



Hyresrätt och bostadsrätt m.m.

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar bostadsutskottet riksdagsledamöternas förslag från den allmänna motionstiden 2003 rörande hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter.

Utskottet avstyrker samtliga motionsyrkanden.

Till betänkandet har fogats 20 reservationer och 5 särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	4
Redogörelse för ärendet.....	7
Ärendet och dess beredning.....	7
Utskottets överväganden.....	8
Hyresrätt.....	8
Hyressättning.....	8
Systemet för hyressättning – den allmänna lagregleringen.....	8
Systemet för hyressättning – nyproduktionen.....	9
Hyressättning för studentbostäder.....	10
Hyran och lägenhetens yta.....	12
Det kollektiva förhandlingssystemet.....	13
Bostadsförvaltningslagen m.m.....	15
Andrahandsuthyrning.....	17
Rätt till förstahandsavtal.....	17
Överhyra.....	17
Blockhyresavtal.....	19
Besittningsskydd.....	19
Förutsättningarna för vräkning.....	21
Samrådsförfarande och betalningsförsummelse.....	21
Besittningsskydd i en- och tvåfamiljshus.....	22
Kooperativ hyresrätt.....	23
Kommunalt inflytande över allmännyttiga föreningar m.m.....	23
Ombildning till bostadsrätt.....	25
Majoritetsreglerna.....	25
Förbudet mot dubbelupplåtelse.....	26
Bostadsrätt.....	27
Inteckningsregister.....	27
Ägarlägenheter.....	28
Införandet av en ny ägarform för bostäder.....	28
Reservationer.....	29
1. Systemet för hyressättning – den allmänna lagregleringen, punkt 1 (m, fp, kd, c).....	29
2. Systemet för hyressättning – regleringen för nyproduktion, punkt 2 (m, fp, kd, c).....	30
3. Hyressättning för studentbostäder, punkt 3 (kd).....	31
4. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 5 (m).....	35
5. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 5 (kd, c).....	36
6. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 5 (fp).....	37
7. Bostadsförvaltningslagen m.m., punkt 6 (m).....	38
8. Bostadsförvaltningslagen m.m., punkt 6 (v).....	39
9. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal, punkt 7 (v, mp).....	42
10. Andrahandsuthyrning – överhyra, punkt 8 (v, c).....	42
11. Andrahandsuthyrning – blockuthyrning, punkt 9 (v).....	44
12. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd, punkt 10 (v).....	44

13. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 11 - motiveringen (m, fp).....	45
14. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 11 (kd, c).....	46
15. Förutsättningarna för vräkning – betalningsförsummelse, punkt 12 (v).....	47
16. Besittningsskydd i en- och tvåfamiljshus, punkt 13 (v).....	48
17. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 15 (m, fp).....	49
18. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 15 (kd, c).....	51
19. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 16 (m, kd).....	52
20. Ägarlägenheter – införandet av en ny ägarform, punkt 18 (m, fp, kd, c).....	53
Särskilda yttranden.....	55
1. Systemet för hyressättning – den allmänna lagregleringen, punkt 1 (c).....	55
2. Hyressättning för studentbostäder, punkt 3 (m, fp, c).....	55
3. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal m.m., punkterna 7, 8, 9 och 10 (m, fp).....	55
4. Kooperativ hyresrätt – kommunalt inflytande över allmännyttiga föreningar, punkt 14 (m).....	56
5. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 16 (fp).....	56
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	57
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2003.....	57

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

- 1. Systemet för hyressättning – den allmänna lagregleringen**
Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo236 yrkande 2 i denna del, 2003/04:Bo257 yrkandena 7 i denna del och 18, 2003/04:Bo263 yrkandena 3 och 4 och 2003/04:Bo297 yrkande 19.
Reservation 1 (m, fp, kd, c)
- 2. Systemet för hyressättning – regleringen för nyproduktion**
Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo236 yrkandena 2 i denna del och 3, 2003/04:Bo253 yrkande 4, 2003/04:Bo257 yrkande 7 i denna del, 2003/04:Bo263 yrkande 5 och 2003/04:Bo297 yrkande 18.
Reservation 2 (m, fp, kd, c)
- 3. Hyressättning för studentbostäder**
Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo248 yrkandena 1–3.
Reservation 3 (kd)
- 4. Hyra och yta**
Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo273.
- 5. Det kollektiva förhandlingssystemet**
Riksdagen avslår motionerna 2003/04:L351 yrkande 7, 2003/04:Bo236 yrkande 2 i denna del, 2003/04:Bo257 yrkande 21 och 2003/04:Bo297 yrkande 20.
Reservation 4 (m)
Reservation 5 (kd, c)
Reservation 6 (fp)
- 6. Bostadsförvaltningslagen m.m.**
Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo258 yrkande 4 och 2003/04:Bo267.
Reservation 7 (m)
Reservation 8 (v)
- 7. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal**
Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo231 yrkande 2.
Reservation 9 (v, mp)
- 8. Andrahandsuthyrning – överhyra**
Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo231 yrkandena 3 och 4.
Reservation 10 (v, c)

- 9. Andrahandsuthyrning – blockuthyrning**
Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo231 yrkande 7.
Reservation 11 (v)
- 10. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd**
Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo252 yrkande 8.
Reservation 12 (v)
- 11. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande**
Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo261 yrkande 5.
Reservation 13 (m, fp) – motiv
Reservation 14 (kd, c)
- 12. Förutsättningarna för vräkning – betalningsförsummelse**
Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo252 yrkande 5.
Reservation 15 (v)
- 13. Besittningsskydd i en- och tvåfamiljshus**
Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo240.
Reservation 16 (v)
- 14. Kooperativ hyresrätt – kommunalt inflytande över allmännyttiga föreningar**
Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo293.
- 15. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna**
Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo236 yrkande 5, 2003/04:Bo257 yrkande 14, 2003/04:Bo258 yrkande 7, 2003/04:Bo263 yrkande 21, 2003/04:Bo282 i denna del och 2003/04:Bo297 yrkande 24.
Reservation 17 (m, fp)
Reservation 18 (kd, c)
- 16. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse**
Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo257 yrkande 13 och 2003/04:Bo282 i denna del.
Reservation 19 (m, kd)
- 17. Bostadsrätt – inskrivningsregister**
Riksdagen avslår motion 2003/04:L282 yrkande 2.

18. Ägarlägenheter – införandet av en ny ägarform

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo236 yrkande 6, 2003/04:Bo254 yrkande 1, 2003/04:Bo257 yrkande 3, 2003/04:Bo282 i denna del och 2003/04:Bo297 yrkande 26.

Reservation 20 (m, fp, kd, c)

Stockholm den 20 november 2003

På bostadsutskottets vägnar

Göran Hägglund

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

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2003 (fristående motioner) och som gäller lagstiftningen om hyra, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). Därutöver behandlas några frågor som gäller bostadsrätt och ombildning till bostadsrätt, kooperativ hyresrätt samt frågan om ägarlägenheter skall införas i Sverige som en ny form för bostadsägande. Den senare frågan omfattar också utformningen av fastighetsbildningslagens bestämmelser.

Utskottets överväganden

Hyresrätt

Hyressättning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om hyressättningsfrågor gällande

- den allmänna lagregleringen av hyressättningsystemet, *jämför reservation 1 (m, fp, kd, c) och särskilt yttrande 1 (c)*,
- hyressättning för nyproduktion, *jämför reservation 2 (m, fp, kd, c)*,
- hyressättning för studentbostäder, *jämför reservation 3 (kd) och särskilt yttrande 2 (m, fp, c)*, och
- lägenhetsytans betydelse för hyrans storlek i vissa fall.

Systemet för hyressättning – den allmänna lagregleringen

I motion 2003/04:Bo257 (m) yrkande 7 i denna del lämnas förslag om ett riksdagens tillkännagivande om behovet av ett rättvist hyressättningsystem. Det bör särskilt omfatta att den s.k. trepartsöverenskommelsen, som syftar till att standard och läge på lägenheten skall få större genomslag på hyran, är ett nödvändigt första steg på vägen mot ett friare hyressättningsystem. Vidare avses att lägga vikt vid att parterna i överenskommelsen uttalat sig för att tillåta en friare hyressättning. Förslaget i motion 2003/04:Bo257 (m) yrkande 18 avser att de kommunala bostadsföretagens hyresledande ställning skall avskaffas (förslag om riksdagsbeslut).

Förslagsställarna bakom motion 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 2 i denna del önskar se genomfört ett system för friare hyressättning omfattande bl.a. att lägesfaktorn ges större tyngd, att hyressättningen skall kunna göras beroende av produktions-, drifts- och förvaltningskostnader, att systemet med de kommunala bostadsföretagen som förstahandsnorm bör upphävas och att hyresgästens möjligheter att begära omprövning av hyran efter sex månader bör ses över (förslag om tillkännagivande).

I motion 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 19 lämnas förslag om att de kommunala bostadsföretagens hyresledande ställning skall upphävas (förslag om tillkännagivande avseende tilläggsdirektiv till Hyressättningsutredningen).

Förslaget i motion 2003/04:Bo263 (c) yrkande 3 avser att riksdagen för regeringen skall tillkänna som sin mening vad i motionen anförs om att skapa utrymme för individuell hyressättning. Med ledning av ett motsvarande motionsförslag under förra riksmötet förstår utskottet motionen så att hyressättningsystemet skall skapa ett utrymme för individuell hyressättning i syfte

att hyresgästen skall kunna påverka boendekostnaden beroende på val av utrustning, nivå på underhåll och förbrukning av värme och vatten m.m. (det senare har även betydelse i fråga om miljöpåverkan). I motion 2003/04:Bo263 (c) yrkande 4 lämnas förslag om att de kommunala bostadsföretagens hyresledande roll skall avskaffas. De privata fastighetsföretagen och deras organisation skall därmed göras till en reell och fullvärdig förhandlingspart i det kollektiva förhandlingssystemet. Systemet skall ge utrymme för de lokala hyreskommittéerna (som bildats efter trepartsöverenskommelsen), med företrädare från hyresgästorganisationen, fastighetsägarföretagen och de kommunala bostadsföretagen, att påverka bruksvärdesbestämningen efter de principer som gällde när bruksvärdesystemet infördes (förslag om riksdagsbeslut).

Regeringen har givit en särskild utredare (Hyressättningsutredningen) i uppdrag att överväga om det bör införas särskilda hyressättningsregler för lägenheter i nybyggda hus. Utredaren skall också se över förutsättningarna för att i det befintliga lägenhetsbeståndet bättre anpassa hyrorna efter bruksvärdet. Utredaren skall belysa hur prövningen i hyressättningsstiver går till och överväga om det behövs förändringar för denna prövning. Slutligen skall utredaren överväga om förutsättningarna för en hyresgäst att göra olika slag av s.k. tillval och frånval bör förändras. Utredaren skall lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till. Uppdraget omfattar att särskilt beakta de synpunkter och förslag som lämnats i den överenskommelse som hyresmarknadens parter har träffat och söka finna lösningar som samtliga tre organisationer står bakom (dir. 2003:52). Uppdraget skall redovisas senast den 30 april 2004.

Med hänsyn till den utredning som pågår 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-, fp-, kd- och c-motionerna.

Systemet för hyressättning – nyproduktionen

I flera motioner tas frågan upp om en särskild lagreglering avseende hyra vid nyproduktion. Det skall erinras om att en del av de motionsförslag som redovisats ovan, bl.a. om att de kommunala bostadsföretagen inte skall vara hyresnormerande, också motiveras av att de avser att öka fastighetsägarnas investeringsintresse.

Motion 2003/04:Bo257 (m) yrkande 7 i denna del som avser ett tillkännagivande om ett rättvist hyressättningsystem omfattar också vikten av att få till stånd en generell friare hyressättning för att öka nyproduktionen. I motionen förespråkas att hyresgästens möjligheter att få sin hyra omprövad efter sex månader bör omprövas.

I motion 2003/04:Bo253 (fp) yrkande 4 (partimotion) föreslås en försöksverksamhet, i de tillväxtkommuner som så önskar, med en reformerad hyressättning för att stimulera nyproduktionen. Förutom att ge fler bostäder kan verksamheten enligt motionärerna ge ett bra underlag för den pågående

utredningen om en reformering av hyressättningssystemet enligt trepartsöverenskommelsen (förslag om tillkännagivande). Även i motion 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 3 lämnas förslag om en försöksverksamhet med friare hyressättning med syfte att få i gång nyproduktionen och ge underlag för den pågående reformeringen av hyressättningssystemet (förslag om tillkännagivande). Förslagsställarna bakom motion 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 2 i denna del önskar se genomfört bl.a. att hyressättningen skall kunna göras beroende av produktionskostnader, att hyresnämnden skall kunna avgöra hyresnivån före byggstart och att hyresgästens möjligheter att begära omprövning av hyran efter sex månader bör ses över (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 18 avser lagändringar som så snart som möjligt möjliggör införandet av en friare hyressättning i nyproduktionen i enlighet med vad trepartsöverenskommelsen innebär om att hyror skall kunna framförhandlas med särskild hänsyn till produktionskostnaden och att dessa skall anses vara bindande med mindre synnerliga skäl talar för en ändring (förslag om tillkännagivande).

I motion 2003/04:Bo263 (c) yrkande 5 föreslås att ett undantag från bruksvärdessystemet görs för nyproducerade lägenheter. De hyresavtal som tecknas vid nyproduktion skall därigenom inte kunna omprövas i efterhand. Enligt motionen innebär förslaget, med grund i ett starkt besittningsskydd, ett reformerat bruksvärdessystem med större grad av marknadsanpassning, inte införandet av rena marknadshyror (förslag om riksdagsbeslut).

Enligt utskottets mening bör riksdagen inte nu i sak ta ställning till de framförda förslagen om en friare hyressättning vid nyproduktion m.m. Som redan framgått arbetar nu en utredning med olika frågor om det framtida hyressättningssystemet. Resultatet av utredningens arbete bör i stället avvaktas. Utskottet avstyrker därför m-, fp-, kd- och c-motionerna.

