



Hyresrätt och bostadsrätt, m.m.

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar bostadsutskottet riksdagsledamöternas förslag från den allmänna motionstiden 2004 rörande hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. I betänkandet behandlas även ett förslag i en följdmotion från föregående riksmöte.

Utskottet avstyrker samtliga motionsyrkanden.

Till betänkandet har fogats 16 reservationer och 4 särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	4
Redogörelse för ärendet.....	6
Ärendet och dess beredning.....	6
Utskottets överväganden.....	7
Hyresrätt.....	7
Andrahandsuthyrning.....	7
Rätt till förstahandsavtal.....	7
Överhyra.....	8
Besittningsskydd.....	8
Blockuthyrning.....	10
Förutsättningarna för vräkning.....	11
Samrådsförfarande.....	11
Hyra under uppsägningstid.....	12
Bostadsförvaltningslagen m.m.....	13
Det kollektiva förhandlingssystemet.....	14
Kooperativ hyresrätt.....	16
Uppräkning av medlemsinsatser vid återbetalning.....	16
Ombildning till bostadsrätt.....	17
Majoritetsreglerna.....	17
Förbudet mot dubbelupplåtelse.....	21
Bostadsrätt.....	22
Underrättelse till socialnämnd vid förverkande.....	22
Hyressättning vid andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet m.m....	24
Övrigt.....	26
Obligatorisk hemförsäkring för boende.....	26
Reservationer.....	27
1. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal, punkt 1 (v, mp).....	27
2. Andrahandsuthyrning – överhyra, punkt 2 (v).....	28
3. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd, punkt 3 (v).....	29
4. Andrahandsuthyrning – blockuthyrning, punkt 4 (v).....	30
5. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 5 – motiveringen (m).....	31
6. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 5 (kd, c)....	31
7. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 5 (v, mp)...	33
8. Bostadsförvaltningslagen m.m., punkt 7 (m).....	34
9. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (m).....	35
10. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (kd, c).....	36
11. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (fp).....	37
12. Kooperativ hyresrätt – uppräkning av medlemsinsatser vid återbetalning, punkt 9 (m, c).....	39
13. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 10 (m, fp, kd, c) 40	
14. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 11 (m, kd, c).....	41
15. Bostadsrätt – underrättelse till socialnämnd vid förverkande, punkt 12 (m, fp, kd).....	42

16. Hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt, punkt 13 (m, fp).....	44
Särskilda yttranden.....	46
1. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal m.m., punkterna 1-4 (m, fp, kd, c).....	46
2. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 5 (fp).....	46
3. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 10 (m, fp).....	47
4. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 11 (fp).....	48
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	49
Följdmotion med anledning av proposition 2003/04:94 Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden.....	49
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2004.....	49
<i>Bilaga 2</i>	
Program för den offentliga utfrågningen.....	52
<i>Bilaga 3</i>	
Offentlig utfrågning.....	54
Vilka verkningar har de genomförda bostadsrättsombildningarna haft?....	54

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo225 yrkande 2 och 2004/05:Bo265 i denna del.

Reservation 1 (v, mp)

2. Andrahandsuthyrning – överhyra

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo225 yrkandena 3 och 4 samt 2004/05:Bo265 i denna del.

Reservation 2 (v)

3. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo277 yrkande 8.

Reservation 3 (v)

4. Andrahandsuthyrning – blockuthyrning

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo225 yrkande 7.

Reservation 4 (v)

5. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Bo3 yrkande 2 och 2004/05:Bo303 yrkandena 5 och 6.

Reservation 5 (m) – motiveringen

Reservation 6 (kd, c)

Reservation 7 (v, mp)

6. Hyra under uppsägningstid

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo280.

7. Bostadsförvaltningslagen m.m.

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo302 yrkande 4.

Reservation 8 (m)

8. Det kollektiva förhandlingssystemet

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:L336 yrkande 5, 2004/05:Bo235 yrkande 10, 2004/05:Bo301 yrkande 22 och 2004/05:Bo306 yrkande 19.

Reservation 9 (m)

Reservation 10 (kd, c)

Reservation 11 (fp)

9. Kooperativ hyresrätt – uppräknig av medlemsinsatser vid återbetalning

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo235 yrkande 20 och 2004/05:Bo248 yrkande 2.

