

Motion till riksdagen

1989/90:Bo419

av Agne Hansson m.fl. (c)

Hyresgästinflytande, m.m.

En bra bostad till en rimlig kostnad är en förutsättning för social välfärd. Men en kvalitativt och tekniskt sett bra bostad är inte tillräckligt för en fullgod trivsel.

●kat engagemang

För att skapa goda boendemiljöer och harmoniska bostadsområden krävs det att de boende har möjlighet att engagera sig i boendet och för sin bostad. För att skapa ett ökat engagemang krävs det att de boende har möjlighet att påverka sin egen boendesituation. Ökat boendeinflytande är en nödvändig förutsättning för att utveckla trivsel och gemenskap i våra bostadsområden.

Boendeinflytandet är delvis fastlagt i lagstiftningen. Det finns också boendeinflytandecavtal mellan fastighetsägare och hyresgästorganisation. Hyresgäströrelsen spelar en viktig roll för utvecklingen av boendeinflytandet.

Allmännyttans roll

Den helt dominerande fastighetsägaren som förvaltar fastigheter med hyresrätt är de allmännyttiga bostadsföretagen. Den svenska allmännyttan är ur internationell synpunkt unik på flera sätt. Inte minst gäller det vid utvecklingen av boendeinflytandet.

Genom sin uppbyggnad och omfattning har de allmännyttiga bostadsföretagen stora möjligheter att bli ledande för hyresgästinflytandet i landet. Ur den synpunkten är det viktigt att skapa sådana förutsättningar att allmännyttan kan få fortsätta att utvecklas för att stärka boendeinflytandet och förbli ett viktigt instrument för en utveckling av den sociala bostadspolitiken. Vi har i särskild kommittémotion om bostadspolitiken anvisat åtgärder för att undanröja de hinder som idag finns för allmännyttan att kunna utvecklas och fungera under samma villkor som andra på bostadsmarknaden.

Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll

Genom den s.k. tapetreformen har möjligheten i lagstiftningen öppnats för hyresgästerna att kunna utöva inflytande över underhållet i lägenheten.

På grund av olika regler för beskattning och avsättningar mellan privatägda hyresfastigheter och allmännyttan kommer reformen att få begränsad

effekt. Risk föreligger att hyresgäster i privatägda hyresfastigheter utestängs från de möjligheter att påverka sin egen lägenhets utseende och hyra, som tapetreformen förutsätter.

Mot. 1989/90
Bo419

Att denna risk är uppenbar beläggs av det faktum att hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll idag med få undantag förekommer endast hos de allmännyttiga företagen.

För att alla hyresgäster som så önskar skall få möjlighet att utöva större inflytande över sitt boende bör skattelagstiftningen ändras.

Privata fastighetsägare bör ges rätten att kunna fondera medel till underhåll av lägenheterna skattefritt. Fondmedlen skall följa lägenheten och hyresgästen ges möjlighet till inflytande över lägenhetsunderhållet med dessa medel på samma sätt som gäller för allmännyttiga fastigheter.

Hyresgästernas inflytande enligt bostadssaneringslagen

Hyresgäst har inte genom yttrande möjlighet att direkt utöva inflytande i samband med ombyggnad av bostadsfastighet. Boendeinflytandet vid ombyggnad enligt bostadssaneringslagen utövas nämligen av organisation av hyresgäster, som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten eller, om förhandlingsordning inte gäller, av riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. Detta innebär att det inte alltid är hyresgästerna som bor i berörd fastighet, som får utöva inflytandet. Även om hyresgäströrelsen arbetar för ett vidgat hyresgästinflytande bör det i lagstiftningen föreskrivas ett direktinflytande. Bostadssaneringslagen bör därför ändras så att hyresgästerna i varje fastighet kan utöva inflytande i frågor, som direkt berör dem.

Inflytande enligt hyresförhandlingslagen

Samma förhållande, som ovan förordats beträffande inflytandet via bostadssaneringslagen, bör också gälla analogt i hyresförhandlingslagen.

Vi föreslår därför att det direkta hyresgästinflytandet stärks. Därför bör hyresförhandlingslagen ändras så att det är hyresgästerna i berörd bostadsfastighet, som har rätten till förhandlingsordning.

Byggnadslovsplikt och privatfinansiering

Många av de förbättringsåtgärder som idag vidtas i en bostadslägenhet kräver inte bygglov och finansieras utan statliga ombyggnadslån. Hyresgästinflytandet blir då begränsat om avtal om boendeinflytande saknas. Detta är inte tillfredsställande.