Hyressättning för studentbostäder

Förslagen i motion 2003/04:Bo248 (kd) yrkandena 1–3 avser hyressättningen för lägenheter som hyrs ut av vissa studentstyrda studentbostadsföretag. Det gäller normerna för vad som skall utgöra skälig hyra (bruksvärdeshyra) både vid förstahandsuthyrning och andrahandsuthyrning. Förslagen omfattar införandet av en definition av studentbostadsföretag i lagen om allmännyttiga bostadsföretag och ändringar i hyreslagen så att studentbostadsföretagen dels blir hyresledande, dels vid upplåtelse i andra hand i hyran kan inbegripa skäligt påslag för egna kostnader utöver förstahandshyran utan att bli återbetalningsskyldiga (riksdagsbeslut om lagändringar i enlighet med i motionen intagna förslag.) De föreslagna lagändringarna avses gälla intill dess en generell översyn av de kommunala bostadsföretagens hyresledande roll genomförs (jämför kd-motionerna ovan som gäller att de kommunala bostadsföretagen inte längre skall vara hyresledande).

Enligt bruksvärdesregeln i 55 § hyreslagen skall endast kommunala bostadsföretag enligt den definition som återfinns i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag vara hyresnormerande. Fram till den 1 april 2002 utpekades i stället de allmännyttiga bostadsföretagen som hyresledande. Ändringen genomfördes samtidigt som lagen om allmännyttiga bostadsföretag infördes.

Den tidigare bestämmelsen i hyreslagen hänvisade inte och har aldrig hänvisat till den tidigare reglering som möjliggjorde godkännande som allmännyttigt bostadsföretag. Allbokommittén (Fi 2000:01) har därför dragit slutsatsen att det inte var helt klart vilka bostadsföretag som omfattades av hyreslagens begrepp ”allmännyttiga bostadsföretag”. Kommitténs slutsats var att tolkningen av begreppet ytterst var en fråga för rättstillämpningen, men att det torde vara klart att de bostadsföretag som enligt den tidigare ordningen formellt hade godkänts som allmännyttigt bostadsföretag innefattades i begreppet.

Några remissinstanser påtalade under beredningen av propositionens förslag till lagen om allmännyttiga bostadsföretag (prop. 2001/02:58) problemen med att tillåta andra än kommunägda allmännyttiga bostadsföretag att vara hyresledande. Regeringen delade denna uppfattning och anförde bl.a. följande:

Den möjlighet som öppnas genom detta lagförslag för andra än kommuner att definieras som allmännyttigt bostadsföretag, bör inte automatiskt innebära att dessa företag också tilldelas rollen som hyresledande. Ett framtida scenario är att det inom denna kategori företag kommer att inrymmas en mängd olika typer av företag, alltifrån små hyresgästägda kooperativ som äger en fastighet, till större aktörer. Vissa av dessa fastighetsägare skulle säkert fungera väl i en hyresledande roll, medan det i andra fall – såsom för små kooperativa hyresrättsföreningar – är svårt att tänka sig en sådan roll. Såsom påpekats under remitteringen av betänkanudet kommer hyrorna i sådana föreningar att variera mycket, bland annat beroende på att storleken på medlemmarnas kapitalinsatser är olika. Mot bakgrund av den osäkerhet som finns kring hur denna kategori av icke kommunägd allmännytta kommer att se ut i framtiden, är regeringen för närvarande inte beredd att föreslå att denna grupp företag tilldelas rollen som hyresledande enligt bruksvärdessystemet. Som tidigare redovisats har regeringen denna dag beslutat om en proposition med förslag till lag om kooperativ hyresrätt. En del i detta förslag är att bruksvärdessystemet inte skall gälla för kooperativa hyresrättsföreningar. Sammantaget anser regeringen att endast sådana allmännyttiga bostadsföretag där kommunen har det bestämmande inflytandet skall vara hyresledande enligt bruksvärdessystemet.

Utskottet anslöt sig till regeringens bedömningar när det i samband med den nämnda propositionen behandlade motioner med invändningar mot att de kommunala bostadsföretagen och övriga allmännyttiga bostadsföretag inte kom att jämföras, speciellt när det gällde bruksvärdessystemet. Liksom regeringen ansåg utskottet att det var nödvändigt att ha två kategorier bostadsföretag inom denna sektor eftersom endast de kommunala bostadsföretagen borde ges en hyresledande roll (bet. 2001/02:BoU4 s. 12, jfr s. 22).

Vid bedömningen av de nu föreliggande motionsförslagen anser utskottet att det inte finns anledning att frånga den bedömning regering, utskott och riksdag gjort om att det endast är de kommunala bostadsföretagen som skall vara hyresledande. Kd-motionen bör således avslås.

Hyran och lägenhetens yta

I motion 2003/04:Bo273 (m) förespråkas att en hyresvärd skall vara ansvarig för sina uppgifter om en lägenhets yta. Det föreslås att hyresgästen skall få hyra som beräknats med utgångspunkt i ytan återbetald om lägenheten visar sig vara mindre än vad som uppgivits (förslag om tillkännagivande avseende ändring i hyreslagen).

Hyresnämnden skall fastställa hyran till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid en bruksvärdesprövning skall alla faktorer av betydelse inverka, bl.a. lägenhetens storlek, både vad gäller antal rum och kvadratmeteryta. Lagen anvisar som metod att en jämförelseprövning görs med andra lägenheter varvid i första hand skall beaktas hyran för lägenheter som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag (55 § hyreslagen). I de fall en prövning inte kan grundas på en jämförelse mellan likvärdiga lägenheter avgör hyresnämnden en hyressättningstvist efter en allmän skälighetsbedömning.

Endast likvärdiga lägenheter kan användas vid en jämförelseprövning. Det anses att de normalt bör ha samma bostadsyta som prövningslägenheten. Men en lägenhet utesluts inte från jämförelsematerialet bara av det skälet att den i storlek något avviker från den lägenhet vars hyra man skall bestämma. Bruksvärdet påverkas inte av om ytan är någon eller några kvadratmeter större eller mindre. I rättspraxis har exempelvis två prövningslägenheter om 62 respektive 64,5 kvm jämförts med en lägenhet om 58 kvm men inte med en lägenhet om 52 kvm. En ytskillnad på 7,2 kvm (86,0–78,8) har ansetts vara i största laget. Det har ibland antagits att 5 % ytskillnad godtas. Lägenhetens storlek påverkar dock vilken procentuell skillnad som godtas. Även om totalhyran räknats fram efter ett visst belopp per kvadratmeter lägenhetsyta har Bostadsdomstolen inte ansett att hyrans skälighet står och faller med om det antal kvadratmeter som legat till grund för beräkningen är korrekt. Metoden har bedömts som endast ett hjälpmedel. I sista hand är det mot bakgrund av bruksvärdet som det totala beloppet blir bedömt. Det bör också framhållas att olika faktorer tillåts väga upp varandra.

I den ovan berörda s.k. trepartsöverenskommelsen anförts att det under många år har pågått en utveckling mot att hyresnämnderna i allt större utsträckning fastställer hyran efter en allmän skälighetsbedömning. Enligt de organisationer som står bakom överenskommelsen är det förenat med vissa nackdelar att hyran inte fastställs enligt huvudregeln, dvs. efter en jämförelse med hyran för likvärdiga lägenheter. Organisationerna anser att s.k. kvittning – dvs. att det förhållandet att en lägenhet är t.ex. sämre än en annan lägenhet i ett visst avseende tillåts uppvägas av att den är bättre i något annat avseende –

bör användas i större utsträckning för att jämföra lägenheter med skilda egenskaper. Regeringens direktiv till Hyressättningsutredningen omfattar denna fråga (dir. 2003:52).

En lägenhets yta utgör således en av flera faktorer som kan göra en lägenhet jämförbar med en annan lägenhet. Såsom är fallet med de flesta andra av de faktorer som bestämmer en lägenhets bruksvärde är det inte bara fråga om att göra exakta jämförelser. En förändring av hela systemet för hyresprövning så att endast exakta ytjämförelser skulle kunna göras, t.ex. så att man alltid strikt räknade hyra per kvadratmeter och år, kan utskottet inte ställa sig bakom. En ordning som innebär att hyresgästen skulle kunna få en avtalad hyra nedsatt, och för fluten tid återbetald, enbart på grund av att det ”fattas” en eller annan kvadratmeter och oavsett vad som utgör den högsta lagliga totalhyran förefaller inte heller som lämplig. Hyresvärden måste kunna få prövat om den totala hyran med beaktande av samtliga faktorer är riktig och om så är fallet inte vara utesluten från att få denna hyra bestämd. Det är lätt att inse att hyressättningsystemet med en sådan ordning skulle kompliceras med få eller inga slutliga vinster i sikte. Det kan finnas skäl att påpeka, såsom indirekt framgått ovan, att en konstaterad avvikelse från vad som tidigare varit känt om en lägenhets yta i dag innebär att utgångspunkten för hyresnämndens prövning kommer att ändras vilket har betydelse för frågan om vilka lägenheter som kan ingå i jämförelsematerialet. Systemet fungerar inte så att en mindre avvikelse alltid leder till att hyran skall sänkas. Hyreslagens bestämmelser innebär dock att en hyra alltid kan bestämmas till skäligt belopp.

Mot motionärens förslag talar även det förhållandet att hyresprocesserna skulle komma att inriktas på uppmätning också i de fall ytan inte kan sägas vara av någon egentlig, väsentlig betydelse. Av kostnadsskäl, både ur allmän och enskild synvinkel, är detta inte motiverat.

Mot bakgrund av vad som anförts finner utskottet inte tillräckliga skäl att föra motionsförslaget vidare. Motionen avstyrks således.

Det kollektiva förhandlingsystemet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om att hyresförhandlingslagen bör avskaffas eller ändras. *Jämför reservationerna 4 (m), 5 (kd, c) och 6 (fp).*

I motion 2003/04:Bo257 (m) yrkande 21 föreslås att hyresförhandlingslagen skall avskaffas. Motionärerna avser att därigenom bryta förhandlingsmonopolet (förslag om tillkännagivande). Också motionärerna bakom motion 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 2 i denna del är inriktade på att förhandlingsmonopolet skall brytas. I motionen föreslås bl.a. att hyresgästen skall ges större möjligheter att välja vem som skall företräda denne vid en förhandling med hyresvärden och att förbudet mot flera samtidiga förhandlingsordningar

skall tas bort. I motion 2003/04:L351 (fp) yrkande 7 lämnas ett mer allmänt förslag om en översyn med inriktning på att konsumentskyddet vid hyra av bostad skall stärkas. Särskilt betonas att Hyresgästföreningens monopol att företräda hyresgästerna måste brytas så att den enskilde hyresgästens möjlighet att påverka boendet stärks (förslag om tillkännagivande). Även i motion 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 20 föreslås en utredning av förutsättningarna för ett större individuellt inslag i hyresförhandlingslagens bestämmelser bl.a. så att det skall bli lättare att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet för den som så önskar. Systemet bör också ge större utrymme för att förhandla fram olika individuella hyreskontrakt. Hyresrätten skall genom detta som produkt kunna utvecklas samtidigt som ett starkt och tydligt grundläggande konsumentskydd skall finnas (förslag om tillkännagivande avseende tilläggsdirektiv för Hyressättningsutredningen).

Det kollektiva förhandlingssystemet såsom det utformats i hyresförhandlingslagen är en viktig del av den reglering som avser att ta till vara och stödja de intressen hyresgästerna har. Hyresgästerna ges styrka genom att de vid de kollektiva förhandlingarna kan uppträda gemensamt genom en företrädare som har förhandlingsvana och kunskaper om hyresmarknaden. Systemet är också kostnadsbesparande och bidrar därför i viss utsträckning till att hålla hyresnivåerna nere. Hyresförhandlingslagen innehåller dessutom regler som avser att ta till vara de enskilda hyresgästernas intressen. Bland annat kan hyresgästerna få det kollektiva förhandlingsresultatet och förhandlingsersättningens storlek överprövade vid hyresnämnden. Genom lagen har säkerställts att vissa viktiga frågor kan avgöras också i strid med hyresvärdens inställning till dem. Det gäller bl.a. om kollektiva förhandlingar skall föras, vilken organisation som skall företräda hyresgästerna och hyresgästens rätt att förhandla enskilt. Från konsumentsynpunkt framstår systemet som lämpligt. Enligt utskottets mening kan det inte komma i fråga att avskaffa denna lagstiftning. M-motionen bör därför inte vinna bifall.

Enligt hyresförhandlingslagen har den enskilda 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 således 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. Inte heller finns det fog för den i motionerna framförda kritiken mot den grundläggande ordningen i övrigt.

I den ovan berörda s.k. trepartsöverenskommelsen betonas vikten av att enskilda hyresgästers önskemål om avvikelser från ett ”normalt” hyreskontrakt tillgodoses så långt det är möjligt. Det kan enligt organisationerna gälla olika slag av installationer i lägenheten, service eller avstående från service eller underhåll för att minska boendekostnaden. För att åstadkomma detta har de föreslagit att det skall införas en möjlighet att ingå bindande flerårsavtal om individuella anpassningar. Regeringen har i sina direktiv till Hyressättningsutredningen (dir. 2003:52) ansett att det finns anledning att se över förutsättningarna för en hyresgäst att göra olika slag av tillval och frånval. Frågan om överenskommelser om ett tillval eller ett frånval bör kunna ske genom ett särskilt flerårigt avtal bör därvid övervägas. Uppdraget skall redovisas senast den 30 april 2004.

Mot bakgrund av vad som anförts avstyrks även fp- och kd-motionerna i sin helhet.

Bostadsförvaltningslagen m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om förändringar av bostadsförvaltningslagen m.m. *Jämför reservationerna 7 (m) och 8 (v).*

I motion 2003/04:Bo267 (s) föreslås en översyn av bostadsförvaltningslagen varvid särskilt bör övervägas (a) att hyresnämnden eller kommunen i första hand skall utse det på orten befintliga kommunala bostadsföretaget som förvaltare för fastigheter ställda under särskild förvaltning, (b) att tvångsinlösen skall vara möjlig även då brister i förvaltningen utgörs av fastighetsägarens personliga kvalifikationer och det framstår som utsiktslöst att bristerna kommer att upphöra på sikt och (c) att en tvångsförvaltning inte skall kunna falla på grund av att kommunen eller hyresnämnden, av olika skäl, inte utser förvaltare. Enligt motionärerna skall det inte vara möjligt för en fastighetsägare att komma undan nödvändiga åtgärder beroende på att en kommun har dåliga rutiner (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2003/04:Bo258 (m) yrkande 4 avser att lagen om förvärv av hyresfastigheter skall avskaffas och ersättas av nya regler i bostadsförvaltningslagen som ger ordentliga möjligheter till ingripande i de fall där fastighetsägare visar sig inte fullgöra sina förpliktelser gentemot hyresgäster

och andra. Motionärerna pekar på att lagstiftning med denna inriktning föreslagits av Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus i (SOU 1994:23) (förslag om tillkännagivande).

