



Mot.  
1989/90  
Bo412-417

# Motion till riksdagen

1989/90:Bo412

av Ulla-Britt Åbark m.fl. (s)

Ändringar i hyresförhandlingslagen

---

## Primär förhandlingsskyldighet

Den primära förhandlingsskyldigheten enligt 5 § i hyresförhandlingslagen gäller i dag följande åtgärder:

1. Höjning av hyran för en lägenhet,
2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller
3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas av hyresgästerna gemensamt.

Som framgår av punkt 1 gäller den primära förhandlingsskyldigheten beträffande hyra endast höjning av denna. Det innebär att fastighetsägaren ensidigt kan sätta inflyttningshyror i nyproducerade och i vissa fall helt ombyggda lägenheter. Det innebär i sin tur att det inte är ovanligt att hyresgästföreningarna i efterhand får påkalla förhandling i syfte att sänka hyran. Om hyresvärden inte kan godta en sänkning av hyran måste tvisten hänskjutas till hyresnämnd. Därmed kan hyresgästen inte påräkna någon sänkning av hyran förrän tidigast sex månader efter inflyttningen.

Det finns möjlighet att i avtal om förhandlingsordning skriva in att den primära förhandlingsskyldigheten skall gälla alla hyror. Så har gjorts i de förhandlingsordningar som tillämpas på den allmännyttiga sektorn.

På den privata sektorn tillämpas dock nästan utan undantag förhandlingsordningar som enbart ger skyldighet att förhandla vid höjning av hyran. Därför finns det skäl att förändra paragrafen så att den primära förhandlingsskyldigheten utsträcks till att gälla alla hyror, dvs. även s.k. förstagångshyror.

## Inskrivning av avtal om förhandlingsordning

Avtal om förhandlingsordning gäller mot ny ägare av fastigheten enligt 8 § HFL:

Erfarenheten visar att många förvärvare av fastigheter inte känner till att förhandlingsordning gäller för fastigheten. Det kan få till följd att hyresgäster drabbas av omotiverade hyreshöjningar som den nye hyresvärden ensidigt begär.

Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka dessa höjningar av hyror, och

kan dessutom bli skadeståndsskyldig gentemot hyresgästorganisationen. Trots att reglerna är ganska klara förekommer det dock att hyresgäster lider rättsförluster därför att varken de eller hyresvärderna har känt till att förhandlingsordning finns.

En garanti för att i vart fall den som förvärvar fastigheten skall få kännedom om att förhandlingsordning finns är att den skrivs in i fastighetsboken.

Det är i dag oklart vad som händer med förhandlingsordningen när en fastighet försäljs exekutivt. Ett sätt att klarlägga och garantera förhandlingsordningen existens är att införa en bestämmelse liknande den som gäller för det enskilda hyresavtalet i 7 kap. 16 § JB.

Avtal om förhandlingsordning bör därför skrivas in i fastighetsboken.

En regel bör också införas i 7 kap. jordabalken om att förhandlingsordning alltid skall gälla mot ny ägare vid exekutiv försäljning av fastighet.

## Hyresgästinflytande vid ombyggnad och sanering

Bostadssaneringslagen infördes 1974 för att möjliggöra för kommuner och hyresgästorganisationer att med lagens hjälp kunna tvinga fastighetsägare att rusta upp omoderna och halvmoderna fastigheter. Genom den omfattande ombyggnad av fastigheter som skett sedan lagens tillkomst är möjligheterna att begära upprustningsåläggande av fastigheter i dag inte speciellt angelägen. Endast ett fåtal ärenden har varit aktuella under 1980-talet.

Från 1975 kompletterades lagstiftningen med möjlighet för hyresgästorganisationen att motsätta sig lyxupprustning av fastigheter. Denna bestämmelse har under årens lopp visat sig vara en god grund för utvecklande av boinflytande och boendedemokrati. Genom lagändringen 1985 har förhandlingsinstrumentet för att ge hyresgästerna inflytande ytterligare utvecklats.

Den snabba utvecklingen av boendeflytandeverksamheten gör att uppdelningen i vad som kan förhandlas enligt hyresförhandlingslagen och vad som skall behandlas enligt bostadssaneringslagen i dag kan ses som ett hinder för den fortsatta utvecklingen av boinflytandet. Även ombyggnads- och upprustningsverksamheten har förändrats till sin karaktär. Flertalet fastigheter som i dag ombygges/upprustas uppfyller redan kraven på "lägsta godtagbara standard". Därigenom har hyresgästerna och deras intresseorganisation endast begränsade möjligheter till inflytande enligt bostadssaneringslagen.

För att ge hyresgästerna större inflytande i den nuvarande situationen har reglerna för statliga ombyggnadslån ändrats. För att lån skall beviljas skall den organisation som har förhandlingsordning utfärda ett särskilt "varsamhetsintyg". Genom de förändrade lånereglerna upprustas nu många fastigheter utan statliga lån. Härigenom får hyresgästerna över huvud taget inget inflytande på upprustningsplanerna. Bestämmelserna om varsamhetsyttrande eller motsvarande bör därför införas även i 5 § första stycket hyresförhandlingslagen.

Genom en sådan förändring skulle hyresgästernas inflytande stärkas kraftigt. Man kan jämföra med inflytande i andra upplåtelseformer. En bostadsrättsinnehavare har t.ex. nära nog vetorätt när frågan uppkommer om bostadsrättsfastigheten skall upprustas/renoveras. Motsvarande gäller för olika

former av kooperativ hyresrätt. Även "vanliga" hyresgäster bör på detta sätt ges möjligheter att öka sitt inflytande över den egna lägenheten och fastigheten.

Mot. 1989/90  
Bo412

Hyresgästinflytandet vid ombyggnad och upprustning m.m. bör därför inskrivas som en primär förhandlingsskyldighet i hyresförhandlingslagen och knytas till förhandlingsordningen.

Bostadssaneringslagen skulle därmed kunna avskaffas.

## Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen hos regeringen begär förslag om lagändringar i förvärvslagen beträffande primär förhandlingsskyldighet,
2. att riksdagen hos regeringen begär förslag om lagändringar i förvärvslagen beträffande inskrivning av avtal om förhandlingsordning,
3. att riksdagen hos regeringen begär förslag om lagändringar i förvärvslagen beträffande hyresgästinflytande vid ombyggnad och sanering i enlighet med vad som anförts i motionen.

Stockholm den 23 januari 1990

*Ulla-Britt Åbark (s)*

*Sverre Palm (s)*

*Johnny Ahlqvist (s)*

*Sven-Erik Alkemark (s)*