

Motion till riksdagen

1986/87:Bo103

Rolf Dahlberg m. fl. (m)

Ändringar i hyres- och bostadsrättslagstiftningen
(prop. 1986/87:37)

I proposition 1986/87:37 föreslås ett antal förändringar i nuvarande hyres- och bostadsrättslagstiftning.

Bostadsföreningarnas ställning i lagstiftningen

I propositionen föreslås den semantiska ändringen att uttrycket folkrelsekooperativ riksorganisation byts ut mot en mer neutral beteckning. Ändringen får den betydelsen att i stället för att klart utsäga att lagstiftningen endast gäller för HSB och Riksbyggen måste andra bostadsrättsföreningar som vill arbeta under samma villkor som HSB och Riksbyggen införa samma centralistiska stadgar och styrning som dessa organisationer. Att med hjälp av lagstiftning prioritera särskilda organisationer eller personer är för oss helt främmande. Att språkdräkten förändras gör inte saken bättre.

Regeringen föreslår att ändringen skall göras bl. a. i de paragrafer i bostadsrättslagen som reglerar hembud. Vi har aldrig godtagit att bostadsrättsinnehavare skall vara tvungna att godta ett hembudsförfarande. Vi kan därför inte godkänna några förändringar som kvarlämnar denna möjlighet. Riksdagen bör i stället förändra lagstiftningen så att alla möjligheter att införa hembud försvinner.

Riksdagen bör inte godkänna det föreslagna utbytet av ordet folkrelsekooperativ i övrig lagstiftning. I stället bör regeringen återkomma till riksdagen med ett förslag där alla bostadsrättsföreningar jämställs i lagstiftningen.

Kooperativ förvaltning av hyreshus

I propositionen föreslås att en försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt inleds. Skälet sägs vara att utöka inflytandet för hyresgästerna vilket skulle öka med denna boendeform.

Enligt propositionen bör kommunerna ha det övergripande ansvaret för försöksprojekten. Om ett projekt av någon anledning inte går att genomföra bör det, enligt departementschefen, finnas garantier för att de boende inte drabbas. I specialmotiveringen anförs att det kan vara lämpligt att kommunen ställer garanti för att de insatser som de boende gör i föreningen skall kunna återfås när de flyttar. Sådana garantier sägs vara särskilt värdefulla på orter med överskott på lägenheter. I sådana fall torde det nämligen vara svårt för föreningen att alltid återbetala insatsen, vilken är bunden i fastigheten. Avsikten är att de projekt som igångsätts även skall kunna fortsätta efter försöksperiodens slut.

Enligt lagförslaget skall regeringen lämna föreningar tillstånd att påbörja försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Regeringen får vid denna prövning enligt 3 § punkt 3 i lagförslaget då "ställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås". Begreppet "syftet" definieras inte i den föreslagna lagen. I de allmänna motiven sägs endast att "syftet är framför allt att tillskapa en självförvaltningsform inom hyresrättens ram". I specialmotiveringen kommenteras detta på följande sätt: "Vad gäller punkt 3 bör regeringen ha frihet att uppställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten uppnås. Det bör efter hand visa sig vilka villkor som härvid kan bli aktuella."

En sådan lagstiftningsteknik kan inte godtas. Den föreslagna lagen är tidsbegränsad och gäller till utgången av år 1991. I övrigt finns inte några geografiska begränsningar eller några inskränkningar beträffande hur många föreningar eller bostäder som lagen kommer att tillämpas på. Lagens utformning gör det möjligt för regeringen att föreskriva helt skilda villkor mellan olika föreningar i landet. Det kommer inte att gå att förutsäga hur lagen i enskilda fall kommer att tillämpas av regeringen. Enligt vår mening har riksdagen ett ansvar för hur antagna lagar kommer att tillämpas i praktiken. Det ligger visserligen i sakens natur att försöksverksamheter ofta får försiggå inom tämligen vida ramar. Att riksdagen skall lämna regeringen nära nog fria händer vad gäller tillämpning av regler som utgör *undantag* från gällande lag kan dock inte accepteras. Även av detta skäl skall propositionen i denna del avslås.