Den parlamentariska kommitté som är tillsatt med uppgift att göra en översyn av hyreslagstiftningen kommer enligt direktiven att behandla denna fråga. Dessutom kommer kommittén att bl.a. utreda frågor om förverkande av hyresrätt, förbudet mot särskild ersättning för hyresrätt, andrahandsuthyrning och avstående från besittningsskydd. I avvaktan på utredning avstår vi här att lägga förslag i dessa frågor.

Tidsbegränsning

Enligt PBL upphör bygglov, rivningslov och marklov att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år efter beslutet och inte avslutats inom fem år från samma dag.

För ombyggnadsåtgärder som inte kräver bygglov saknas bestämmelser för inom vilken tid åtgärderna skall vara genomförda. Idag kan hyresgäster få bo i hus som skall åtgärdas, men där ombyggnadsåtgärderna dras ut i tiden medan lägenheterna förfaller. Detta är ej acceptabelt. Det är därför nödvändigt att stärka hyresgästernas inflytande genom att motsvarande regler om genomförandetid införs även vid sådan ombyggnad som ej kräver bygglov.

Kooperativ hyresrätt

Den kooperativa hyresrätten utgör enligt centerpartiets uppfattning en upplåtelseform som tillgodoser många människors behov och som ger dem möjlighet att till rimlig kostnad ta ett ökat ansvar för sina boendeförhållanden. Enligt nu gällande lag (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt får regeringen försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i bostadsrättslagen driva verksamhet som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet. Lagen gäller till utgången av år 1991. I bilaga 13 till budgetpropositionen aviseras en särskild proposition under våren om en förlängning av försöksverksamheten.

Det finns enligt centerpartiets uppfattning ingen anledning att förlänga försöksverksamheten. Den kooperativa hyresrätten bör enligt vår uppfattning nu permanentas. Riksdagen bör nu besluta om detta.

Koloni- och odlingslotter

Varje möjlighet att skapa trivsamma bostadsområden måste tas till vara. Hyresgäster som bor i lägenhet har ofta behov av att komma närmare naturen. En viktig åtgärd i det sammanhanget för att göra bostadsområdena attraktiva är att tillse att odlingslotter och koloniträdgårdar finns i omedelbar närhet till bostadsområdet.

Vid nyetablering bör bostadsområdena planeras så att särskilda odlingslotter integreras i bostadsområdena.

Centerpartiet har i riksdagen medverkat till att underlätta tillkomsten av kolonilotter. Kommunerna har nu via PBL möjlighet att undanta bl.a. kolonistugor från bygglovsplikt.

För att främja trivseln inte minst i hyreshusområden bör övervägas ytterligare möjligheter att främja tillkomsten av koloni- och odlingslotter i samband med bostadsbebyggelse.

Inte minst gäller för kommunerna att tillse att planeringen sker på ett sådant sätt att markutrymmen lämnas för dessa ändamål i tillräcklig omfattning vid planering av bostäder.

Idag finns klara tendenser till förtätning av bostadsområden vilket inte främjar en god boendemiljö med möjlighet för de boende till den avkoppling och närhet till naturen som en egen odlingslott kan ge.

Från och med den 1 januari 1989 gäller ny lagstiftning som reglerar verksamheten när det gäller Kabel-TV.

Kabel-TV installeras i regel i alla lägenheter i en fastighet. Kostnaden för Kabel-TV tas i regel ut på hyran. En månadskostnad med ett påslag på hyran med 40–100 kr. brukar vara vanliga riktmärken. Till det kommer kostnaden för själva hushållet för att kunna se satellitkanaler.

Hyresgästernas inflytande över beslut om installation av Kabel-TV och frågor sammanhängande därmed är enligt vår uppfattning inte tillräckligt. Särskilt viktigt är att varje hyresgäst själv för sig har rätt att avgöra om vederbörande vill ta del av Kabel-TV-utbudet eller ej. Enligt vår uppfattning måste det vara valfrihet som gäller i detta fall.

Lagen om anslutning till Kabel-TV bör därför ses över enligt med vad som anförs i motionen.

Bostadsförmedling

På begäran av bostadsdepartementet har förfrågan utgått till stora och medelstora kommuner om man har kommunal bostadsförmedling. Enkäten gav ett mycket splittrat resultat. Tankegångar har framförts från bostadsdepartementet om ökade krav på kommunerna vad gäller bostadsförmedling.

