis motionerna 2002/03:Bo252 och 2002/03:Bo227 yrkande 2.

*Ställningstagande*

Den svarta marknaden växer lavinartat i de stora städerna, priserna skjuter i höjden och det är en omöjlighet för den som saknar rätt kontakter eller mycket pengar att få en hyreslägenhet centralt i någon av de svenska storstäderna.

Särskilt illa är det i Stockholm, där man med fog kan hävda att innerstaden håller på att förvandlas till ett rikemansgetto. Givetvis är inte detta hållbart.

Människor från andra delar av unionen som flyttar till Stockholm blir chockade över hur dåligt bostadsmarknaden fungerar. Människor pressas där till rent kränkande saker för att få någonstans att bo. Unga som vill flytta hemifrån finner det omöjligt på grund av bostadssituationen. Studenter som fått plats på universitetet i huvudstaden tackar nej mot bakgrund av problem med boendet. Medan andra städer i Europa medvetet satsar för att innerstaden skall rymma olika sorters människor blir innerstaden i främst Stockholm helt homogen. För ett decennium sedan kunde man flytta in till Stockholm därför att man var rik nog att köpa en bostadsrätt, hade rätt vänner eller ställde sig i bostadskön. Med tanke på den 70 000 personer långa kön och att den kommunala bostadsförmedlingen i Stockholm i dag bara förmedlar några tusen lägenheter per år blir det uppenbart att det tredje alternativet inte längre existerar. Bara den med pengar eller kontakter får möjlighet att flytta till stadsområdena.

Situationen är nu sådan att det behövs krafttag mot svarthandeln. Fastighetsägaren bör ges ett större ansvar. Dagens regler mot svarthandel med lägenheter framstår som rätt verkningslösa. Regelsystemet behöver skärpas. Om svarthandel uppdagas bör därför fastighetsägaren tvingas böta de hyresbelopp som dragits in på felutnyttade lägenheter.

Situationen i Stockholm är så akut just nu att det behövs en särskild lag för att bemöta särskilt huvudstadens unika bostadsproblem, en lex Stockholm.

En utredning bör ges i uppdrag att utarbeta den av mig förordade lagstiftningen. Denna utredning bör också överväga de förslag som förts fram i s- och v-motionerna.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo262 (mp) i denna del samt bifaller delvis motionerna 2002/03:Bo227 (v) yrkande 2 och 2002/03:Bo252 (s).

#### **10. Föreningsmonopol (punkt 9) (m, fp, kd, c)**

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Peter Danielsson (m) och Dan Kihlström (kd).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 9 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:L319 yrkande 19.

##### *Ställningstagande*

Boendet utgör ofta en mycket stor del av våra utgifter. Att konsumera boende är något som vi alla gör. Det är därför viktigt att konsumentpolitikens aktörer

i större utsträckning än i dag tar itu med frågor angående bostadskonsumtion, köp av bostäder, hyresgästernas intressen som konsumenter och över huvud taget konsumentens position på bostadsmarknaden.

I dag har Hyresgästföreningen, dvs. den organiserade hyresgäströrelsen, i stort sett monopol på att företräda hyresgästerna. För att få igenom en förändring eller förbättring av sitt hyresboende är man ofta tvingad att gå med i Hyresgästföreningen. Detta är förstås inte acceptabelt. Hyresgästföreningens ”monopol” måste brytas och den enskilda hyresgästens möjlighet att påverka boendet stärkas.

En översyn av konsumentskyddet vid hyresförhållanden behövs för att öka de enskilda hyresgästernas makt över sitt boende. Översynen bör bl.a. vara inriktad på att förbudet mot flera samtidiga förhandlingsordningar skall tas bort. Därigenom öppnas möjligheter för fler konkurrerande hyresgästorganisationer att vara verksamma inom ett bostadsområde. Vidare bör en överenskommelse om att en hyresgäst inte skall omfattas av de kollektiva förhandlingar som bedrivs i hans hus gälla från hyresförhållandets första dag tas bort, dvs. lagens bestämmelse om karenstid, vilken tvingar hyresgästen och hyresvärden till kollektiva förhandlingar under hyresförhållandets tre första månader.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:L319 (fp) yrkande 19.

## **11. Hyran för mindre serviceföretag (punkt 11) (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att utskottets förslag under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo267 yrkande 26.

### *Ställningstagande*

Vissa områden saknar post, bank och apotek. Detta gör den vardagliga servicen svårtillgänglig för dem som bor i området. De statliga bolagen har ett ansvar att upprätthålla och utveckla servicen i utsatta bostadsområden. Om boendeformer och bostadsägande tillåts bli mer varierade skulle också den privata och den offentliga servicen få ett större underlag. Många områden saknar ofta också småföretagare. Även detta är en viktig orsak till det dåliga serviceutbudet.