Bostadsförvaltningslagen (1977:792) innebär bl.a. att ingripanden kan ske genom särskild förvaltning (förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning) eller inlösen. Vid förvaltningsåläggande skall fastighetsägaren själv överlämna förvaltningen till någon annan. Vid tvångsförvaltning skall hyresnämnden utse förvaltare, och fastighetsägaren utestängs i praktiken helt från fastighetens skötsel. Inlösen förutsätter att tvångsförvaltning prövats och det visat sig att denna inte gett avsett resultat.

Vid sin senaste behandling av ett mot m-motionen svarande yrkande anförde utskottet följande (bet. 2002/03:BoU8). Utskottet anser att lagstiftningen bör vara sådan att oseriösa eller på annat sätt olämpliga förvärvare av hyresfastigheter i möjligaste mån hindras från att över huvud taget komma in på fastighetsmarknaden och att i ett sådant system förvärvslagen fortfarande är ett viktigt instrument. Ju effektivare denna lag är, desto mindre blir behovet av att ingripa mot försumliga hyresvärdar och desto mindre olägenheter uppstår för hyresgästerna.

Utskottet finner skäl att vidhålla den redovisade ståndpunkten.

Bostadsförvaltningslagen har varit i kraft i drygt 25 år. Under 1990-talets första hälft blev lagen om förvärv av hyresfastigheter och bostadsförvaltningslagen föremål för två utredningars överväganden. Den först verkamma utredningen föreslog att förvärvslagen skulle avskaffas samtidigt som bostadsförvaltningslagen skulle skärpas (SOU 1994:23). Den senare utredningen föreslog vissa ändringar av förvärvslagen men inte någon förändring av bostadsförvaltningslagen. Den föreslog dessutom vissa ändringar av reglerna om åtgärdsföreläggande (SOU 1996:148). Det är värt att notera att utredningen vid sina överväganden om bostadsförvaltningslagen i huvudsak utgått från det faktamaterial som den tidigare utredningen redovisat. Någon ny undersökning hade således inte genomförts. Dock hade tillgänglig statistik fogats till det gamla materialet.

Enligt utskottets mening talar en del omständigheter för att en utredning på nytt skulle ges i uppdrag att överväga vilka möjligheter som skall finnas för att ingripa mot försumliga och på annat sätt olämpliga hyresvärdar. S-motionären har pekat på några frågor som behöver uppmärksammas. Utskottet är däremot inte berett att föreslå att en utvärdering och översyn med detta syfte genomförs enbart beträffande bostadsförvaltningslagens bestämmelser. En sådan utvärdering och översyn bör i stället ske i ett vidare sammanhang, omfattande också bl.a. förvärvslagens bestämmelser och reglerna om åtgärdsföreläggande. Utskottet finner inte tillräckliga skäl att nu lämna riksdagen förslag om att en sådan utredning kommer till stånd.

Utskottet avstyrker på anförda skäl såväl s-motionen som m-motionen.

Andrahandsuthyrning

Utskottets förslag i korthet

Utskottet bör avslå motionsförslagen om andrahandsuthyrning avseende

- rätt till förstahandsavtal, *jämför reservation 9 (v, mp) och särskilt yttrande 3 (m, fp)*,
- överhyra, *jämför reservation 10 (v, c) och särskilt yttrande 3 (m, fp)*,
- blockuthyrning, *jämför reservation 11 (v) och särskilt yttrande 3 (m, fp)*, och
- besittningsskydd, *jämför reservation 12 (v) och särskilt yttrande 3 (m, fp)*.

Rätt till förstahandsavtal

Förslaget i motion 2003/04:Bo231 (v) yrkande 2 avser att en andrahandshyresgäst skall kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt upphör. I motionen påpekas att med dagens hyresrättsliga regler ingen andrahandshyresgäst i en sådan situation kan göra något för att bo kvar, oavsett vad som ligger bakom att förstahandsavtalet upphör eller vilka omständigheter som gäller för andrahandshyresgästen, såsom andrahandsavtalets längd (förslag om tillkännagivande).

Motionsförslaget synes närmast gå ut på att i åtminstone vissa situationer en andrahandshyresgäst på något sätt skulle tilläggas en rätt att mot hyresvärdens vilja ingå ett förstahandsavtal eller överta hyresrätten. En sådan ordning kan, i varje fall vid en första anblick, framstå som skälig. Det kan gälla om t.ex. andrahandsavtalet varat en längre tid. Utskottet befarar emellertid att en möjlighet att bo till sig ett förstahandskontrakt skulle komma att utnyttjas också för planerade överlåtelser av en hyresrätt. En möjlighet att bo till sig ett förstahandskontrakt kan också befaras leda till att andrahandskontrakten skulle öka i attraktivitet, vilket skulle leda till en större marknad för sådana kontrakt med alla de nackdelar som är förbundna med denna marknad. Mot denna bakgrund är utskottet inte berett att föreslå riksdagen att den i motionen åsyftade ordningen skall bli föremål för utredningsinsatser. V-motionen avstyrks.

Överhyra

I motion 2003/04:Bo231 (v) yrkandena 3 och 4 lämnas förslag som avser att motverka att överhyror tas ut vid andrahandsuthyrning. Motionärerna avser att få till stånd en granskning av andrahandshyror. I motionen föreslås därför att en hyresvärd medgivande respektive en hyresnämnds tillstånd till andrahandsuthyrning skall förutsätta att någon överhyra inte tas ut (förslag om

tillkännagivande). Vidare lämnas förslag om att en förstahandshyresgästs uttag av överhyra skall rubriceras som ocker, vilket skall kunna utgöra grund för att dennes hyresavtal skall upphöra (förslag om tillkännagivande).

Hyreslagen ger särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva överhyra (55 d § hyreslagen). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden fastställa skälig hyra för framtiden.

Utskottet finner skäl att vidhålla sin tidigare negativa inställning i frågan om att utöka fastighetsägarens kontrollansvar till att omfatta uttag av överhyror (se bet. 2001/02:BoU13). Utskottet anser alltså inte att det skulle vara ett särskilt effektivt sätt att minska uttagen av överhyror om man skulle öka fastighetsägarens kontrollmöjligheter. Det är i och för sig naturligt att en fastighetsägare vill ha så få andrahandshyresgäster i sitt hus som möjligt, men när väl ett medgivande eller tillstånd till uthyrning föreligger torde en fastighetsägare knappast ha tid eller resurser att närmare intressera sig för den hyra en andrahandshyresgäst betalar. Det synes också svårt att sanktionera en utebliven eller felaktigt utförd kontroll. Förutsättningarna för hyresnämnden att lämna tillstånd till andrahandsuthyrning bör inte bli föremål för någon särreglering i det nu aktuella avseendet.

Det kan nämnas att utskottet under förra riksmötet avstyrkte en motion som bl.a. gällde en bostadsrättsförenings kontroll av andrahandshyror. Utskottet pekade bl.a. på de möjligheter (här redovisade ovan) som finns att komma till rätta med överhyror (bet. 2002/03:BoU2).

Mot bakgrund av de möjligheter hyreslagen anvisar för att återkräva en redan erlagd överhyra och att för framtiden sänka en avtalad sådan hyra är utskottet inte berett att ställa sig bakom motionärernas krav på regeländring.

Om ett uttag av överhyra utgjorde en förverkandegrund kan resultatet bli att förstahandshyresgästen förlorar sitt kontrakt och andrahandshyresgästen därmed ställs utan bostad. En andrahandshyresgäst skulle knappast under hyresförhållandets gång ha ett intresse av att uppmärksamma fastighetsägaren på den överhyra han betalar. Den föreslagna ordningen synes därför bli ett alltför svagt instrument. V-förslaget i denna del skulle ha större skäl för sig om det kopplades ihop med det ovan behandlade förslaget om en rätt för andrahandshyresgästen att ta över hyresrätten från förstahandshyresgästen. Utskottet har dock funnit skäl att avstyrka detta förslag och finner därför inte heller skäl att tillstyrka v-motionen i nu senast behandlad del.

Utskottet vill samtidigt rikta uppmärksamheten mot att flera av de problem som finns på andrahandsmarknaden i många kommuner ytterst är beroende på att bostadsbyggandet i dessa varit alltför lågt och att det är genom ett ökat byggande som problemen löses mest effektivt.

Utskottet avstyrker således v-motionens yrkanden 3 och 4.

Blockhyresavtal

Förslaget i motion 2003/04:Bo231 (v) yrkande 7 avser att blockuthyrning skall föreligga så snart tre eller fler lägenheter hyrs från en och samma hyresvärd, dvs. oavsett om upplåtelsen sker vid ett och samma tillfälle eller genom ett eller flera avtal (förslag om tillkännagivande).

En hyresgäst som hyr en bostadslägenhet i andra hand av en hyresvärd som har hyrt lägenheten genom s.k. blockhyresavtal har numera samma besittningsskydd som hyresgäster som hyr direkt av fastighetsägaren. Denna utvidgning av besittningsskyddet tillkom genom en lagändring som trädde i kraft den 1 april 2002.

I samband med regeringsförslaget till den ovan nämnda lagändringen tog utskottet ställning till ett motsvarande motionsförslag (bet. 2001/02:BoU3). Utskottet som avstyrkte motionsförslaget anförde: ”Den utvidgning av besittningsskyddet som regeringen föreslår gäller om upplåtaren har hyrt lägenheten *tillsammans* med minst två andra lägenheter för att hyra ut dem i andra hand. Regeringen har i den nya bestämmelsen anknutit till vad som menas med ett blockhyresavtal i en annan hyreslagsbestämmelse som medger att det i blockhyresavtal tas in förbehåll som strider mot hyreslagens tvingande bestämmelser (1 § sjätte stycket). Enligt utskottets mening synes detta mest lämpligt.”

Utskottet finner inte skäl att nu inta en annan ställning i frågan och avstyrker därför motionen.

Besittningsskydd

Förslaget i motion 2003/04:Bo252 (v) yrkande 8 avser ett förstärkt besittningsskydd vid andrahandsuthyrning med sociala/kommunala kontrakt (sekundära bostadsmarknaden) med syfte att hyresgästen inte skall ha orimliga hyresvillkor som rör vård och tillsyn (integritetsskydd m.m.) och att hyresgästen skall ges möjligheter att få ett förstahandsboende, antingen att andrahandskontraktet omformas till ett förstahandskontrakt eller, om hyresgästen själv vill, denne garanteras en annan bostad med förstahandskontrakt (förslag om tillkännagivande).

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

Utskottet behandlade ett liknande motionsförslag förra året och uttalade bl.a. följande (bet. 2002/03:BoU7):

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 enligt lagen givna 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 klagörs. 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.

Utskottet finner inte anledning att ändra sin inställning. V-motionen avstyrks således.

Förutsättningarna för vräkning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- obligatoriskt samrådsförfarande, *jämför reservationerna 13 – motiv. – (m, fp) och 14 (kd, c)*, och
- betalningsförsummelse, *jämför reservation 15 (v)*.

Samrådsförfarande och betalningsförsummelse

I motion 2003/04:Bo261 (kd) yrkande 5 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 förman för ett liknande förslag som lades fram under föregående riksmöte (res. nr 4 till bet. 2002/03:BoU7) 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 2003/04:Bo252 (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 hyresinbetalningar. 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.

Besittningsskydd i en- och tvåfamiljshus

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om besittningsskyddet i en- och tvåfamiljshus. *Jämför reservation 16 (v).*

Genom motion 2003/04:Bo240 (s) tas en fråga upp som gäller besittningsskyddet för hyresgäster i en- och tvåfamiljshus. En hyresgäst i ett en- eller tvåfamiljshus som vid upplåtelsen är del av en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet skall inte kunna förlora sitt besittningsskydd i samband med en försäljning till en person som inte affärsmässigt bedriver uthyrningsverksamhet (förslag om tillkännagivande).

Hyresgästen har rätt till förlängning av sitt hyresavtal utom när avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus och upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Det framgår av en särskild bestämmelse i hyreslagen (46 § första stycket 6).

Bestämmelsen innebär att hyresgästen kan tvingas flytta i de fall hyresvärden vill bosätta sig i lägenheten eller den måste stå ledig vid en försäljning. Hyresgästen har dock rätt till skäligt rådrum för att skaffa annan bostad. Utgångspunkten för lagstiftaren har varit att en villa eller ett parhus m.m. i regel förvärfvas för att skaffa ägaren en bostad. Den skälighetsprövning som hyresnämnden skall göra kan rymma att hänsyn tas till hur lång tid hyresförhållandet har varit i gynnande riktning för hyresgästen. Under vissa förhållanden kan det krävas att hyresgästen får tillgång till en ersättningslägenhet.

Ingår uthyrningen av ett hus eller en del av ett tvåfamiljshus i en affärsmässigt bedriven verksamhet görs samma prövning som beträffande en lägenhet i ett flerfamiljshus. Hyresgästen har alltså i ett sådant fall ett starkare eller vad man kan kalla ett vanligt besittningsskydd.

Om hyresförhållandet uppstått vid affärsmässig uthyrning och huset säljs till en privatperson tas större hänsyn till hyresgästens intresse än som normalt görs vid tillämpningen av huvudregeln i lagbestämmelsen om en- och tvåfamiljshus (RBD 39:76; Bostadsdomstolens refererade beslut).

En förstärkning av hyresgästens besittningsskydd i den situation motionen tar sikte på innebär att hyresvärdens möjligheter att avyttra huset starkt skulle begränsas. I praktiken skulle köparkretsen egentligen bara bestå av personer som avser att affärsmässigt bedriva uthyrningsverksamhet. Enskilda personer skulle knappast längre vara intresserade av att förvärva huset för att själv bo i det eftersom det skulle vara ovisst när detta skulle kunna ske. Det är inte bara fråga om hur länge den aktuella hyresgästen bor kvar utan denne kan ju också utnyttja sin bostad som bytesobjekt med följd att en ny hyresgäst flyttar in. Det kan antas att ett sådant hus värdemässigt, och därmed även kreditmässigt, skulle påverkas alltför negativt om hyresgästens ställning gentemot en köpare som avser att själv bosätta sig i huset skulle stärkas. Det finns anledning att erinra om det nyss citerade rättsfallet som innebär en mot hyresgästen mjukare tillämpning än eljest av den särskilda besittningsskyddsregeln i den situation som motionen avser.