Reservation 12 (m, c)

10. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo301 yrkande 14, 2004/05:Bo302 yrkandena 7 och 8, 2004/05:Bo306 yrkande 23 och 2004/05:Bo309 yrkande 2.

Reservation 13 (m, fp, kd, c)

11. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo301 yrkande 13.

Reservation 14 (m, kd, c)

12. Bostadsrätt – underrättelse till socialnämnd vid förverkande

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo302 yrkande 10.

Reservation 15 (m, fp, kd)

13. Hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:Bo238 och 2004/05:Bo309 yrkande 5.

Reservation 16 (m, fp)

14. Obligatorisk hemförsäkring

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo217.

Stockholm den 9 december 2004

På bostadsutskottets vägnar

Ragnwi Marcelind

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Ragnwi Marcelind (kd), Owe Hellberg (v), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Maria Öberg (s), Mariam Osman Sherifay (s), Peter Danielsson (m), Gunnar Sandberg (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Ewa Thalén Finné (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Matilda Ernkran (s) och Tomas Agerberg (s).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2004 (fristående motioner) och som gäller lagstiftningen om hyra, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). Frågor om hyressättning kommer dock utskottet att behandla under våren i ett betänkande om bostadsförsörjning, omfattande frågor om bl.a. bostadsanvisning, rätt till förhyrning, svarta lägenhetsaffärer samt ägarlägenheter som ny upplåtelseform. I det föreliggande betänkandet behandlas vidare frågor som gäller bostadsrätt och ombildning till bostadsrätt samt kooperativ hyresrätt.

Utskottet har den 18 november 2004 hållit en offentlig utfrågning med temat vilka verkningar de genomförda bostadsrättsombildningarna har haft. Program för denna utfrågning har tagits in i detta betänkande som bilaga 2. I programmet anges de som ombetts att delta i utfrågningen. En utskrift av den stenografiska uppteckning som gjordes vid tillfället har tagits in som bilaga 3.

Utskottets överväganden

Hyresrätt

Andrahandsuthyrning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om andrahandsuthyrning avseende

- rätt till förstahandsuthyrning, *jämför reservation 1 (v, mp) och särskilt yttrande 1 (m, fp, kd, c)*,
- överhyra, *jämför reservation 2 (v) och särskilt yttrande 1 (m, fp, kd, c)*,
- besittningsskydd, *jämför reservation 3 (v) och särskilt yttrande 1 (m, fp, kd, c)* samt
- blockuthyrning, *jämför reservation 4 (v) och särskilt yttrande 1 (m, fp, kd, c)*.

Rätt till förstahandsavtal

I motion 2004/05:Bo265 (s) i denna del föreslås att andrahandsboendes rättigheter skall stärkas vad gäller övertagandet av besittningsskyddet till den lägenhet som hyrts i andra hand (förslag om tillkännagivande avseende en översyn).

Enligt förslaget i motion 2004/05:Bo225 (v) yrkande 2 skall en andrahandshyresgäst kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt upphör. I motionen påpekas att ingen andrahandshyresgäst kan göra något för att bo kvar, oavsett vad som ligger bakom att förstahandsavtalet upphör eller vilka andrahandshyresgästens omständigheter är, såsom avtalets längd m.m. (förslag om tillkännagivande).

Såsom framgår av motionerna kan andrahandshyresgästen inte hävda någon rätt till nyttjande av lägenheten om förstahandshyresgästen säger upp sitt hyresavtal eller dennes avtal upphör av annan anledning.

Regeringen har i den ungdomspolitiska propositionen (prop. 2004/05:2) uttalat sin avsikt att tillsätta en utredare som skall se över villkoren för uthyrning av bostad i andra hand. Detta görs mot bakgrund av att många ungdomar särskilt i storstadsregionerna i dag är hänvisade till ett andrahandsboende.

Motionsförslagen synes närmast gå ut på att åtminstone i 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 detta. Mot denna bakgrund är utskottet inte berett att föreslå riksdagen att den i motionerna åsyftade ordningen skall bli föremål för utredningsinsatser. Motionerna avstyrks.