För att den lokala utvecklingskraften skall få fäste krävs bra och billiga lokaler. När den lokala hyresmarknaden är överhettad riskerar de mindre företagen att slås ut. Lokalhyreslagstiftningen bör därför ses över så att mindre serviceföretag inte drabbas av oskäligen höjda hyreshöjningar som i sin tur medför att tillgång till service går förlorad.

Riksdagen bör hos regeringen begära förslag om en översyn av lokalhyreslagstiftningen så att mindre serviceföretag inte drabbas av oskäligen hyreshöjningar.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo267 (c) yrkande 26.

## **12. Rätten att hyra (punkt 13) (v)**

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2002/03:Bo273 och 2002/03:So363 yrkande 6.

### *Ställningstagande*

Många hyresgäster som begär att få hyra en lägenhet vägras på osakliga grunder ett hyreskontrakt. Det kan gälla rent diskriminerande ställningstaganden från hyresvärdens sida som grundar sig på den bostadssökandes etniska eller sociala grupptillhörighet. En hyresgäst bör ha en möjlighet att i sådana fall få hyresvärdens ställningstagande prövat. Den hyresvärd som på felaktiga grunder vägrat att hyra ut en lägenhet bör drabbas av en sanktion.

Ett alternativ är att hyresvärderna förpliktas att hyra ut lägenheten, om den alltfjämt är outhyrd. Ett annat alternativ är att han blir skyldig att hyra ut en likvärdig lägenhet. Skadestånd skulle också kunna vara ett alternativ.

Även den hyresgäst som inte vill eller kan uppfylla oskäligen avtalsvillkor som ställs på honom för att han skall få ett hyreskontrakt och därför tackar nej till detta bör ha möjlighet att få upprättelse.

Innan den av oss efterlysta prövningsmöjligheten närmare övervägs bör emellertid det aktuella problemets omfattning undersökas.

Vi föreslår därför att Boverket skall få i uppdrag att genomföra en inventering och kartläggning av vilka krav och villkor som hyresvärdar ställer upp för den som önskar hyra en lägenhet. Utredningen bör få i uppdrag att bedöma i vilken utsträckning dessa krav kan anses vara motiverade mot bakgrund av att hyresvärdens sakliga intresse inte sträcker sig längre än att han hyr ut sina lägenheter till normalt skötsamma personer.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2002/03:So363 (v) yrkande 6 och 2002/03:Bo273 (s).

**13. Bostadsanvisning (punkt 14, motiveringen) (m, fp)**

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp) och Peter Danielsson (m).

*Ställningstagande*

Den del av bostadspolitiken som gäller skapandet av eller förändringar av givna styrinstrument och -medel i form av lagstiftning om anvisningsrätt, obligatorisk kommunal bostadsförmedling och kösystem av olika slag m.m. är ett felpår. Antalet lägenheter blir inte fler. Bostadsbristen försvinner inte. Samhällets resurser tas i anspråk genom den byråkrati dessa system med nödvändighet förutsätter. Därutöver snedvrids den politiska debatten, bort från den verkliga frågan. Det gäller nämligen att få utbudet av och efterfrågan på bostäder att mötas. På bristorterna gäller att det skall byggas fler bostäder i snabb takt. Det är på byggområdet vi vill sätta in de bostadspolitiska krafterna. Det gäller allt från skattepolitik till fysisk planering. För det är endast med sådana insatser vi kan möta invånarnas krav på och förväntningar om att ingen skall behöva vara utan den bostad han eller hon har behov av. Vi ställer oss därför inte bakom kraven på att kösamhället skall kompletteras med en bostadsanvisningsrättslagstiftning.

**14. Bostadsanvisning (punkt 14) (v, mp)**

av Owe Hellberg (v), Sten Lundström (v) och Helena Hillar Rosenqvist (mp).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 14 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo262 i denna del, 2002/03:Bo274, 2002/03:Sf336 yrkande 20 och 2002/03:So363 yrkande 9.

*Ställningstagande*

Det har aldrig blivit utrett vad borttagandet av bostadsförsörjningslagen och bostadsanvisningslagen har inneburit för hushåll med en svag position på bostadsmarknaden, men det är tydligt att borttagandet av dessa lagar kraftigt försvårat förhållandet för dessa grupper. Den nya bostadsförsörjningslagen ger staten rätt att ålägga en kommun att inrätta bostadsförmedling. Detta är *ett* steg i rätt riktning.