Beträffande det fallet att hyresgästen i ett tvåfamiljshus hyr en typisk uthyrningslägenhet, vid sidan av en del av huset som mera påtagligt är avsedd för ägaren, har det i förarbetena till den nu aktuella lagbestämmelsen uttalats att det torde finnas anledning att fordra att hyresvärden gör sannolikt att han själv skall disponera den för att besittningsskyddet skall brytas. Är så inte fallet bör hyresgästen ha ett relativt starkare skydd än annars.

I sammanhanget skall också beaktas att de i motionen åsyftade fallen synes vara sällsynt förekommande.

Mot den nu givna bakgrunden finns det enligt utskottets mening inte skäl för riksdagen av bifalla motionsförslaget. Det avstyrks således.

Kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om kommunalt inflytande över allmännyttiga föreningar m.m. *Jämför särskilt yttrande 4 (m).*

Kommunalt inflytande över allmännyttiga föreningar m.m.

Förslaget i motion 2003/04:Bo293 (s) syftar till ett tydliggörande och i viss mån till ändringar i lagstiftningen avseende kommunernas delaktighet i kooperativa hyresrättsföreningar som utgör ett allmännyttigt bostadsföretag och därmed medverkar till den kommunala bostadsförsörjningen bl.a. vad gäller kommunens inflytande i och stöd till föreningen (förslag om tillkännagivande).

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 fastighetsägaren till hyresgästerna.

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 dessutom 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 tillkallades 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).

Utredningen om försäljning av allmännyttiga bostäder har relativt nyligen avlämnat sitt betänkande (SOU 2003:44). I det föreslås bl.a. att när det är fråga om att ett kommunalt bostadsföretag skall överlåta ett hus så skall hyresgästerna kunna utnyttja sin företrädesrätt enligt ombildningslagen endast genom en kooperativ hyresrättsförening. De skall alltså inte kunna göra det genom en bostadsrättsförening. Vidare föreslås att kooperativa hyresrättsföreningar skall bli skyldiga att ha system för fördelning av föreningens lägenheter till medlemmar i föreningen och att de bör vara skyldiga att ta emot minst tre gånger så många medlemmar som föreningen har kooperativa hyresrättslägenheter. Alla i föreningen kommer att ha samma rösträtt när det gäller att överlåta föreningens hus. Det antas att de medlemmar som står i kö för en lägenhet kommer att ha ett intresse av att huset inte överlåts till en bostadsrättsförening. Systemet avses utgöra ett hinder för ombildning från kooperativ hyresrätt och att ge enskilda bättre möjlighet att söka bostad. Förslagen omfattar också att en förening som förvärvat ett hus inte får överlåta huset under det första året efter förvärvet.

Utredningen föreslår också att alla kommunala bostadsföretags försäljningar av fastigheter m.m. skall kungöras i förväg för att andra allmännyttiga företag skall ges möjlighet att förhandla om ett övertagande samt för att ge hyresgästerna möjlighet att ombilda till kooperativ hyresrätt. Kommuner eller deras företag skall få förvärva allmännyttiga bostäder i andra kommuner.

Remissbehandlingen av utredningsförslaget har nyligen avslutats och vidare beredning av detta pågår inom Finansdepartementet.

Utskottet anser att riksdagen inte nu i sak bör ta ställning till s-motionen. I stället bör resultatet av det inom Finansdepartementet pågående beredningsarbetet avvaktas. Motionsförslaget avstyrks således.

Ombildning till bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- förändringar av kraven på majoritet och folkbokföring vid ombildning till bostadsrätt, *jämför reservationerna 17 (m, fp) och 18 (kd, c)*, och
- förbudet mot dubbelupplåtelse, *jämför reservation 19 (m, kd) och särskilt yttrande 5 (fp)*.

Majoritetsreglerna

I ett flertal motioner lämnas förslag om ett återinförande av kravet på enkel majoritet för ombildning till bostadsrätt. Det gäller motionerna 2003/04:Bo257 (m) yrkande 14, 2003/04:Bo258 (m) yrkande 7, 2003/04:Bo282 (m) i denna del, 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 5, 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 24 och 2003/04:Bo263 (c) yrkande 21. De nämnda förslagen i motionerna 2003/04:Bo257 (m), 2003/04:Bo258 (m) och 2003/04:Bo236 (fp) avser också att det särskilda nyligen införda kravet på folkbokföring som gäller för bostadshyresgäster skall tas bort.

För ombildning till bostadsrätt har tidigare gällt ett krav på enkel majoritet som innebar att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna måste vara för ombildningen (se bet. 1998/99:BoU10). Det nuvarande kravet på kvalificerad majoritet – liksom tidigare kravet på enkel majoritet – avser förutsättningarna för både att en intresseanmälan skall få göras, vilket grundlägger föreningens rätt till förköp, och att föreningen skall kunna besluta att förvärva en fastighet i syfte att en ombildning skall ske. Hyresgästernas företrädesrätt regleras i ombildningslagen och förutsättningarna för föreningens förvärvsbeslut regleras i bostadsrättslagen. Den s.k. ombildningslagens beteckning är lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

De regler om kvalificerad majoritet som nu gäller för ombildning till bostadsrätt har motiverats av att ju fler som deltar i en ombildning, desto större är möjligheten att övergången till bostadsrätt blir lyckad. Vidare har anförts bl.a. att boendet är av en så stor betydelse att det därför inte är rimligt att en ombildning skall få genomföras om ett större antal hyresgäster, kanske uppemot hälften, motsätter sig denna.

Genom en lagändring tidigare i år med ikraftträdande den 1 april ställs krav på att de bostadshyresgäster som är för en ombildning måste vara folkbokförda på fastigheten för att få räknas med i den majoritet som erfordras (bet. 2002/03:BoU2). Kravet gäller både för att göra en intresseanmälan och för att förvärva en fastighet. Utskottet instämde vid sin beredning av lagförslaget i regeringens mening att det är mycket angeläget att så långt möjligt säkerställa att ombildningar till bostadsrätt faktiskt sker på de boendes villkor och att de i huset boende hyresgästerna inte förbigås vid ombildningen.

Kravet på folkbokföring kommer i vissa situationer att försvåra möjligheterna till ombildning. Utskottet anser att det är försvarbart eftersom en ombildning torde ha större förutsättningar att bli framgångsrik ju fler medlemmar som faktiskt bor i huset. Utskottet anser alltså att det finns anledning att bibehålla kravet på att bostadshyresgästerna skall vara folkbokförda på fastigheten för att få biträda ett beslut om ombildning till bostadsrätt. Detsamma gäller för att bostadshyresgästerna skall få räknas med i majoriteten för att en intresseanmälan skall få göras. Utskottets inställning i dessa frågor är alltså oförändrad (se vidare nämnda betänkande).

Utskottets ställningstagande under förra riksmötet innebar också att kravet på en kvalificerad majoritet bör gälla även fortsättningsvis.

Utskottet finner inte anledning att ändra ståndpunkt i någon av de nu genom motionerna väckta frågeställningarna. Motionsförslagen avstyrks således.

Förbudet mot dubbelupplåtelse

I motion 2003/04:Bo257 (m) yrkande 13 föreslås att förbudet mot dubbelupplåtelse för kommunala bostadsbolag skall slopas. Förslaget avses skapa möjlighet för bolaget att vid en ombildning till bostadsrätt träda in som bostadsrättshavare till de lägenheter där hyresgästen inte vill delta. Bolaget skulle också efter ombildningen vara dessa hyresgästers hyresvärd (förslag om lagändring).

Också förslagsställaren i motion 2003/04:Bo282 (m) i denna del vill underlätta för bostadsrättsombildningar bl.a. genom att ge den tidigare fastighetsägaren möjlighet att kvarstå som hyresvärd för vissa hyresgäster (förslag om tillkännagivande).

Förbudet mot dubbelupplåtelse innebär att bostadsrätt inte får upplåtas till en lägenhet som är upplåten med hyresrätt (4 kap. 3 § bostadsrättslagen). Bostadsrätt kan dock upplåtas till en hyresgäst som vill att lägenheten skall omvandlas till bostadsrätt. Förbudet kan i vissa fall försvåra ombildningen till bostadsrätt.

Det totala förbudet mot dubbelupplåtelser motiveras bl.a. med att hyresgästerna i dubbelupplåtna lägenheter där bostadsrättsupplåtelsen är den senare upplåtelsen skulle behöva tilläggas fullt besittningsskydd och oinskränkt bytesrätt. Sådana rättigheter har inte tillförsäkrats hyresgäster i andra bostadsrättslägenheter. Särskiljandet av två typer av bostadsrättslägenheter i de nämnda avseendena har befarats leda till osäkerhet med åtföljande risk för rättsförluster. Detta är grundat på tidigare erfarenheter.

Bostadsrättslagens förbud mot dubbelupplåtelse har behandlats vid många olika tillfällen. Bland annat skedde detta i en departementspromemoria om s.k. bostadsrättsoptioner m.m. (Ds 1993:54). I promemorian bedömdes att förbudet inte skulle tas bort eftersom detta skulle kunna innebära oklarheter och missförstånd som i sin tur skulle kunna leda till rättsförluster för hyresgäster i bostadsrättslägenheter. I stället föreslogs att vid ombildning fastighetsägaren skulle kunna förvärva en bostadsrättsoption till de lägenheter som inte ombildas till bostadsrätter. Optionen förutsatte kapitaltillskott och medförde inflytande i föreningen. När en hyresrätt upphörde skulle optionshavaren kunna hyra ut på nytt eller ombilda till en bostadsrätt och därefter sälja den. Optionerna i sig skulle kunna pantsättas och överlåtas. Gällde det flera optioner i en förening skulle det ske gemensamt. Förslaget har inte förts fram till riksdagen.

Utskottet har flera gånger tidigare avstyrkt motsvarande motionsyrkande (se bl.a. bet. 2002/03:BoU2). Utskottet har då ansett – i likhet med de slutsatser som redovisats i promemorian – att negativa effekter skulle uppstå om förbudet togs bort helt eller delvis. Ett partiellt förbud skulle dessutom, för att skydda hyresgästerna, behöva medföra ett förbud för kommunen eller dess bolag att överlåta bostadsrätten.

Utskottet finner inte anledning att ändra uppfattning i frågan. Motionerna avstyrks.

Bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om att ett inteckningsregister skall införas.

Inteckningsregister

I motion 2003/04:L282 (s) yrkande 2 lämnas förslag om att ett pantregister för bostadsrätter skall införas (förslag om tillkännagivande).

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att ett bostadsrättsregister och ett system för bostadsrättsinteckningar skall införas (SOU 1998:80). Förslaget är föremål för beredning inom Justitiedepartementet.

Flertalet remissinstanser har varit positiva till utredningens förslag. Även bostadsministern Lars-Erik Lövdén har uttalat att han anser att utredningens förslag är bra, bl.a. därför att det ger en presumtiv bostadsrättköpare bättre möjligheter att förvissa sig om huruvida bostadsrätten är pantsatt. Han har tillagt att det emellertid är viktigt att ett nytt system utformas så att det kan tillgodose alla berördas intressen och inte medför några onödiga kostnader. Särskilt som samtliga tre bostadsrättsorganisationer – HSB, Riksbyggen och SBC – har avstyrkt utredningens förslag finns det anledning till ytterligare samråd. Ministern avser att under hösten ta initiativ till sådant samråd (svar på skriftlig fråga 2002/03:1261).

Mot bakgrund av den beredning som pågår av utredningsförslaget anser utskottet att riksdagen nu inte i sak bör ta ställning till motionsförslaget. Detta avstyrks därför.

Ägarlägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om att ägarlägenheter skall införas. *Jämför reservation 20 (m, fp, kd, c).*

Införandet av en ny ägarform för bostäder

Förslagen i motionerna 2003/04:Bo257 (m) yrkande 3, 2003/04:Bo282 (m) i denna del, 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 6, 2003/04:Bo254 (fp) yrkande 1 och 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 26 innebär att ägarlägenheter skall införas som en ny form för bostadsägande. Flertalet av förslagen omfattar uttryckligen att hindren för denna ägarform i fastighetsbildningslagens bestämmelser skall tas bort. Motion 2003/04:Bo236 (c) yrkande 20 omfattar också den att ägarlägenheter skall införas. Utskottet har behandlat detta motionsförslag i betänkande 2003/04:BoU1 eftersom det är mer vittomfattande än att bara gälla ägarlägenheter.

En modell för hur ägarlägenheter skulle kunna regleras i Sverige har föreslagits av 2000 års ägarlägenhetsutredning. Förslaget återfinns i betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2001:21). Det bereds för närvarande inom Justitiedepartementet.

Riksdagen har nyligen tagit ställning till och avslagit ett flertal motioner som syftar till att ägarlägenheter skall införas (bet. 2003/04:BoU2). Utskottet avstyrkte dem med hänvisning till den beredning som pågår inom Regeringskansliet av det ovan nämnda utredningsförslaget. Utskottet avstyrker på samma grund de nya motionerna om ägarlägenheter.

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. Systemet för hyressättning – den allmänna lagregleringen, punkt 1 (m, fp, kd, c)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo236 yrkande 2 i denna del, 2003/04:Bo257 yrkandena 7 i denna del och 18, 2003/04:Bo263 yrkandena 3 och 4 och 2003/04:Bo297 yrkande 19.

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 öka deras attraktivitet. 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 samhällsekonomiskt 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 fortsatt 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 Hyressättningsutredningen bör ges direktiv som även omfattar att de kommunala bostadsföretagens hyror inte skall utgöra förstahandsnorm vid tillämpningen av bruksvärdesregeln utan att deras hyror vid jämförelseprövningen skall likställas med andra fastighetsägars.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo257 (m) yrkandena 7 i denna del och 18, 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 2 i denna del, 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 19 samt 2003/04:Bo263 (c) yrkandena 3 och 4.