Enligt nuvarande bestämmelser får ingen ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Bostadsförmedlingarna bör enligt centerpartiets uppfattning ytterligare förbättra sin service och arbeta mera aktivt för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. För att få resurser för en sådan verksamhet bör möjligheter finnas att ta ut en avgift. Aktuell lagstiftning bör därför ändras.

Boendeinflytande över gemensamhetsanläggningar och i s.k. storkvarter

Det är viktigt att boende, som är berörda av en verksamhet i sin närmiljö, får ett ökat inflytande. Så är inte alltid fallet idag. Enskilda hyresgäster och sammanslutning av hyresgäster utanför etablerad hyresgästorganisation har enligt gällande bestämmelser i anläggningslagen i praktiken berövats inflytande över bildande av gemensamhetsanläggning. Centerpartiet anser att anläggningslagen bör ändras så att hyresgästerna själva eller genom frivillig samverkan i föreningsform ges rätt att utöva inflytande. Enligt vår uppfattning bör inflytande och påverkansmöjligheter läggas så nära som möjligt dem som berörs av besluten, i detta fall hyresgästerna.

Centerpartiet vill stärka småhusägarnas inflytande över gemensamhetsanläggningarnas tillkomst i s.k. storkvarter. Storkvarter är en särskild form av småhusbebyggelse. Fastigheterna inom ett kvarter samverkar om olika gemensamma anläggningar på kvartersmark, t.ex. garage och parkeringsutrymmen. De småhusägare, som flyttar in i det färdiga området, har i regel små möjligheter att påverka, eftersom markanvändning och behov av gemensamhetsanläggningar har beslutats på planeringsstadiet.

En framkomlig väg att stärka småhusägarnas/villaföreningarnas ställning kan vara att ge dessa samma besvärsrätt över kommunala beslut som sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och hyresgästsammanslutningar har enligt nuvarande lagstiftning. Centerpartiet anser att riksdagen hos regeringen bör begära förslag om ändringar i bl.a. anläggningslagen, förvaltningslagen och PBL i syfte att stärka småhusägarnas inflytande över gemensamhetsanläggningarnas tillkomst i s.k. storkvarter.

Ombildning av hyreshus till bostadsrätter

Enligt centerpartiets uppfattning måste alla som så önskar erbjudas möjlighet att äga sin bostad. Bostadsrätten utgör ur ägarsynpunkt en för många människor attraktiv boendeform. Bostadsrätt bygger på enskilt ägande i föreningsform med gemensamt ansvarstagande i demokratiska former. Det är således en boendeform som kan erbjuda ökat ansvar och engagemang. Idag finns emellertid begränsningar i lagstiftningen som motverkar syftet med att alla på likvärdigt sätt kan erbjudas bostadsrättsformen. Dessa hinder bör enligt vår uppfattning tas bort.

Ombildningslagen bör därför göras tillämplig så att även hyresgäster i det allmännyttiga bostadsbeståndet skall kunna få övergå till bostadsrätt.

Regeln om antalet lägenheter för ombildning till bostadsrätt i ombildningslagen bör också ändras. Enligt nuvarande ordning skall fastigheten innehålla minst fem lägenheter för att det skall vara tillåtet att bilda en bostadsrättsförening och övergå till bostadsrätt. Kravet i ombildningslagen i detta fall bör sänkas till minst tre lägenheter.

Enligt nuvarande lagstiftning krävs det 2/3 majoritet bland hyresgästerna för att få övergå till bostadsrätt. Vi har tidigare hävdat att det i detta sammanhang som i så många andra sammanhang bör gälla enkel majoritet. Ombildningslagen bör även här ändras så att enkel majoritet skall vara tillräckligt för ombildning till bostadsrätt.

Det bör ankomma på vederbörande utskott att göra nödvändiga ändringar i berörd lagstiftning med anledning av ovannämnda förslag.

Hyresgästinflytande vid underhåll av lägenhet

Hyresgästen bör ha ett stort inflytande över reparationer i den egna lägenheten. Enligt nuvarande regler i hyreslagen skall en hyresvärd med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra reparationer. Den 1 januari 1988 permanentades en lagändring, som innebar att den tvingande regeln om hyresvärds reparationsskyldighet avseende bostadslägenhet kan avtalas bort. Hyresavtalet skall då innehålla en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen. De avvikande bestämmelserna tas in i en särskild förhandlingsöverenskommelse.

