

Motion till riksdagen

1986/87:Bo406

Lars Ulander (s)

Dispensregler vid kooperativ hyresrätt

Riksdagen beslutade i december 1986 att anta lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Syftet är att ge förutsättningar för en försöksverksamhet med en självförvaltningsform för de boende inom hyresrättsens ram.

Riksdagens beslut innebär att regeringen under tiden 1 januari 1987 — 31 december 1991 får lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet, i vilken det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet. Regeringen ges således rätt att lämna dispens från 79 § bostadsrättslagen.

Beslutet innebär vidare, att regeringen medges rätt att i vissa avseenden ge dispens från hyreslagstiftningen. Detta innebär att den ekonomiska föreningen ges rätt att tillämpa avtalsklausuler vid upplåtelse av hyresrätt, som strider mot hyresvärdens skyldighet att underhålla och reparera lägenheten enligt 15 § andra stycket hyreslagen. Det innebär också, att föreningen skall undantas från förbudet mot bestämd hyra, 19 § hyreslagen, samt att undantag får medges från tillämpning av hyresförhandlingslagen och bostadsannonseringslagen. Dispensreglerna är utformade på samma sätt som för närvarande gäller Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Besluten innebär att dispens från hyreslagens s. k. bruksvärdesregler inte medges.

Den verksamhet som är avsedd att bedrivas inom den kooperativa hyresrättsens ram utgår från enskilt ansvar och gemensamt beslutsfattande. Hyran skall bestämmas utifrån självkostnaden.

Genom att dispens från bruksvärdesreglerna i hyreslagen inte medges i den av riksdagen beslutade lagen om försöksverksamhet, kan dock betydande problem uppstå för nya föreningar som förvaltar nyproducerade fastigheter, om någon möjlighet inte finns till omfördelning med befintligt äldre bestånd. Kapitalkostnaderna blir i sådana fall höga. Den självkostnadshyra som hyresgästerna i dessa fall skall betala kan, med nu gällande kostnadsförutsättningar, inte uteslutas bli högre än vad en prövning enligt bruksvärdesreglerna skulle leda till. I vart fall innebär en ovisshet på den här punkten ett hinder för möjligheten att starta en försöksverksamhet i vissa fall. I de fall de allmännyttiga bostadsföretagen medverkar torde sannolikt äganderätten kvarligga hos företaget, varför omfördelningsmöjlighet finns. Men det kan ifrågasättas om det överensstämmer med en försöksverksamhets intentioner att ha för många restriktioner.

Försöksverksamheten med kooperativ hyresrätt bör kunna ges dispens från hyreslagens s. k. bruksvärdesregler.

Vi förutsätter att vederbörande utskott utformar erforderlig lagtext.

Hemställan

Mot. 1986/87

Bo406

Med hänvisning till det anförda hemställs

att riksdagen medger regeringen rätt att, vid försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt, bevilja dispens från hyreslagens s. k. bruksvärdesregler.

Stockholm den 26 januari 1987

Lars Ulander (s)