En förmedling kan bara fungera om det finns lediga lägenheter att förmedla. Bostadsanvisningslagen som gav kommunerna rätt att fördela lediga lägenheter i både det privata och det kommunala beståndet var ett kraftfullt redskap för att garantera kommunmedborgarna en möjlighet till bostad. Givetvis bör i första hand överenskommelser träffas med fastighetsägare om att dessa skall lämna lediga lägenheter till förmedling. När detta inte fungerar skall det finnas lagstiftad möjlighet för kommunen att anvisa lediga lägenhet-

er. Därför bör bostadsanvisningslagen återinföras. Hur stor andel av de lediga lägenheterna som skall omfattas av anvisningsrätten är naturligtvis beroende av förhållandena på orten. På orter med stor bostadsbrist bör anvisningsrätten bli mer omfattande. Den skall om förhållandena kräver det utan vidare kunna omfatta tre fjärdedelar av de lägenheter som blir lediga.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2002/03:Bo262 (mp) i denna del, 2002/03:Bo274 (s), 2002/03:Sf336 (v) yrkande 20 och 2002/03:So363 (v) yrkande 9.

### **15. Kommunal förmedling av andrahandslägenheter m.m. (punkt 15) (v)**

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 15 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo227 (v) yrkande 1.

#### *Ställningstagande*

En översyn i fråga om förmedlingen av lägenheter är nödvändig för att skapa rättvisa villkor för dem som söker bostad i regioner med bostadsbrist. Översynen skall omfatta frågan om obligatorisk avgiftsfri förmedling av andrahandslägenheter i kommunala bostadsförmedlingar. Den typen av förmedling är önskvärd för att minska riskerna för att redan utsatta människor drabbas av ocker i form av oskäligen hyror och orimliga förmedlingsavgifter. Det är befogat att i dessa avseenden behandla andrahandshyresgäster bättre än första-handshyresgäster.

Kommunala förmedlingar bör ges uppdraget att kontrollera att hyrorna sätts på en nivå som motsvarar bruksvärdet. Man bör även utreda möjligheterna att ge fastighetsägare ökade skyldigheter att kontrollera att oskäligen hyror inte tas ut av andrahandshyresgäster.

Mot bakgrund av detta bör regeringen utreda förutsättningarna och villkoren för förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo227 (v) yrkande 1.

### **16. Förmedling av hyresrätter (punkt 16) (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att utskottets förslag under punkt 16 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo227 yrkande 3.

### *Ställningstagande*

Mäklare som enbart förmedlar hyresrätter är undantagna från fastighetsmäklarlagens tillämpning. Erfarenheterna av sådana förmedlares verksamhet motiverar inte detta undantag. Flera av dem har visat sig vara oseriösa. I dag får en bostadssökande betala ett högt pris för en genomförd förmedling, upp till 2 000 kr. Avgiften tas ut i förskott. Det innebär att en bostadssökande tvingas ligga ute med åtskilliga tusenlappar om han eller hon genom att anlita flera förmedlare försöker öka sina chanser att få tag i en lägenhet. En del av förmedlingsföretagen tar in förskottsbeloppen och avslutar sedan sin verksamhet, genom konkurs eller på annat sätt, utan möjligheter för de bostadssökande att återfå förskottsbeloppen.

Bostadsbristen ökar hela tiden. De oseriösa förmedlingsföretagen kan antas öka i takt med att bostadsbristen förvärras. Detta har påvisats av bl.a. Boendesociala beredningen i delbetänkandet Oseriösa bostadsförmedlare (SOU 1999:71). Betänkandet innehåller ett förslag med krav på registrering av sådana yrkesmässiga bostadsförmedlare som enbart förmedlar hyreskontrakt i första eller andra hand. Förslaget har legat till grund för en proposition som avlämnats till riksdagen. Jag anser att riksdagen redan nu bör uttala sitt stöd för förslaget.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo227 (v) yrkande 3.

## **17. Förmedlingersättning (punkt 17) (v)**

av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att utskottets förslag under punkt 17 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo227 yrkande 4.

### *Ställningstagande*

De yrkesmässiga bostadsförmedlingarna finansierar sin verksamhet genom att ta ut förmedlingsavgift av dem som söker och tilldelas lägenheter. Denna avgift har sedan år 1992 varit begränsad till 1 200 kr, men höjdes år 2000 av Kammarkollegiet till maximalt 2 000 kr. Det är en förhållandevis hög avgift som bostadssökande tvingas betala för att hitta en lägenhet i andra hand. Under 1990-talet har en del av dessa företag agerat oseriöst och lurat bostadssökande genom att ta ut avgiften i förskott och sedan driva företaget i konkurs. Någon återbetalning av förmedlingsavgiften har det aldrig blivit tal om. Grundläggande för sådan oseriös verksamhet är att avgiften tas ut i förskott, vilket leder till frågan om det verkligen är riktigt att förskott tillåts.