Överhyra

I motion 2004/05:Bo265 (s) i denna del föreslås att andrahandsboendes rättigheter skall stärkas bl.a. vad gäller oskäliga hyror (förslag om tillkännagivande avseende en översyn). Förslaget omfattar också att Konsumentverket skall ges i uppdrag att informera och ge ut råd om vad som gäller när man hyr ut i andra hand (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2004/05:Bo225 (v) yrkande 3 avser att det vid beslut om andrahandsupplåtelse skall göras en granskning av hyran. Enligt förslaget skall en hyresvärds medgivande respektive hyresnämndens tillstånd förutsätta att överhyra inte tas ut (förslag om tillkännagivande). Enligt samma motion – yrkande 4 – skall en förstahandshyresgästs uttag av överhyra rubriceras som ocker, vilket skall utgöra grund för att dennes hyresavtal upphör (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. Uttag av överhyra utgör enligt gällande rätt inte tillräckligt skäl för att en förstahandshyresgästs besittningsskydd skall brytas.

Som utskottet redan redogjort för har regeringen i den ungdomspolitiska propositionen (prop. 2004/05:2) uttalat sin avsikt att tillsätta en utredare som skall se över villkoren för uthyrning av bostad i andra hand. Detta har gjorts mot bakgrund av att många ungdomar särskilt i storstadsregionerna i dag är hänvisade till ett andrahandsboende.

Utskottet anser att riksdagen inte nu i sak bör ta ställning till de frågor som väckts i motionerna. I stället bör sådana ställningstaganden göras först sedan den aviserade utredningen slutfört sitt arbete. Motionerna bör därför avslås.

Besittningsskydd

I motion 2004/05:Bo277 (v) yrkande 8 (partimotion) föreslås ett förstärkt besittningsskydd vid andrahandsuthyrning med sociala/kommunala kontrakt (sekundära bostadsmarknaden) med syfte att hyresgästen i vart fall inte skall ha orimliga hyresvillkor som rör vård och tillsyn (integritetsskydd m.m.) men frågan gäller också om särskilda villkor för förhyrning över huvud taget skall kunna ställas. Vidare omfattar förslaget 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 hyresvärden 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 anses så att säga ligga i sakens natur att andrahandsavtal inte skall gälla på samma sätt som avtal i första hand. Dessutom faller en andrahandshyresgästs rätt till lägenheten i och med att förstahandshyresgästens avtal upphör, t.ex. på grund av att denne säger upp avtalet.

Hyreslagen har för ett par år sedan 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 återgav då ett tidigare ställningstagande (bet. 2003/04:BoU3):

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 klargörs. Det bedömdes som oacceptabelt att hyresgäster med andrahandskontrakt hos socialtjänsten vilka har skött sig klanderfritt, skall nekats 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.

Blockuthyrning

Enligt förslaget i motion 2004/05:Bo225 (v) yrkande 7 skall blockuthyrning föreligga så snart tre eller fler lägenheter hyrs av en och samma hyresvärd, dvs. oavsett om upplåtelse 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 än den som redovisats ovan och avstyrker därför motionen.

Förutsättningarna för vräkning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om ett obligatoriskt samrådsförfarande inför hot om vräkning, *jämför reservationerna 5 – motiv. (m), 6 (kd, c) och 7 (v, mp) samt särskilt yttrande 2 (fp)*.

Samrådsförfarande

I motion 2003/04:Bo3 (kd) yrkande 2 lämnas förslag om en översyn med sikte på att ett samrådsförfarande mellan fastighetsägaren, företrädare för kommunen (t.ex. socialförvaltningen) och hyresgästen blir obligatoriskt inför hot om vräkning på grund av störningar och betalningsförseningar (förslag om tillkännagivande). Kravet på hyresvärderna att medverka i ett samråd skall utformas så att det utgör en förutsättning för att en vräkning skall få beslutas. I det fall att hyresgästen inte vill medverka skall ett uteblivet samråd inte hindra vräkning. Samrådet skall syfta till att hyresgästen skall kunna bo kvar, vilket t.ex. inledningsvis skall kunna ske efter ett avtal om viss prövotid (förslag om tillkännagivande avseende en översyn). Förslaget i motion 2004/05:Bo303 (kd) yrkande 6 har i allt väsentligt samma inriktning som den ovannämnda motionen (förslag om tillkännagivande avseende en översyn).

Förslaget i motion 2004/05:Bo303 (kd) yrkande 5 avser förändringar av lagstiftningen kring vräkningsförfarandet bl.a. vad gäller kontrakts- och boendeformer med syfte att bl.a. underlätta kommunens samarbete med fastighetsägarna för att tillgodose bostadsbehovet hos de grupper av människor som inte själva klarar att få ett stadigvarande boende (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 har kommittén föreslagit 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.