2. Systemet för hyressättning – regleringen för nyproduktion, punkt 2 (m, fp, kd, c)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo236 yrkandena 2 i denna del och 3, 2003/04:Bo253 yrkande 4, 2003/04:Bo257 yrkande 7 i denna del, 2003/04:Bo263 yrkande 5 och 2003/04:Bo297 yrkande 18.

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. Genom snabbt genomförda lagändringar kan en försöksverksamhet komma till stånd. Förutom att ge välbehövliga bostäder bör den kunna utgöra ett bra underlag för Hyressättningsutredningens arbete.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo257 (m) yrkande 7 i denna del, 2003/04:Bo253 (fp) yrkande 4, 2003/04:Bo236 (fp) yrkandena 2 i denna del och 3, 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 18 och 2003/04:Bo263 (c) yrkande 5.

3. Hyressättning för studentbostäder, punkt 3 (kd)

av Göran Hägglund (kd).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo248 yrkandena 1–3.

Ställningstagande

Det finns betydande problem på studentbostadsmarknaden. De är en följd av de nya bestämmelserna om att endast de kommunala bostadsföretagen skall vara hyresledande.

Min generella inställning är att de kommunala bostadsföretagen bör mista sin hyresledande ställning och att alla lägenheter, oavsett ägare, skall kunna utgöra norm vid en hyresprövning. Intill dess att en noggrann översyn gjorts och beslut kan fattas om att avskaffa de kommunala bostadsföretagens hyresledande ställning, bör de nuvarande bestämmelserna revideras.

Studentbostäder upplåts som regel genom kommunala bostadsföretag eller särskilda studentstyrda studentbostadsföretag, vilket är fallet i Lund och Stockholm. I Göteborg tillhandahålls studentbostäder genom en bostadsstiftelse med lika styrelserepresentation för studenter och kommun samt med en representant för högskolan. Det finns också mindre, privata företag som på mer eller mindre ideell basis tillhandahåller studentbostäder samt rent kommersiella företag som bedriver studentbostadsverksamhet i liten skala.

De studentstyrda bostadsföretagen tillkom som en följd av att ansvaret för studentsocial service från början ansågs alltför betungande att belasta berörda kårortskommuner. I stället överlämnades ansvaret för bl.a. bostadsförsörjningen att handhas av studenterna själva, genom för ändamålet inrättade studentkommuner i form av sådana obligatoriska studerandesammanslutningar som numera regleras genom förordningen (1983:18) om studerandekårer, nationer och studentföreningar för fakultet.

Studentbostadsföretagen kom således att styras av studenterna genom t.ex. studentkårerna eller studentnationerna. De gavs allmännyttig status och finansierades genom förmånliga lån och skattebefrielse på samma sätt som motsvarande kommunala bostadsföretag.

Rent studentstyrda bostadsföretag finns i Lund och Stockholm. De drivs enligt samma principer som allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Avkastningen på det egna kapitalet överstiger således inte den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av en procentenhet (jfr förordningen [2003:348] om skälig utdelning från allmännyttiga bostadsföretag). De rent studentstyrda bostadsföretagen i Lund och Stockholm omsätter tillsammans ca 500 miljoner kronor per år. Företagen drivs i stiftelseform. Till skillnad mot de flesta kommunala bostadsföretagen har de studentstyrda bostadsstiftelserna inte några ägare som de behöver dela ut vinst till. Eventuella överskott återinvesteras därför i verksamheten och kommer på så sätt hyresgästerna till del.

Bestånden av bostäder utgörs enbart av små enheter som är dyrbara att producera till följd av de många våtutrymmena (kök/kokvrå och badrum). Medelytan per bostad uppgår till ca 23 kvadratmeter.

Fram till nyligen hade de studentstyrda studentbostadsföretagen s.k. hyresledande status inom den särskilda brukvärdeskrets som utgörs av studentbostäder (se RH 1999:65 där studentbostäder som ägdes av en studentnation ansågs hyresledande; avseende studentbostäder som särskild bruksvärdeskrets se även Svea hovrätts beslut den 27 februari 2001 i mål ÖH 2070-00). Som en konsekvens av en lagändring den 1 april 2002 fråntogs de studentstyrda studentbostadsföretagen sin hyresledande status. Detta har medfört att nyproduktion av studentbostäder numera innefattar betydande risker eftersom en

bruksvärdesjämförelse i efterhand med kommunala företag (vilka kan fördela sina kostnader över mer blandade bestånd) kan komma att medföra att hyresnämnden fastställer nybyggnadshyran för de studentstyrda studentbostadsföretagen under vad som motiveras av produktionskostnaden.

De allmännyttiga studentstyrda studentbostadsföretagen saknar såväl kapitalstarka ägare som substantiellt eget kapital som kan täcka förluster. Bristande kostnadstäckning medför således risk för konkurs. På sikt innebär detta att de studentstyrda bostadsföretagen kan tvingas att upphöra med sin nyproduktion eftersom framtida kostnadstäckande hyror, som är en förutsättning för företagens hela existens, inte längre garanteras.

De studentstyrda studentbostadsföretag som även är allmännyttiga enligt definitionen i lagen om allmännyttiga bostadsföretag bör således återinsättas i sin hyresledande funktion enligt 55 § hyreslagen. Detta kan ske genom att en särskild definition av studentbostadsföretag införs i 1 kap. 2 § lagen om allmännyttiga bostadsföretag samt att bruksvärdesnormen i 55 § första och andra styckena hyreslagen justeras med hänvisning till denna definition.

Utbudet av studentbostäder består av upplåtelser i första hand av lägenheter i hus som ägs eller förvaltas av upplåtaren/hyresvärden eller av upplåtelser i andra hand, där hyresvärden från andra fastighetsägare hyrt in lägenheter som hyrs ut.

I Stockholm äger Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) fastigheter med ca 7 000 bostadslägenheter. Stiftelsen hyr även ut drygt 1 000 bostäder i andra hand. Cirka hälften av dem är ”insprängda” bostäder, dvs. lägenheter i hus som även innehåller vanliga bostadslägenheter.

De ”insprängda” studentbostäderna återfinns huvudsakligen i kommunalägda fastigheter. Till del är det fråga om tillfälliga upplåtelser av lägenheter, vilka annars hade stått tomma t.ex. i avvaktan på saneringsarbeten.

Till fastighetsägarna betalar Stockholms Studentbostäder normalt samma hyra som utgår för övriga bostadslägenheter i fastigheten. Denna hyra är som regel förhandlad med Hyresgästföreningen. För att täcka sina kostnader för andrahandshyresverksamheten tar stiftelsen ut ett pålägg på förstahandshyran (ca 300 kr per månad) vilket inkluderas i andrahandshyran.

Några studenter som inte ville betala detta pålägg vände sig till hyresnämnden och begärde återbetalning enligt bestämmelsen i 55 d § hyreslagen. Prövningshyrorna (inklusive pålägg) översteg inte i något fall den förstahandshyra som utgår för likvärdiga studentlägenheter i Stockholms Studentbostäders eget bestånd. I de flesta fall understeg andrahandshyrorna dessa hyror t.o.m. kraftigt.

En student som bodde i en ”insprängd” tvårumslägenhet på 41 kvm, centralt belägen i Stockholm, betalade i andrahandshyra 824 kr per kvm/år. Han begärde att hyran skulle sänkas till 683 kr per kvm/år. Jämförbar (förhandlad) hyra för de studenter som bodde i likvärdiga lägenheter i Stockholms Studentbostäders eget bestånd vid Frescati utanför Stockholm uppgick till 1 020 kr per kvm/år.

En annan student som bodde i en ”insprängd” tvårumslägenhet på 49 kvm, även den centralt belägen i Stockholm, betalade i andrahandshyra 801 kr per kvm/år. Hon begärde att hyran skulle sänkas till 715 kr per kvm/år. Jämförbar (förhandlad) hyra för de studenter som bodde i likvärdiga lägenheter i Stockholms Studentbostäders eget bestånd vid Frescati utanför Stockholm uppgick till 1 052 kr per kvm/år.

Hyresnämnden liksom Svea hovrätt, som fastställde nämndens beslut, fann att Stockholms Studentbostäder i de aktuella fallen inte fick göra några kostnadspålägg utan enbart ta ut den med hyresgästorganisationen framförhandlade hyra som stiftelsen betalade till fastighetsägarna. Stiftelsen ålades därför att till de klagande studenterna återbetala hyrespåläggen (se Svea hovrätt, beslut den 25 juni 2003 i mål nr ÖH 6662-02).

En konsekvens av dessa beslut är att andrahandsverksamheten inte tillåts bära sina egna kostnader utan att dessa måste täckas på annat sätt. De studenter som bor i första hand i studentbostadsföretagens egna bestånd kommer således genom höjda hyror att tvingas betala, inte bara kostnaderna för sitt eget boende, utan även för hyresgästerna i de ”insprängda” lägenheterna. Alternativet är att studentbostadsföretagen tvingas avveckla andrahandsverksamheten. Enbart i Stockholm skulle detta innebära en förlust av över 500 studentlägenheter.

De studentstyrda studentbostadsföretag som även är allmännyttiga enligt definitionen i lagen om allmännyttiga bostadsföretag bör således enligt min mening utan hinder av bestämmelsen i 55 d § hyreslagen tillåtas ta ut ett skäligt pålägg för att täcka sina administrativa kostnader i samband med andrahandsupplåtelser för studentbostadsändamål.

Förutom rent administrativa kostnader för företagens gemensamma förvaltning och den särskilda ersättning som utgår vid hyresförhandlingar med studentbostadsföretagens egna förhandlingsmotparter (som regel speciella studenthyresgästföreningar) föranleder de ”insprängda” hyresavtalen inte sällan särskilda förvaltningskostnader för extra underhåll på grund av upplåtelseernas speciella karaktär. Samtliga sådana kostnader borde allmännyttiga studentbostadsföretag tillåtas kompensera sig för vid sina upplåtelser i andra hand. Ett skäligt påslag bör som regel inte kunna överskrida 15 % av grundhyran eller medföra att sluthyran påtagligt överstiger den förstahandshyra som utgår för studentbostäder som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Detta kan ske genom att den tidigare föreslagna definitionen av studentbostadsföretag införs i 1 kap. 2 § lagen om allmännyttiga bostadsföretag samt att det i 55 d § hyreslagen som ett nytt tredje stycke införs ett undantag för sådana påslag som allmännyttiga kommunala bostadsföretag eller studentbostadsföretag tar ut för att täcka skäliga kostnader för sin andrahandsverksamhet.

Regeringen bör skyndsamt utarbeta och återkomma till riksdagen med de lagförslag jag förordar.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo248 (kd) yrkandena 1–3.

4. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 5 (m)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Peter Danielsson (m).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo257 yrkande 21 och avslår motionerna 2003/04:L351 yrkande 7, 2003/04:Bo236 yrkande 2 i denna del och 2003/04:Bo297 yrkande 20.

Ställningstagande

En av de grundläggande friheterna i samhället är rätten att organisera sig, som arbetstagare eller konsument för att ta några exempel. Alla organisationer skall behandlas lika och opartiskt av staten. Så är inte fallet när det gäller hyresgäströrelsen.

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 hyresgästen ofta tvingad att gå med i Hyresgästföreningen. Hyresgäströrelsens monopolliknande ställning beror på dess historiskt nära band till socialdemokratin med dess långvariga maktinnehav. Socialdemokratin har konsekvent valt att bortse från principen om likabehandling och opartiskhet i relationerna till intresseorganisationerna i Sverige. Detta brukar vanligtvis benämnas korporativism, vilket innebär att staten utser några särintressen att förhandla med för att på så sätt tillgodose allmänintresset. I takt med den ökade individualiseringen av samhället och att krav på omvandlingstryck gjort de korporativa beslutsprocedurerna omoderna har de avvecklats. På samma sätt som de korporativa beslutsprocedurerna nedmonterats inom arbetsmarknads- och jordbrukspolitiken är det också rimligt att hyresgäströrelsens förhandlingsmonopol bryts.

För förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst finns hyresförhandlingslagen (1978:304) som är en tvingande lagstiftning. Ur ett principiellt perspektiv borde förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgäst ske efter samma regler som förhandlingar generellt i samhället. Hyresförhandlingslagen baseras på ett gammalmodigt synsätt där alla hyresgäster dras över en kam, trots att boende i ett och samma hus kan ha olika intressen som nödvändigtvis inte sammanfaller. I ett modernt samhälle går det inte att behandla hyresgäster som en enda grupp och i praktiken tvinga enskilda hyresgäster att låta sig

företrädas av ombud från en organisation, vars värderingar de inte nödvändigtvis delar. En väl fungerande hyresmarknad förutsätter därför att hyresförhandlingslagen slopas.

En hyressättning som är anpassad till enskilda hyresgästers behov och önskemål utesluter dock inte i sig gemensamma hyresförhandlingar för ett hus. Enskilda hyresgäster eller enskilda hyresvärdar kan genomföra sådana förhandlingar utan hyresförhandlingslagen. De som så önskar kan på frivillig basis låta sig företrädas i förhandlingar av ombud genom t. ex. fullmakt. Parterna kan själva och på frivillig väg finna lämpliga former för hyresförhandlingar. Genom sådana frivilliga lösningar kan man också avtala om hyresgästorganisationens förhandlingsersättning.

Att avskaffa hyresförhandlingslagen innebär inte att hyresgästens besittningsskydd eller hyresnivå påverkas eftersom dessa regleras genom andra lagrum.

För att öka hyresgästernas makt på den politiska sfärens bekostnad krävs att regler och förbud som förhindrar att fler organisationer etableras avskaffas. Till exempel kan i dag enbart en organisation företräda hyresgästerna i en fastställd förhandlingsordning. Genom att låta hyresmarknadens parter själva komma överens om förhandlingsordningen ökar den enskilde hyresgästens möjligheter att få sina önskemål tillgodosedda. Vi anser därför att hyresförhandlingslagen bör avskaffas i sin helhet.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo257 (m) yrkande 21 samt avslår motionerna 2003/04:L351 (fp) yrkande 7, 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 2 i denna del och 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 20.

5. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 5 (kd, c)

av Göran Hägglund (kd) och Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo297 yrkande 20, bifaller delvis motionerna 2003/04:L351 yrkande 7 och 2003/04:Bo236 yrkande 2 i denna del och avslår motion 2003/04:Bo257 yrkande 21.