En kooperativ hyresrätt kan enklast beskrivas så att när en hyresgäst flyttar in betalas en depositionsavgift för lägenheten vilken återfås vid flyttning från lägenheten. Bytesrätten är begränsad eftersom nya hyresgäster måste accepteras som medlemmar av föreningen.

Bostadskommittén konstaterade att inget talade för att behov fanns av denna ytterligare upplåtelseform. Trots detta föreslog en majoritet att en begränsad försöksverksamhet kunde inledas. Enligt vår mening är detta oklokt och onödigt. Stockholms kooperativa bostadsförening har funnits sedan 1916. Verksamheten är väl känd, och riksdagen har vid upprepade tillfällen avvisat tanken på att i lag utvidga den kooperativa hyresrätten att gälla i hela landet. Man har i detta sammanhang uttalat att det är önskvärt med enhetliga regler på bostadsmarknaden och att något verkligt behov av upplåtelseformen inte föreligger. Förslaget om ett försök med kooperativ hyresrätt bör avslås.

Enligt vår uppfattning skall de boendes inflytande över sitt boende stärkas. Detta sker bäst genom ett ökat ägande, direkt eller indirekt. Ägandet ger ett absolut inflytande över boendet men har också andra värden. Vi har tidigare föreslagit en rad åtgärder för att öka ägandet av bostäder, både genom äganderätt och bostadsrätt. De allmännyttiga bostadsföretagen bör t. ex. erbjuda de boende som så önskar att ta över sina lägenheter med bostadsrätt. Enligt vår uppfattning är det denna väg man skall gå för att öka medborgarnas inflytande över sitt boende.

I propositionen föreslås att den särskilda regleringen av hyresförhållanden som beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet upphävs. Har hyresförhållandet varat längre än tre år skall fastighetsägare uppvisa synnerliga skäl för att hyresförhållandet skall upplösas.

Enligt vår mening måste man skilja på de fall där fastighetsskötseln även fortsättningsvis sker med en portvakt och fall där den sker på annat sätt.

Fortfar fastighetsskötseln att ske med hjälp av fastighetsskötare måste fastighetsägaren ha tillgång till en särskild fastighetsskötarbostad. Detta är en förutsättning för en god skötsel.

Om tjänsten upphör och skötseln sker på annat sätt är det rimligt att fastighetsskötaren får bo kvar i sin bostad. Redan dagens lagstiftning täcker vad som kan vara rimligt. Regeringsförslaget torde inte ändra något i sak. Riksdagen bör därför avslå förslaget.

Hemställen

Med hänvisning till ovanstående hemställs

1. att riksdagen beslutar att upphäva de förändringar i bostadsrättslagen (1971:479) 11, 14 och 62 §§ vilka gjordes med anledning av bostadsutskottets betänkande 1984/85:12,

2. att riksdagen beslutar att avslå förslaget att ordet folkrörelsekooperativ byts ut "mot den mer neutrala beteckningen riksorganisation eller regional organisation för bostadsrättsföreningar som är representerade i föreningarna och skall godkänna föreningarnas stadgar",

3. att riksdagen beslutar att hos regeringen begära ett förslag till lagstiftning där alla bostadsrättsföreningar jämställs,

4. att riksdagen beslutar att avslå förslag till ny lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt,

5. att riksdagen beslutar att avslå förslag om ändring i 12 kap. 46 § första stycket 8 p. jordabalken.

Stockholm den 18 november 1986

Rolf Dahlberg (m)

Knut Billing (m)

Margareta Gard (m)

Jan Sandberg (m)

Sten Sture Paterson (m)

Bertil Danielsson (m)

Ingela Gardner (m)

Göte Jonsson (m)