Regeringen har den 21 oktober 2004 beslutat om att tillsätta en särskild utredare med uppdrag att föreslå insatser för att förhindra vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer (dir. 2004:145). Under 2001 vräcktes ca 1 000 barnfamiljer och uppskattningsvis mellan 1 500 och 2 000 barn påverkades därmed av en vräkning enligt en studie som genomförts i Socialdepartementet. Utredaren skall analysera och lämna förslag på hur socialnämnden och andra myndigheter kan förebygga och motverka vräkningar av barnfamiljer. Utredaren skall också se över hur socialtjänsten bättre kan stödja och hjälpa de familjer som ändå blir vräkt. Utredaren skall ta ställning till om det behövs lagändringar och i så fall vilka. Uppdraget skall redovisas senast den 30 oktober 2005.

Enligt utskottets mening bör riksdagen nu inte i sakligt hänseende ta ställning till motionsförslagen. Resultatet av de nämnda utrednings- och beredningsåtgärderna bör i stället avvaktas. Motionerna avstyrks därför.

Hyra under uppsägningstid

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om hyra under uppsägningstid.

I motion 2004/05:Bo280 (s) lämnas förslag om en översyn av reglerna som ger hyresvärden möjlighet att kräva bostadshyresgästen på hyra under tre månaders uppsägningstid. Översynens främsta syfte är att en avflyttande hyresgäst skall kunna undvika dubbla boendekostnader i fall när hyresvärden snabbt kan hyra ut lägenheten till en annan hyresgäst (förslag om tillkännagivande).

Bostadshyresgästen har en ovillkorlig rätt att alltid säga upp sin hyresrätt med tre månaders uppsägningstid (dvs. till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen; 5 § hyreslagen). Hyresgästen kan i vissa fall ha en kortare uppsägningstid men tre månader är den praktiskt vanligast förekommande uppsägningstiden. För vissa, korta tidsbestämda avtal gäller inte någon uppsägningstid (3 och 4 §§ hyreslagen). Hyresgästens skyldigheter att betala hyra och vårda lägenheten kvarstår under uppsägningstiden. Det är naturligtvis möjligt för hyresvärden och hyresgästen att i samband med uppsägningen komma överens om att en kortare uppsägningstid skall gälla.

Den s.k. tremånadersregeln infördes genom lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 1975 (prop. 1974:150, bet. CU 1974:36). Normalt hade dittills ettårsavtal gällt på hyresmarknaden och hyresgästen varit förhindrad att säga upp till annat än hyrestidens utgång, vilket kunnat innebära att en hyresgäst som snabbt blivit tvungen att flytta fått betala dubbla hyror i upp till nästan 15 månader. Enligt den bedömning som gjordes i propositionen med förslaget till lagändringen framstod i många fall en sådan betalnings-

skyldighet som oskäligt betungande. Självfallet konstaterades det vara olägligt för hyresvärden att hyresgästen avflyttar under löpande hyresperiod men hyresvärdens möjligheter till riskfördelning bedömdes vara större än hyresgästens. Avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen i enskilda fall av förevarande art utföll därför till hyresgästens förmån.

Enligt utskottets mening bör motionsförslaget lämpligen behandlas som en fråga om vilken uppsägningstid som skall gälla. Utskottet finner inte tillräckliga skäl att föreslå en generell reglering som innebär att en hyresgäst alltid skulle ha rätt till kortare uppsägningstid än den hyresgästen tillagts genom tremånadersregeln. Hyresvärden har ett berättigat intresse att få viss tid på sig att ordna med att skaffa fram en ny hyresgäst, och viss framförhållning kan rimligen krävas av en avträdande hyresgäst. Hänsyn måste också tas till den tillträdande hyresgästens intresse att få tid på sig att avveckla sitt tidigare boende och ordna med flyttning. Det gäller även i förhållande till en tillträdande hyresgäst som lämnar en bostadsrättslägenhet eller villa. Tremånadersregeln framstår enligt utskottets mening som väl avvägd mellan de olika intressen som kan göra sig gällande. Inte heller finns det tillräckliga skäl att föreslå att hyresgästen skall slippa hyra under en eller annan månad för det fall att en hyresvärd på en marknad med stor efterfrågan lätt skulle kunna skaffa sig en annan hyresgäst. En sådan reglering kan befaras leda till tillämpningsproblem och gynna bostadsökande som snabbt kan börja betala hyra för lägenheten. Motionen avstyrks således.