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 få gälla från hyresförhållandets första dag, dvs. lagens bestämmelse om karenstid, vilken tvingar hyresgästen och hyresvärden till kollektiva förhandlingar under hyresförhållandets tre första månader, bör avskaffas.

Systemet för hyresförhandlingar bör också ge större utrymme för att förhandla fram olika individuella hyreskontrakt för att därigenom utveckla hyresrätten som produkt. Ett starkt och tydligt grundläggande konsumentskydd skall finnas. Vi anser att regeringen bör ge Hyressättningsutredningen i tilläggsuppdrag att utreda förutsättningarna för ett större individuellt inslag i hyresförhandlingslagens bestämmelser.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 20, bifaller delvis motionerna 2003/04:L351 (fp) yrkande 7, 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 2 i denna del och samt avslår motion 2003/04:Bo257 (m) yrkande 21.

6. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 5 (fp)

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:L351 yrkande 7 och 2003/04:Bo236 yrkande 2 i denna del, bifaller delvis motion 2003/04:Bo297 yrkande 20 och avslår motion 2003/04:Bo257 yrkande 21.

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 hyresgästströrelsen, 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 få gälla från hyresförhållandets första dag, dvs. lagens bestämmelse om karenstid, vilken tvingar hyresgästen och hyresvärden till kollektiva förhandlingar under hyresförhållandets tre första månader, bör avskaffas.

Den ingåagna trepartsöverenskommelsen mellan Fastighetsägarna Sverige, SABO och Hyresgästerna är ett steg i rätt riktning att reformera hyressättningsystemet. Hyreskontrakten behöver i ökad grad anpassas utifrån konsumentens behov genom hänsyn till tillval och frånval. Vissa åtgärder kan man komma överens om i kollektiva förhandlingar. Specifika önskemål från hyresgästen som inte är lämpliga att hantera kollektivt förutsätter ändringar i hyreslagstiftningen, t.ex. avseende möjligheten att teckna bindande flerårsavtal i samband med hyresgäst Anpassningar.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:L351 (fp) yrkande 7, 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 2 i denna del, bifaller delvis motion 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 20 samt avslår motion 2003/04:Bo257 (m) yrkande 21.

7. Bostadsförvaltningslagen m.m., punkt 6 (m)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Peter Danielsson (m).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo258 yrkande 4 och avslår motion 2003/04:Bo267.

Ställningstagande

En byråkratisk handläggningsordning präglar lagen om förvärv av hyresfastigheter. Dess tillämpning medför lång tidsutdräkt från det att ett förvärv sker till dess lagfart kan beviljas. Vidare behandlas skilda kategorier av fastig-

hetsägare på olika sätt. Kommunala bostadsföretags förvärv är t.ex. helt undantagna från lagstiftningens krav. Dessa faktorer slår mot de seriösa fastighetsägare som har valt att inte bli allmännyttigförklarade med allt vad det i övrigt skulle innebära. Lagstiftningen öppnar också för godtycke eftersom den innebär en förhandsprövning av en förvärvares kvalifikationer och intentioner med förvärvet. En sådan prövning är i praktiken svår att göra med någon träffsäkerhet. Lagens syfte – att förhindra oseriösa fastighetsägare – har inte heller uppnåtts. Hyresgästernas berättigade krav på ett skydd mot oseriösa hyresvärdar bör i stället tillmötesgåas genom ordentliga möjligheter till ingripande i det fall en fastighetsägare inte visar sig fullgöra sina förpliktelser mot hyresgäster och andra. I betänkandet Förvalta bostäder (SOU 1994:23) har föreslagits att förvärvslagen skall upphävas samtidigt som bostadsförvaltningslagens möjligheter till ingripande skall stärkas. Enligt vår mening skulle denna ordning tillgodose de krav som kan ställas på större effektivitet vad gäller att bekämpa oseriösa hyresvärdar samtidigt som den inte lägger hinder i vägen för en naturlig omsättning på hyresfastigheter. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till lagändringar som innebär att lagen om förvärv av hyresfastigheter m.m. upphävs och som även i övrigt innebär att förslagen i det nämnda betänkandet genomförs.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo258 (m) yrkande 4 och avslår motion 2003/04:Bo267 (s).

8. Bostadsförvaltningslagen m.m., punkt 6 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo267 och avslår motion 2003/04:Bo258 yrkande 4.

Ställningstagande

Bostadsförvaltningslagen trädde i kraft den 1 januari 1978 då den ersatte lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Bostadsförvaltningslagen är i viss mån ett komplement till förvärvslagen genom att den medger ingripanden i efterhand mot en fastighetsägare som inte sköter förvaltningen på ett godtagbart sätt.

Bostadsförvaltningslagen har nu tillämpats i 25 år. Det har under senare tid framkommit omständigheter som ger vid handen att det kan vara lämpligt med en översyn av lagen i vissa delar.

Beslutar hyresnämnd om tvångsförvaltning, skall nämnden samtidigt utse förvaltare. Till förvaltare skall utses bolag, förening eller annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning. Hyresnämnden kan under pågående förvaltning utse ny förvaltare när förhållandena föranleder det. Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden bereda kommunen, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare (8 § bostadsförvaltningslagen och 16 § fjärde stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

Redan vid tillämpningen av den tidigare lagen visade det sig många gånger svårt för hyresnämnden att finna lämplig förvaltare som var beredd att åta sig uppdraget. Bostadsförvaltningsutredningen föreslog därför att kommunen skulle vara skyldig att på begäran från hyresnämnden föreslå förvaltare. Kommunen kan emellertid inte tvinga bolag, förening eller annan att acceptera ett förvaltningsuppdrag. Om kommunen inte kan lämna förslag på förvaltare är hyresnämnden skyldig att själv finna en för uppdraget lämplig aktör. Skulle det vara så att varken kommunen eller hyresnämnden lyckas skaffa fram en förvaltare, förfaller frågan om särskild förvaltning.

Hyresgästföreningen har av tradition men också av nödvändighet tagit på sig ansvaret för att finna en förvaltare som kan förordnas av hyresnämnden. Det innebär i praktiken att Hyresgästföreningen tillfrågar fastighetsförvaltare inom den privata sektorn som visat intresse av att även förvalta fastigheter ställda under särskild förvaltning – tvångsförvaltning.

Det finns ett stort etiskt problem för Hyresgästföreningen med detta förfarande som har att göra med den beroendeställning som föreningen kan hamna i gentemot de förvaltningsbolag och privata fastighetsägare som tar uppdrag som förvaltare för fastigheter ställda under särskild förvaltning. Hyresgästföreningen möter dessa förvaltare även i andra sammanhang – vid förhandlingar om hyrans storlek i fastigheter inom det egna beståndet, som motparter i tvister inför hyresnämnden och allmän domstol osv. Hyresgästföreningens erfarenheter är i dag att intresset från de privata fastighetsbolagen att åta sig en tvångsförvaltning blivit allt mindre.

Hyresgästföreningens erfarenheter är ibland att det inte går att utse en förvaltare för en fastighet som skall ställas eller blivit ställd under särskild förvaltning eftersom ingen vill åta sig uppdraget då detta kan vara förenat med obehagligheter såsom hot och repressalier.

Kan vare sig hyresnämnden, kommunen eller Hyresgästföreningen hitta en godtagbar förvaltare förfaller frågan om särskild förvaltning (prop. 1975/76:81 s. 116). Det innebär att en fastighetsägare som hotar och trakasserar hyresgäster eller tilltänkta förvaltare tillräckligt mycket får behålla förvaltningen eftersom det inte går att uppbringa en förvaltare. Som exempel på en liknande situation kan nämnas ett fall från Stockholm. Frågan gällde entledigande av den utsedda förvaltaren, då förvaltaren blev hotad till livet av personer som var i samröre med en lokalhyresgäst i fastigheten, en porrklubb, som i sin tur hade ett nära samarbete med fastighetsägaren.

Är en fastighet ställd under särskild förvaltning men förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås, får kommunen lösa fastigheten.

Inlösen får inte tillgripas förrän det visat sig att en tvångsförvaltning inte givit avsett resultat. Inlösen är i dag inte ett alternativ till ett beslut om tvångsförvaltning och kan heller inte tillgripas när tvångsförvaltningen upphört. Bestämmelsen tar sikte på situationer när det inte går att skaffa fram behövliga medel till förvaltningen. Det kan också vara fråga om en rivningsmogen fastighet som är i så dåligt skick att det inte är ekonomiskt försvarbart att försöka rusta upp byggnaden.

Det kan uppfattas som stötande att en fastighetsägare som gravt missköter förvaltningen av fastigheten återfår kontrollen över förvaltningen några år senare för att fortsätta med att missköta fastigheten och kontakterna med hyresgästerna. Ett exempel kan hämtas från Södertälje, där en fastighet var tvångsförvaltd under perioden 1986–1999 för att återigen bli tvångsförvaltd i juli 2003 för ytterligare tre år. Skälet till tvångsförvaltningen är grava brister i fastighetens skötsel.

Instrumentet tvångsinlösen omfattar heller inte de fastighetsägare som visserligen sköter den tekniska förvaltningen av fastigheten men som inte kan sköta kontakten med hyresgästerna på ett tillfredsställande sätt. Det handlar här om fastighetsägare som hotar och trakasserar sina hyresgäster, ogrundat startar rättsliga processer och onödigt försvårar för hyresgästerna att utnyttja de rättigheter som hyreslagen erbjuder osv. Det finns inte heller i dessa fall skäl att tro att förvaltningen kommer att fungera bättre när fastighetsägaren återfår förvaltarskapet. Det är rimligt att äganderätten får vika i dessa situationer, precis som den får göra i andra fall när det finns ett stort samhällsintresse. Man kan säga att även förvärvslagen är ett ingrepp i äganderätten som dock är allmänt accepterat eftersom det tjänar till att hindra oseriösa aktörer på hyresmarknaden.

Sammantaget anser vi, i likhet med motionären bakom motion 2003/04:Bo267 (s), att följande förändringar av bostadsförvaltningslagen särskilt bör övervägas.

- Hyresnämnden eller kommunen skall i första hand utse det på orten befintliga kommunala bostadsföretaget som förvaltare för fastigheter som ställts under särskild förvaltning.
- Tvångsinlöseninstrumentet bör utvecklas till att även gälla situationer i vilka bristerna i förvaltningen utgörs av fastighetsägarens personliga kvalifikationer och det framstår som utsiktslöst att bristerna kommer att upphöra på sikt.
- En tvångsförvaltning skall inte kunna falla på grund av att kommunen eller hyresnämnden, av olika skäl, inte utser förvaltare. Det skall inte vara möjligt för en fastighetsägare att komma undan nödvändiga åtgärder för att en kommun har dåliga rutiner.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo267 (s) och avslår motion 2003/04:Bo258 (m) yrkande 4.

9. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal, punkt 7 (v, mp)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo231 yrkande 2.

Ställningstagande

Vi anser att boende som hyr i andra hand behöver starkare rättigheter. I dag kan ingen andrahandshyresgäst göra något för att få bo kvar om förstahandshyresgästens rätt upphör. Det spelar ingen roll vad som ligger bakom. Förstahandshyresgästen kan ha dött, vräkts på grund av otillåten andrahandsuthyrning eller vad som helst. Hur länge andrahandshyresgästen haft lägenheten, hur skötsam hon eller han varit har inte den minsta betydelse. Därför bör andrahandshyresgästen under vissa förutsättningar kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt av något skäl upphör. Det kan vara fråga om att andrahandshyresgästen under lång tid bebott lägenheten och praktiskt taget framstår som den egentliga hyresgästen. Vi anser att det finns skäl att närmare överväga hur en reglering med den inriktning vi förordar kan utformas och hur de närmare förutsättningarna för en rätt till ett förstahandsavtal bör vara utformade. Därvid bör särskilt beaktas att systemet inte bör ge ett utrymme för missbruk i form av planerade överlåtelser av hyresrätter.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo231 (v) yrkande 2.

10. Andrahandsuthyrning – överhyra, punkt 8 (v, c)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo231 yrkandena 3 och 4.

Ställningstagande

En hyresgäst som inte själv kan använda sin hyreslägenhet har enligt hyreslagen rätt att under vissa förutsättningar hyra ut den i andra hand om fastighetsägaren inte går med på uthyrningen. Det är inte ovanligt med hög omsättning bland andrahandshyresgästerna och att en lägenhet hyrs ut i både tredje och fjärde hand. Andrahandsuthyrningen ger skadeverkningar för hyresmarknaden genom att lägenheter inte friställs. Fastighetsägarens kontrollmöjligheter över vilka som vistas i fastigheten minskar och slitaget på lägenheterna ökar.

Ändå är andrahandsuthyrning i vissa fall mycket angelägen, rent av en nödvändighet för svaga grupper på bostadsmarknaden.

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

Enligt lag skall hyresnämnden anse en hyra oskälig om den är påtagligt högre än vad hyran är i en jämförbar lägenhet hos ett kommunalt bostadsföretag. Bruksvärdesregeln gäller också för den som hyr i andra hand (i förhållande till den som har förstahandskontraktet). Hyresnämnden brukar godkänna ett påslag på ca 10 % om lägenheten hyrs ut möblerad. Det är dock ovanligt att andrahandshyresgästen vänder sig till hyresnämnden för att få sin hyra sänkt för framtiden och redan erlagd hyra återbetald. Detta beror troligtvis på att besittningsskydd saknas.

För att förbättra förhållandena på andrahandsmarknaden bör hyresvärdarnas och hyresnämndernas kontroll öka genom att värdens medgivande respektive nämndens tillstånd skall förenas med villkor om vilken högsta hyra som får tas ut. Ett för högt hyresuttag skall kunna leda till att förstahandshyresgästens hyresrätt förverkas, vilket skulle ha en starkt avskräckande effekt när det gäller förstahandshyresgästens vilja att ta ut överhyror. I dessa förverkandefall bör andrahandshyresgästen ha rätt att få överta hyresrätten.

En ökad kontroll skulle leda till färre andrahandsuthyrningar eftersom dessa inte skulle ge lika stora vinster som tidigare. Också med siktet inställt på att fler lägenheter skall komma ut på den reguljära (förstahands)marknaden behövs kontrollen över vilka hyror som tas ut vid andrahandsuthyrning öka.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo231 (v) yrkandena 3 och 4.