När en lägenhet tillträds skall den vara i fullt brukbart skick med en rimlig standard. I fortsättningen bör hyresgästen utan särskild förhandlingsöverenskommelse vid nyttjandet av lägenheten få bedöma vilken underhållsstandard han vill ha genom att själv utföra enklare underhåll. Härigenom kan hyresgästen begränsa hyreshöjningar och kanske få hyresnedsättning.

Bruksvärdessystemet

Mot. 1989/90

Bo419

Bruksvärdessystemet bör ses över så att det bl. a. framgår klarare vad som menas med bruksvärde. Tillämpningen av nuvarande bruksvärdessystem har lett till att en liten lägenhet i utkanten av en tätort kan ha en högre hyra än en större, centralt belägen lägenhet. En sådan hyressättning upplevs som orättvis. Tillräckligt stor hänsyn har vid hyressättningen inte tagits till läget.

På några orter har man försökt rätta till denna orättvisa genom att ingå särskilda överenskommelser mellan hyresgästföreningarna och de allmännyttiga bostadsföretagen. Det är angeläget att hyresnivåerna på andra orter också justeras med hänsyn till lägenheternas läge så att bruksvärdessystemet tillämpas lika i kommunerna.

Ersättning för boendeflytande och fritidsverksamhet samt förhandlingsersättning

Begreppet hyra innefattar enligt hyreslagen och hyresrättslagen ersättning för lägenhet och särskilda kostnader för värme, el, m.m. Dessutom innefattas förhandlingsersättning åt hyresgästorganisation och annan ersättning t.ex. för fritidsverksamhet.

Det kan inte vara rimligt att alla hyresgäster oavsett organisationstillhörighet och egna önskemål skall betala ersättningar till en organisation man inte tillhör. Därför bör det nuvarande regelsystemet ses över. Större hänsyn måste tas till den enskilde hyresgästens synpunkter.

Likställdhet av riksorganisationer

Centerpartiet hävdar att alla riksorganisationer i lagstiftningsammanhang på bostadsområdet bör behandlas lika. Idag diskrimineras Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation på ett sätt som inte är motiverat. Vi i centerpartiet föreslår att dels lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., dels bostadsrättslagen (1971:479) ändras så att alla riksorganisationer ges samma förutsättningar att verka. Det bör ankomma på berört utskott att utarbeta förslag till ändringar i lagstiftningen.

Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om de allmännyttiga företagens roll för hyresgästinflytandet,
2. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om åtgärder så att hyresgäster även i privatägda fastigheter ges ett ökat inflytande,
3. att riksdagen beslutar om sådan ändring i bostadsaneringslagen (1973:531) att det blir hyresgästerna vid en berörd fastighet som har att yttra sig över ombyggnad och utfärda intyg,
4. att riksdagen beslutar om sådan ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) att det direkta hyresgästinflytandet stärks,
5. att riksdagen hos regeringen begär förslag om större enhetlighet

med PBL för hyresgästinflytandet beträffande genomförandetider vid ombyggnad, i enlighet med vad i motionen anförts,

6. att riksdagen beslutar permanenta berörd lagstiftning vad avser den kooperativa hyresrätten,

7. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att främja tillkomsten av koloni- och odlingslotter,

8. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behov av lagstiftning för att stärka hyresgästinflytandet vid anslutning till kabel-TV,

9. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i gällande lagstiftning att möjligheter finns att ta ut avgift vid bostadsförmedling,

10. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i anläggningslagen att boendeflytandet ökar i enlighet med vad i motionen anförts,

11. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i berörd lagstiftning att boendeflytandet ökar för småhusägare i s.k. storkvarter i enlighet med vad i motionens anförts,

12. att riksdagen beslutar om ändring i lagen om förvärv av hyresfastigheter (1975:1132), bostadsrättslagen (1971:479) och lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:532) vad avser reglerna för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i enlighet med vad i motionen anförts,

13. att riksdagen beslutar om sådan ändring i hyreslagen att hyresgästinflytandet ökar vid underhåll av lägenhet i enlighet med vad i motionen anförts,

14. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bruksvärdessystemet,

15. att riksdagen beslutar om sådan ändring i berörd lagstiftning att större hänsyn tas till den enskilde hyresgästen i enlighet med vad i motionen anförts,

16. att riksdagen beslutar om sådan ändring i berörd lagstiftning att alla riksorganisationer inom bostadsområdet ges samma förutsättningar att verka.

Stockholm den 25 januari 1990

Agne Hansson (c)

Birger Andersson (c)

Ivar Franzén (c)

Stina Gustavsson (c)

Rune Thorén (c)

Elving Andersson (c)

Karin Starrin (c)