Bostadsförvaltningslagen m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om förändringar av bostadsförvaltningslagen m.m., *jämför reservation 8 (m)*.

Förslaget i motion 2004/05:Bo302 (m) yrkande 4 avser att det skall införas nya regler som ger ordentliga möjligheter till ingripande i de fall där fastighetsägare visar sig inte fullgöra sina förpliktelser gentemot hyresgäster och andra. De nya reglerna skall ersätta lagen om förvärv av hyresfastigheter. Motionärerna pekar på att lagstiftning med denna inriktning föreslagits av Utredningen om förvärv och förvaltning av hyreshus (SOU 1994:23) (förslag om tillkännagivande).

Bostadsförvaltningslagen innebär bl.a. att ingripanden kan ske genom särskild förvaltning (= förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning) eller inlösen. Vid förvaltningsföreläggande skall fastighetsägaren själv överlämna förvaltningen till någon annan. Vid tvångsförvaltning skall hyresnämnden utse förvaltare och fastighetsägaren utestängs från skötseln. Kan någon lämplig förvaltare inte utses förfaller frågan. Inlösen förutsätter att tvångsförvaltning prövats och att det visat sig att denna inte gett avsett resultat.

Vid sin behandling förra året av ett mot m-motionen svarande motionsyrkande jämte en s-motion om en översyn av bostadsförvaltningslagen uttalade utskottet följande (bet. 2003/04:BoU3).

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 att ingripa mot försumliga hyresvärdar och desto mindre olägenheter uppstår för hyresgästerna.

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 verksamma 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 med hänvisning till vad som anförts under föregående riksdagsår m-motionen.

Det kollektiva förhandlingssystemet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om att hyresförhandlingslagen bör avskaffas eller ändras, *jämför reservationerna 9 (m), 10 (kd, c) och 11 (fp)*.

I fyra motioner behandlas frågor av mer grundläggande karaktär som gäller det kollektiva förhandlingssystemet.

I motion 2004/05:Bo301 (m) yrkande 22 föreslås att hyresförhandlingslagen skall avskaffas med syfte att förhandlingsmonopolet skall brytas (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2004/05:L336 (fp) yrkande 5 gäller konsumentskyddet vid hyra av bostad särskilt vad gäller Hyresgästföreningens monopol att företräda hyresgästerna, vilket måste brytas så att den enskilde hyresgästens möjlighet att påverka boendet stärks (förslag om tillkännagivande avseende en översyn).

Enligt förslaget i motion 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 19 bör det genomföras 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 för att därigenom utveckla hyresrätten som produkt. Ett starkt och tydligt grundläggande konsumentskydd skall finnas (förslag om tillkännagivande avseende en översyn).

Också förslaget i motion 2004/05:Bo235 (c) yrkande 10 (partimotion) avser ett avskaffande av förhandlingsmonopolet (förslag om riksdagsbeslut).

Det kollektiva förhandlingssystemet såsom det utformats i hyresförhandlingslagen (1978:304) 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 förhandlingsersättnings 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 hyresvärderna 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 (2 och 3 §§ hyresförhandlingslagen).

Sedan 1997 är det inte längre möjligt att två eller fler hyresgästorganisationer på grundval av en med hyresvärderna avtalad eller hyresnämnden beslutad förhandlingsordning förhandlar för hyresgästerna i ett visst hus. Frågan regleras genom ett förbud mot flera samtidiga förhandlingsordningar (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 hyresvärderna.

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.

Hyressättningsutredningen (SOU 2004:91) har föreslagit förändringar av bl.a. hyresförhandlingslagen som skall underlätta en mer individualiserad hyressättning baserad på hyresgästens till- och frånval. Utredningens förslag bereds inom Justitiedepartementet.

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

Kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om att en medlem vid sitt utträde ur en kooperativ hyresrättsförening skall kunna få tillbaka sina medlemsinsatser med uppräknings för inflationen, *jäm-för reservation 12 (m, c)*.