11. Andrahandsuthyrning – blockuthyrning, punkt 9 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo231 yrkande 7.

Ställningstagande

Den definition av upplåtare vid blockuthyrning som används innebär att blockuthyrning förekommer då tre eller flera lägenheter hyrs av en upplåtare vid ett och samma tillfälle. Det vill säga att den som har flera avtal om att hyra lägenheter, där endast två lägenheter ingår i varje avtal, kan bedriva andrahandsuthyrning utan att omfattas av reglerna som gäller för blockuthyrning. Det betyder att andrahandshyresgästerna inte får ett normalt besittningsskydd i dessa fall. Vi anser att begreppet blockuthyrare bör ges en tydligare innebörd, så att lagstiftningen omfattar alla som hyr ut tre eller fler lägenheter i andra hand.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo231 (v) yrkande 7.

12. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd, punkt 10 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo252 yrkande 8.

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 självfallet inte mot detta. Men det får 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 2003/04:Bo252 (v) yrkande 8.

13. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 11 - motiveringen (m, fp)

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

Ställningstagande

Vi anser inte att det är meningsfullt att införa ett system med ett obligatoriskt samrådsförfarande inför en vräkning. Vi anser att det bör ligga på den enskilde hyresgästen att själv ta kontakt med socialtjänsten. Vårt ställningstagande sker mot bakgrund av att den hyresrättsliga regleringen i dag förutsätter en ganska betydande försumlighet från hyresgästens sida för att en hyresrätt skall kunna förverkas (42–44 §§ hyreslagen). I systemet är dessutom inbyggt en del regler som ger hyresgästen möjligheter att vidta rättelse eller på annat sätt fullgöra sina skyldigheter och därmed undvika att förlora lägenheten. Ytterligare omgångar med kontakter mellan hyresvärd, socialtjänst och hyresgäst skulle lägga sten på börda för både hyresvärderna och socialtjänsten i deras verksamheter. Vi tror att mycket få vräkningar därigenom skulle undvikas och att nettoeffekten därmed för hyresvärdens och socialtjänstens del skulle bli negativ i form av ökade kostnader som hyresgästerna som grupp respektive skattebetalarna skulle få stå för.

Med hänvisning till vad vi framför bör riksdagen avslå motion 2003/04:Bo261 (kd) yrkande 5.

14. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 11 (kd, c)

av Göran Hägglund (kd) och Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo261 yrkande 5.

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 hyresvärden 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 prövotid* (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 prövotid 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 2003/04:Bo261 (kd) yrkande 5.

15. Förutsättningarna för vräkning – betalningsförsummelse, punkt 12 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo252 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 hyresgäst 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 föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo252 (v) yrkande 5.

16. Besittningsskydd i en- och tvåfamiljshus, punkt 13 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo240.

Ställningstagande

Vi anser att den särskilda bestämmelsen om besittningsskydd för hyresgäster i en- och tvåfamiljshus kan godtas när det är en privatperson som har hyrt ut huset eller en del av huset. Vi har särskilt noterat att det då uthyrningen avser en typisk uthyrningslägenhet i ett tvåfamiljshus fordras att fastighetsägaren måste göra sannolikt att han skall använda den uthyrda delen av huset. Där emot förefaller det mycket tveksamt att en hyresgäst som förhyrt ett hus (eller en lägenhet i ett tvåfamiljshus) av en professionell hyresvärd skulle få ett försämrat besittningsskydd genom att huset säljs till en privatperson. En förstärkning av besittningsskyddet i denna situation synes egentligen inte innebära annat än att huset visserligen inte skulle överlåtas till en privatperson till samma pris som dagens regler ger men är överlåtbart på marknaden där andra professionella hyresvärdar är verksamma, dvs. som ett hyressmåhus eller del av en grupp sådana. Det är egentligen inte märkvärdigare än när det är fråga om flerfamiljshus. Vi är i vart fall beredda att dra den slutsatsen att det finns tillräckliga skäl för vidare överväganden om inte besittningsskyddet bör kunna stärkas. Det kan erinras att besittningsskyddet i bostadsrättslagenheter är olika för det fall att hyresrätten upplåtits före eller efter upplåtelsen av bostadsrätten. Endast i det fall att upplåtelsen av hyresrätten följt på upplåtelsen av bostadsrätten har hyresgästen det svagare besittningsskydd som stadgas i 46 § första stycket 6 a hyreslagen. Enligt vad vi menar har lagstiftaren här på ett riktigt sätt lagt vikt vid att en hyresgäst som en gång erhållit ett visst besittningsskydd inte skall få det försämrat genom omständigheter som har med ägarförhållandena att göra.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo240 (s).

17. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 15 (m, fp)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo236 yrkande 5, 2003/04:Bo257 yrkande 14, 2003/04:Bo258 yrkande 7 och 2003/04:Bo282 i denna del och bifaller delvis motionerna 2003/04:Bo263 yrkande 21 och 2003/04:Bo297 yrkande 24.

Ställningstagande

Utgångspunkten för den bostadspolitik vi vill skall föras är att människor själva skall kunna välja den bostad de önskar. Bostadsmarknaden skall styras av människors efterfrågan och fria val, inte av regleringar och politiska eller administrativa beslut. Bostadspolitiken skall ge förutsättningar för bevarande och utveckling av olika upplåtelseformer som kan tillgodose olika individers önskemål i olika skeden av livet. En viktig målsättning är att boende i flerfamiljshus skall ges möjlighet att äga och förvalta de hus de bebor. Starka bostadssociala skäl talar särskilt för att ombildningar bör komma till stånd i ensidigt sammansatta förortsområden som ofta utgjorde en del av det s.k. miljonprogrammet och domineras av allmännyttiga hyresrätter. På sikt kan en sådan förändring motverka segregation och utanförskap.

Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet har valt att försvåra alla hyresgästers möjligheter att ta över sina hus. I stället för anslutning från mer än hälften av hyresgästerna, krävs det numera två tredjedels majoritet för att en förening skall kunna göra intresseanmälan och för att den skall få förvärva en fastighet för att bilda antingen bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Syftet med denna skärpning är att försvåra för människor som vill äga och förvalta sin bostad. Vi har konsekvent hävdats att det utökade majoritetskravet är omotiverat och att det skall vara tillräckligt om mer än hälften av hyresgästerna är för ombildningen. Kraven på kvalificerad majoritet måste snarast ersättas av krav på enkel majoritet. Det är värt att notera att Vänsterpartiet under förra riksmötet tog ytterligare ett steg i motsatt riktning genom sitt krav på enhällighet bland hyresgästerna för att dessa gemensamt skall kunna förvärva den fastighet de bebor.

Från den 1 april i år har införts ett krav på att bostadshyresgäster skall vara folkbokförda på fastigheten för att få räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning till bostadsrätt. Regeringen har motiverat denna lagändring med att de boendes intressen skall tillvaratas. Såsom

påpekats under remissbehandlingen finns det i många fall legitima skäl för exempelvis dubbel bosättning. En hyresgäst kan av olika skäl även tvingas bo och folkbokföra sig på annan ort. Det kan bl.a. gälla tingstjänstgöring, studier utomlands, vikariat eller en långvarig vistelse på ett sjukhem. Därför är kravet på folkbokföring för att få delta i ett beslut om ombildning en alltför långtgående inskränkning i de boendes rätt att vara med och besluta. Det innebär att även sådana hyresgäster som enligt hyreslagens regler har ett fullständigt besittningsskydd inte har möjlighet att på föreningsstämman lägga en verksam röst för ombildning. Det bör erinras om att besittningsskydd endast föreligger i de fall man kan bedöma att lägenheten utgör hyresgästens egentliga hem, låt vara att hyresgästen tillfälligt bor på annan ort, eller utgör ett nödvändigt bostadskomplement.

Det är lätt att göra en koppling mellan folkbokföringskravet och den rigida politik regeringen driver med syfte att försvåra ombildningar.

Kravet på folkbokföring kommer i en del fall att totalt omöjliggöra ombildning. Det gäller främst i hus med få lägenheter där så pass många hyresgäster inte är folkbokförda på fastigheten att det inte går att uppnå den kvalificerade majoritet lagen i dag föreskriver. Även om samtliga hyresgäster i huset är för en ombildning blir den alltså i vissa fall omöjlig att genomföra. Det är oacceptabelt ur de boendes perspektiv.

Konsekvenser, som de ovan beskrivna, är enligt vår mening inte acceptabla. Redan i dag är reglerna för ombildning alltför långtgående. Vi finner det naturligt att den som vill skall ges möjlighet att äga sin bostad. Intill dess att ägarlägenheter har blivit verklighet är bostadsrätten i praktiken den enda upplåtelseform som möjliggör bostadsägande – om än indirekt – i flerbostadshus.

Det är därför viktigt att möjliggöra ombildning till bostadsrätt för dem som vill ta ett ökat ansvar för sitt boende. Det gäller inte minst i förorter där det är angeläget att öka inslaget av bostadsrätter för att på sikt minska segregationen. Genom blandning av olika upplåtelseformer ökar de boendes valfrihet samtidigt som segregationstendenser till följd av bristande mångfald i upplåtelseformer motverkas. Socialdemokraterna har, med stöd av Miljöpartiet och Vänsterpartiet, höjt kraven för en bostadsrättsförenings förvärv av fastighet för ombildning till bostadsrätt och för att göra en intresseanmälan för sådant förvärv till att gälla minst två tredjedelar av hyresgästerna och därutöver ställt krav på folkbokföring.

Kravet på folkbokföring bör slopas därför att det motverkar möjligheterna till ombildning. Det torde dessutom sakna den effektivitet som bör krävas när det gäller en lags måluppfyllelse. Regeringen har inte ens varit säker på att lämnandet av oriktiga uppgifter i ett folkbokföringsärende är straffbart. Vi tror inte att de individer som medverkar vid oriktiga ombildningar kommer att avhålla sig från medverkan på grund av regeringens svaga uttalanden.

Vi anser att regeringen med det snaraste bör återkomma med förslag till de majoritetsregler vi förordar, dvs. enkel majoritet och utan krav på folkbokföring.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo257 (m) yrkande 14, 2003/04:Bo258 (m) yrkande 7, 2003/04:Bo282 (m) i denna del och 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 5 samt bifaller delvis motionerna 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 24 och 2003/04:Bo263 (c) yrkande 21.

18. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 15 (kd, c)

av Göran Hägglund (kd) och Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo263 yrkande 21 och 2003/04:Bo297 yrkande 24 och bifaller delvis motionerna 2003/04:Bo236 yrkande 5, 2003/04:Bo257 yrkande 14, 2003/04:Bo258 yrkande 7 och 2003/04:Bo282 i denna del.

Ställningstagande

Utgångspunkten för den bostadspolitik vi vill skall föras är att människor själva skall kunna välja den bostad de önskar. Bostadsmarknaden skall styras av människors efterfrågan och fria val, inte av regleringar och politiska eller administrativa beslut. Bostadspolitiken skall ge förutsättningar för bevarande och utveckling av olika upplåtelseformer som kan tillgodose olika individers önskemål i olika skeden av livet. En viktig målsättning är att boende i flerfamiljshus skall ges möjlighet att äga och förvalta de hus de bebor. Starka bostadssociala skäl talar särskilt för att ombildningar bör komma till stånd i ensidigt sammansatta förortsområden som ofta utgjorde en del av det s.k. miljonprogrammet och domineras av allmännyttiga hyresrätter. På sikt kan en sådan förändring motverka segregation och utanförskap.

Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet har valt att försvåra alla hyresgästers möjligheter att ta över sina hus. I stället för anslutning från mer än hälften av hyresgästerna, krävs det numera två tredjedels majoritet för att en förening skall kunna göra intresseanmälan och för att den skall få förvärva en fastighet för att bilda antingen bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Syftet med denna skärpning är att försvåra för människor som vill äga och förvalta sin bostad. Vi har konsekvent hävdats att det utökade majoritetskravet är omotiverat och att det skall vara tillräckligt om mer än hälften av hyresgästerna är för ombildningen. Kraven på kvalificerad majoritet måste snarast ersättas av krav på enkel majoritet.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 24 och 2003/04:Bo263 (c) yrkande 21 samt bifaller delvis motionerna, 2003/04:Bo257 (m) yrkande 14, 2003/04:Bo258 (m) yrkande 7, 2003/04:Bo282 (m) i denna del och 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 5.

19. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 16 (m, kd)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Peter Danielsson (m).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo257 yrkande 13 och 2003/04:Bo282 i denna del.

Ställningstagande

Enligt vår mening behövs flera åtgärder som underlättar ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Sådan ombildning är av särskild betydelse i områden med en ensidigt social sammansättning, vilka områden ofta är dominerade av kommunalt ägda hyreshus. Fler bostadsrätter i dessa områden kan öka intresset för inflyttning liksom det kan öka intresset bland dem som redan bor där både för området och för de hus de bebor.

Priset för en ombildning är starkt beroende av andelen hyresgäster som vill medverka. Förbudet mot dubbelupplåtelse bör upphävas så att det blir möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till ett kommunalt bostadsbolag oavsett ett pågående hyresförhållande. Detta skulle innebära att det kommunala bolaget kan ligga kvar med kapital när fastigheten ombildas. Ombildning skulle på detta sätt kunna bli möjlig också i de fall där det i dagsläget inte finns ett tillräckligt antal hushåll med en ekonomi som tillåter dem att delta i ombildningen. De hushåll som förblir hyresgäster kan tillförsäkras rätten att senare förvärva bostadsrätten. I de fall ett hyresförhållande upphör kan bostadsrätten försälgas på marknaden med inkomster för det kommunala bostadsbolaget. Naturligtvis kan bolaget i stället välja att på nytt hyra ut lägenheten. Hur bolaget skall handskas med de lägenheter som efter hand blir lediga är en fråga vilken, i enlighet med den grundlagsfästa principen om den kommunala självstyrelsen, får avgöras av respektive kommun med hänsyn till de lokala förhållandena. Kommunen kan t.ex. använda dessa lägenheter för integrationsändamål eller för att tillgodose akuta bostadsbehov.

Hyresgästerna i de lägenheter som efter en ombildning innehas av det kommunala bostadsbolaget skulle fortsättningsvis ha samma hyresvärd som tidigare. Detta ger kontinuitet åt hyresförhållandet, vilket av många hyresgäster upplevs som tryggt. Hyresgästerna bör dessutom i lag tillförsäkras samma rättigheter som andra hyresgäster, t.ex. vad gäller byte av lägenhet.