Boendesociala beredningen genomförde en kartläggning som visade att avgifter överstigande det tillåtna beloppet ofta tas ut. Det är även vanligt med avgifter för registrering, information och andra kringtjänster. En översyn av taxan och andra ersättningsregler är nödvändig för att främja seriös bostadsförmedling. Översynen skall omfatta frågan om vilken nivå på förmedlingsavgiften som kan anses skäligen samt rimligheten i att ta ut avgiften i förskott. Mot bakgrund av detta bör regeringen låta utreda villkoren för ersättning för förmedling av hyresbostäder.

Vad vi nu framför bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen delvis motion 2002/03:Bo227 (v) yrkande 4.



## Bilaga Förteckning över behandlade förslag

### Motioner från allmänna motionstiden (fristående motioner)

*2002/03:Bo211 av Yilmaz Kerimo och Tommy Waidelich (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om andrahandsuthyrning utan godkänt kontrakt.

*2002/03:Bo219 av Lars Lindblad och Henrik von Sydow (m):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om avskaffandet av bruksvärdessystemet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en fri, marknadsbaserad hyressättning.

*2002/03:Bo227 av Owe Hellberg och Sten Lundström (v):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda förutsättningarna och villkoren för förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda möjligheterna att använda ett lägenhetsregister i syfte att bekämpa svarthandel med hyreslägenheter.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att även yrkesmässiga bostadsförmedlare skall omfattas av registreringsskyldighet hos fastighetsmäklarnämnden och att en översyn av fastighetsmäklarlagen därför bör göras.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda ersättningen för förmedling av hyresbostäder.

*2002/03:Bo238 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):*

12. Riksdagen beslutar att avskaffa allmännyttans hyresnormerande ställning.

*2002/03:Bo239 av Karin Enström (m):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att på sikt införa marknadshyror.
2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av hyreslagen för att möjliggöra marknadshyror vid nyproduktion av hyresbostäder.

*2002/03:Bo248 av Carina Hägg (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av en uppföljning för att ta reda på anledningen till att överlåtelserätten av bostadslägenhet enligt 12 kap. 35 § jordabalken inte utnyttjas.

*2002/03:Bo252 av Ronny Olander (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om rätten till lägenhetsbyten.

*2002/03:Bo254 av Mikael Odenberg och Stefan Attefall (m, kd):*

Riksdagen beslutar om ändring av 12 kap. jordabalken i enlighet med vad i motionen anförs.

*2002/03:Bo262 av Gustav Fridolin (mp):*

Riksdagen begär att regeringen lämnar förslag till lagstiftning enligt vad i motionen anförs om ny lagstiftning för hyresmarknaden.

*2002/03:Bo266 av Dan Kihlström m.fl. (kd):*

4. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av lagstiftningen kring vräkningsförfarande.

*2002/03:Bo267 av Maud Olofsson m.fl. (c):*

13. Riksdagen beslutar att slopa allmännyttans hyresledande roll och göra de privata fastighetsföretagen och deras organisation till en reell och fullvärdig förhandlingspart i det kollektiva förhandlingssystemet.

14. Riksdagen beslutar att undanta nyproducerade lägenheter från bruksvärdesystemet.

15. Riksdagen beslutar att skapa ett utrymme för individuell hyressättning i enlighet med vad i motionen anförs.

25. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ökad stimulans för självförvaltning i boendet.

26. Riksdagen begär hos regeringen en översyn av lokalhyreslagstiftningen i enlighet med vad som anförs i motionen.

*2002/03:Bo273 av Carina Hägg (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att se över tillämpningen vad gäller borgen vid hyresavtal.

*2002/03:Bo274 av Marie Granlund och Anders Karlsson (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av en ny lag om kommunal bostadsanvisning.

*2002/03:Bo290 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):*

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om friare hyressättning i nyproduktion.

*2002/03:Bo291 av Göran Hägglund m.fl. (kd):*

12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att undanta nyproducerade lägenheter från gällande bruksvärdesregler i hyreslagen.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av översyn av bruksvärdessystemet och upphävande av allmännyttans hyresledande ställning.

*2002/03:Bo305 av Anita Johansson m.fl. (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en översyn av hyreslagstiftningen i syfte att underlätta individuell mätning och debitering av värme etc.

*2002/03:Bo313 av Eva Arvidsson m.fl. (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att möjliggöra kommunernas aktiva deltagande i allmännyttiga kooperativa hyresrättsföreningar.

*2002/03:L319 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):*

19. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om konsumentskydd vid hyra av bostad.

*2002/03:Sf336 av Gudrun Schyman m.fl. (v):*

20. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att anvisningslagstiftningen bör återinföras.

*2002/03:So363 av Gudrun Schyman m.fl. (v):*

5. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av 12 kap. 46 § jordabalken i enlighet med vad i motionen anförs.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att ge Boverket i uppgift att inventera och kartlägga kraven och villkoren för att få en bostad.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om reglerna för besittningsskydd för innehavare av andrahandskontrakt.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa en bostadsanvisningslag.