Vid riksmötet 1993/94 behandlade riksdagen ett med m-motionen i allt väsentligt likalydande motionsförslag. På förslag av ett enhälligt bostadsutskott gav riksdagen regeringen till känna (bet. 1993/94:BoU21, rskr. 1993/94:373) att det förslag som förts fram i motionen borde ingå i regeringens fortsatta överväganden beträffande de närbesläktade förslag som förts fram i en departementspromemoria om bostadsrättsoptioner m.m. (Ds 1993:54). Regeringen valde att inte efterkomma tillkännagivandet.

Enligt vår mening bör regeringen nu åter ges i uppdrag att se över bestämmelserna i bostadsrättslagen och hyreslagen i syfte att ändra förbudet mot dubbelupplåtelse så att det i en ombildningssituation blir möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till ett kommunalt bostadsbolag, eller eventuellt också till kommunen direkt, oaktat att lägenheten är uthyrd. Vi anser alltså att riksdagen bör ställa sig bakom vårt förslag till förändring av bostadsrättslagens bestämmelser.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo257 (m) yrkande 13 och 2003/04:Bo282 (m) i denna del.

20. Ägarlägenheter – införandet av en ny ägarform, punkt 18 (m, fp, kd, c)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 18 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo236 yrkande 6, 2003/04:Bo254 yrkande 1, 2003/04:Bo257 yrkande 3, 2003/04:Bo282 i denna del och 2003/04:Bo297 yrkande 26.

Ställningstagande

Att äga sin bostad innebär för många människor en social trygghet som inte kan mätas i pengar. Att veta att bostaden är ens egen och att staten har en lagstiftning som backar upp ägandet är en trygghet för många som bor i eget hus, s.k. egnahemsboende. Med nuvarande svensk lagstiftning är det inte möjligt för människor som av olika skäl föredrar att bo i lägenhet att äga sin bostad. En hyresrätt, låt vara med fullt besittningsskydd, eller en bostadsrätt

motsvarar inte kraven för dem som ser ett värde i ägandet. Ägarlägenheter förutsätter tredimensionell fastighetsbildning. I och med riksdagens beslut att införa sådan fastighetsbildning har ett första steg tagits mot den nya formen för bostadsägande. De flesta länderna i vår närhet har lagstiftning som tillåter ägarlägenheter, däribland Danmark, Norge, Tyskland, Nederländerna och Belgien. Där är det en uppskattad boendeform, som fyller behov på ett sätt som hyresrätt och bostadsrätt inte kan göra. Ju fler ägarformer som tillåts, desto fler medborgare kan få bo så som de själva helst önskar med hänsyn till just deras preferenser och krav. Olika alternativ har sina fördelar och brister.

Det är bara varje familj eller individ som själv kan avgöra vilken form som passar bäst för just dem. Hyresrätten erbjuder hög service, men litet eget inflytande över boendet. Bostadsrätten erbjuder mer personligt deltagande, men har sina givna nackdelar jämfört med en ägarlägenhet eftersom det saknas lagfart och inteckningsrätt för de enskilda bostadsrättslägenheterna. Många bostadsrättsföreningar hamnade i ekonomiska problem när realräntechocken kom kring år 1990. Med ägarlägenheter blir ansvaret personligt och risken överblickbar. Syftet med innehav av en ägarlägenhet är att den skall kunna lagfaras och intecknas på i princip samma sätt som ett småhus.

På det sättet skapas större trygghet för finansieringen, bl.a. eftersom innehavaren av en ägarlägenhet inte riskerar att få betala någon del av de (av föreningens) skulder som är att hänföra till grannarnas lägenheter. Ägarlägenheter tillgodoser också bättre en bostadsköparens intresse att med eget arbete färdigställa en lägenhet och på så sätt minska anskaffningskostnaden. Med ägarlägenheter kan byggandet komma i gång relativt snabbt i de områden där fler bostäder efterfrågas, särskilt i tillväxtregionerna med den bostadsbrist och de bostadsköer på över 20 år som förekommer. Möjligheterna att ovanpå affärs- och kontorsbyggnader bygga ägarlägenheter ger fler bostäder. En positiv sidoeffekt av detta blir mer levande och trygga stadskärnor, eftersom fler bereds möjlighet att bo centralt. Ett mycket viktigt principiellt skäl för ägarlägenheter är att individerna i ett fritt samhälle skall ha möjlighet att välja också en ägarform för sitt boende. En blandning av upplåtelseformer inom boendet skulle kunna gynna den sociala utvecklingen inom flertalet bostadsområden. Ägarlägenheter skulle kunna införas som komplement, vilket är särskilt viktigt i socialt utsatta områden. Sådana lägenheter kan vara en mer attraktiv form för ägande än bostadsrätten. Regeringens saktfärdighet får inte längre göra det omöjligt för människor att äga sin lägenhet. Vi anser därför att regeringen med det snaraste bör återkomma till riksdagen med förslag om att tillåta ägarlägenheter och att anpassa fastighetsbildningslagens bestämmelser till den nya formen för boende.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo257 (m) yrkande 3, 2003/04:Bo282 (m) i denna del, 2003/04:Bo236 (fp) yrkande 6, 2003/04:Bo254 (fp) yrkande 1 och 2003/04:Bo297 (kd) yrkande 26.

Särskilda yttranden

1. Systemet för hyressättning – den allmänna lagregleringen, punkt 1 (c)

Rigmor Stenmark (c) anför:

Jag vill särskilt uppmärksamma nödvändigheten av att det vid reformeringen av hyressättningssystemet tillskapas möjligheter och utrymme för individuell hyressättning. Den enskilde hyresgästen måste kunna påverka boendekostnaden beroende på val av utrustning, nivå på underhåll och förbrukning av värme och vatten m.m. Jag har förhoppningar om att Hyressättningsutredningen på ett grundligt sätt tar sig an denna frågeställning. Det förtjänar att uppmärksamma att frågorna om individuell debitering av värme och vatten är viktig också ur ett miljöperspektiv.

2. Hyressättning för studentbostäder, punkt 3 (m, fp, c)

Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Peter Danielsson (m) anför:

Vi vill klargöra att vi anser att de kommunala bostadsföretagen bör förlora sin unika, hyresledande roll. På så sätt skulle även studentbostadsföretagen, såsom en hyresvärd bland andra, bli hyresledande. Intill dess vi kan genomföra denna förändring av hyressättningssystemet anser vi att det inte bör ske en utvidgning av den krets bostadsföretag som skall vara hyresledande. Det är mot denna bakgrund vi anser att det inte finns skäl att frånga bedömningen om att endast de kommunala bostadsföretagen skall vara hyresledande.

3. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal m.m., punkterna 7, 8, 9 och 10 (m, fp)

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

De problem som är förknippade med andrahandshyresmarknaden har naturligtvis sin grund i att det råder en brist på bostäder. Lösningen står att finna i att nybyggnationen ökar. För att detta skall kunna ske måste det skapas goda ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden. Vi vill erinra om våra förslag med denna inriktning, bl.a. våra motioner som gäller hyressättningssystemet. Vi anser också att införandet av ägarlägenheter skulle leda till ökat bostadsbyggande med minskat tryck på efterfrågan av bostäder i våra storstäder som följd.

Förutsättningarna för nybyggande liksom annan näringsverksamhet beror, vilket vi anser uppenbart, även på den allmänna politik som förs, bl.a. hur skattesystemet utformas. I dessa frågor hänvisar vi till våra respektive partimotioner.

4. Kooperativ hyresrätt – kommunalt inflytande över allmännyttiga föreningar, punkt 14 (m)

Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m) och Peter Danielsson (m) anför:

Det kan finnas skäl att avvakta den vidare beredningen i Regeringskansliet av olika frågor som avser den kooperativa hyresrätten innan riksdagen debatterar och i sak avgör de i motionen väckta frågorna. Förhoppningsvis kommer remisskritiken av betänkandet *Om allmännyttan säljs* att innebära att förslagen läggs till handlingarna utan vidare åtgärder. Det skulle effektivt stävja vidare tankar på att den kooperativa hyresrätten skulle utvecklas till en ny form av kommunala bostadsföretag genom att kommunerna ges inflytande i föreningarna och kanske också uppmuntras att satsa av kommuninvånarnas pengar i dessa företag. Vi befarar att regeringen har ett starkt intresse av att koppla dessa föreningar till kommunerna och öppna dem för politisk styrning på hyresgästernas/de boendes bekostnad. Vi vill redan nu förutskicka att vi anser att de kooperativa föreningarna skall skötas av dem som har lägenheter i respektive förenings hus. Vi vill också avisera att vi kommer att motarbeta att kommunerna ekonomiskt stöder de kooperativa föreningarna, oavsett om det sker genom subventionerade köpeskillingar eller direkta ekonomiska insatser.

5. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 16 (fp)

Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp) anför:

Vi håller med motionärerna om att hyresgäster i ett kommunägt bostadshus vid en bostadsrättsombildning som berör huset bör kunna bo kvar med hyresrätt och ha kvar det kommunala bostadsföretaget som hyresvärd om de av en eller annan anledning inte vill förvärva bostadsrätten till den lägenhet de förhyr. Vi tror emellertid inte att den bästa ordningen för att åstadkomma detta är att ta bort förbudet mot dubbelupplåtelse. Den av motionärerna föreslagna lagändringen skulle kunna leda till osäkerhet vad gäller besittningsskyddet m.m., vilket skulle kunna leda till rättsförluster för hyresgästerna.

Vi önskar införa ägarlägenheter som en form för bostadsägande. Vi anser att regelsystemet skall ge utrymme för att man vid en ombildning till bostadsrätt skall kunna avstycka en eller flera lägenheter till egna fastigheter, om lägenheterna inte skall omfattas av ombildningen. Äganderätten till dessa ägarlägenheter kan då innehållas av det kommunala bostadsbolaget, och hyresgästerna i dessa lägenheter kan fortsätta att genom förstahandskontrakt inneha nyttjanderätten till sin bostad.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2003

2003/04:L282 av Inger Segelström (s):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att ett pantregister snarast införs.

2003/04:L351 av Martin Andreasson m.fl. (fp):

7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyresgästers rättigheter som konsumenter.

2003/04:Bo231 av Sten Lundström m.fl. (v):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att andrahandshyresgästen skall kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt av något skäl upphör.
3. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag som innebär att en granskning av andrahandshyran ingår som en del vid själva beslutet om tillstånd för att hyra ut.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyreslagen bör utformas så att om en förstahandshyresgäst tar ut överhyra rubriceras detta som ocker och bör vara skäl för förlust av hyreskontraktet.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att begreppet blockuthyrare bör ges en tydligare innebörd så att lagstiftningen omfattar alla som hyr ut lägenheter i andra hand.

2003/04:Bo236 av Nina Lundström m.fl. (fp):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om reformerat hyressättningssystem.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om försöksverksamhet avseende hyressättningssystemet.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om enkel majoritet vid ombildande av hyresrätt till bostadsrätt.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ägarlägenheter.

2003/04:Bo240 av Sinikka Bohlin (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om förbättrat besittningsskydd för hyresgäster i en- eller tvåfamiljshus.

2003/04:Bo248 av Göran Hägglund m.fl. (kd):

1. Riksdagen beslutar om ändring i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag i enlighet med den lydelse som framgår av motionen.
2. Riksdagen beslutar om ändring i 12 kap. 55 § jordabalken i enlighet med den lydelse som framgår av motionen.
3. Riksdagen beslutar om ändring i 12 kap. 55 d § jordabalken i enlighet med den lydelse som framgår av motionen.

2003/04:Bo252 av Ulla Hoffmann m.fl. (v):

5. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av 46 § hyreslagen i enlighet med vad i motionen anförs.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om reglerna för besittningsskydd för innehavare av andrahandskontrakt.

2003/04:Bo253 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om vikten av att starta försöksverksamhet inom hyressättningsystemet.

2003/04:Bo254 av Nina Lundström m.fl. (fp):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om tredimensionell fastighetsbildning.

2003/04:Bo257 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att avskaffa begränsningar för tredimensionell fastighetsbildning.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa ett rättvist hyressättningsystem.
13. Riksdagen beslutar att bostadsrättslagens förbud mot dubbelupplåtelse slopas för kommunala bostadsbolag.
14. Riksdagen beslutar att återinföra kravet på enkel majoritet för ombildning till bostadsrätt i enlighet med vad som anförs i motionen.
18. Riksdagen beslutar att avskaffa allmännyttans hyresnormerande ställning.
21. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att bryta hyresförhandlingsmonopolet.

2003/04:Bo258 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

4. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning för att ersätta lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastigheter i enlighet med vad som anförs i motionen.

7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

2003/04:Bo261 av Dan Kihlström m.fl. (kd):

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

2003/04:Bo263 av Rigmor Stenmark m.fl. (c):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att skapa utrymme för individuell hyressättning.
4. 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.
5. Riksdagen beslutar att undanta nyproducerade lägenheter från bruksvärdessystemet.
21. Riksdagen begär att regeringen återkommer med lagförslag för att underlätta ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

2003/04:Bo267 av Mikael Damberg (s):

Riksdagen beslutar om ändring i bostadsförvaltningslagen enligt vad i motionen anförs.

2003/04:Bo273 av Tomas Högström (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ändring av hyreslagen.

2003/04:Bo282 av Anna Lilliehöök (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att bostäder i flerfamiljshus skall kunna ägas som separat fastighet och om förenklade regler för att bilda bostadsrättsförening.

2003/04:Bo293 av Kerstin Engle m.fl. (s):

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

2003/04:Bo297 av Göran Hägglund m.fl. (kd):

18. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om införandet av en friare hyressättning i nyproducerade lägenheter.
19. Riksdagen begär att regeringen ger Hyressättningsutredningen i tilläggsuppdrag att utreda förutsättningarna för ett upphävande av allmännyttans hyresledande ställning.

20. Riksdagen begär att regeringen ger Hyressättningsutredningen i tilläggsuppdrag att utreda förutsättningarna för ett större individuellt inslag i hyresförhandlingslagens bestämmelser.
24. Riksdagen beslutar om ändring i bostadsrättslagen så att ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är giltig om mer än hälften av de boende gått med på ombildningsbeslutet.
26. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag om införande av ägarlägenheter.