Uppräkning av medlemsinsatser vid återbetalning

Förslagen i motionerna 2004/05:Bo235 (c) yrkande 20 (partimotion) och 2004/05:Bo248 (c) yrkande 2 avser en lagändring så att vid utträde ur en förening som upplåter kooperativ hyresrätt medlemmen kan få tillbaka insatsbeloppet uppräknat med inflationen (förslag om tillkännagivande).

En kooperativ hyresgäst som önskar flytta kan inte sälja den kooperativa hyresrätten men har rätt att få tillbaka betalade insatser. Enligt 2 kap. 9 § fjärde stycket lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt skall en avgående medlem inte ha rätt att få tillbaka ett högre belopp än det han eller hon betalat till föreningen som insatser.

Enligt regeringens mening såsom den kom till uttryck i propositionen till lagen om kooperativ hyresrätt (prop. 2001/02:62) beror svaret på frågan om uppräkning av insatser skall tillåtas i grunden på vem man vill prioritera, de medlemmar som går ur föreningen eller de som stannar kvar. Förbudet mot uppräkning ger föreningen mer kapital som kan användas till att t.ex. hålla hyrorna nere eller dela ut vinst.

Uppräkning kan dock göras av insatser vid en ny medlems inträde eller en ny upplåtelse av hyresrätt. Något tak för uppräknigen finns inte. Lagen i denna del innebär, enligt regeringens bedömning, inte någon försvagning av föreningens eget kapital utan har en gynnsam inverkan på föreningens ekonomi.

Utskottet avstyrkte vid sin beredning av lagen om kooperativ hyresrätt motioner om indexuppräkning och inflationssäkring vid återbetalning av insatser och anförde (bet. 2001/02:BoU5):

Såsom regeringen anför är frågan om en uppräkning av insatserna skall tillåtas vid återbetalning till en avgående medlem ytterst beroende på den värdering man gör av vem man vill gynna; den avgående medlemmen eller de som bor kvar med kooperativ hyresrätt. Utskottet anser att regelsystemet så långt möjligt bör utformas så att det i främsta rummet ger utrymme för att hålla hyrorna nere. En sådan ordning kommer också en avgående medlem att ha haft fördel av. Motionsförslagen om att insatserna skall kunna räknas upp vid en återbetalning till en avgående medlem bör riksdagen därför avslå.

Utskottet finner inte nu skäl att göra en annan bedömning och avstyrker därför motionerna.

Ombildning till bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen avseende ombildning till bostadsrätt i fråga om

- förändringar av kraven på majoritet gällande andel och folkbokföring, *jämför reservation 13 (m, fp, kd, c) och särskilt yttrande 3 (m, fp)* och
- förbudet mot dubbelupplåtelse, *jämför reservation 14 (m, kd, c) och särskilt yttrande 4 (fp)*.

Majoritetsreglerna

I ett flertal motioner lämnas förslag om ett återinförande av kravet på enkel majoritet för ombildning till bostadsrätt. Det gäller motionerna 2004/05:Bo301 (m) yrkande 14, 2004/05:Bo302 (m) yrkandena 7 och 8, 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 2 och 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 23. Förslagen i m- och fp-motionerna omfattar eller innebär att det särskilda nyligen införda kravet på folkbokföring som gäller för bostadshyresgäster skall tas bort.

För ombildning till bostadsrätt har tidigare under en period gällt ett krav på enkel majoritet som innebar att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna måste vara för ombildningen (prop. 1991/92:160; bet. 1991/92:BoU22 och prop. 1998/99:101; bet. 1998/99:BoU10). Något krav på att bostadshyresgästerna skulle vara folkbokförda på fastigheten gällde

inte då. Det nuvarande kravet på kvalificerad majoritet dvs. stöd från minst två tredjedelar av hyresgästerna – 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 lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (den s.k. ombildningslagen) och förutsättningarna för föreningens förvärvsbeslut regleras i bostadsrättslagen (1991:614).

Regelsystemet kan något mer utvecklat beskrivas på följande sätt. En ombildning av hyresrätt till bostadsrätt sker genom att hyresgästerna på en fastighet bildar en bostadsrättsförening som förvärvar fastigheten och sedan upplåter lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som vill delta i ombildningen. I bostadsrättslagen finns regler om hur en ombildning till bostadsrätt skall gå till. Ett beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten (9 kap. 19 § bostadsrättslagen). Innan ett beslut om förvärv av ett hus får fattas, skall en ekonomisk plan ha upprättats och hållits tillgänglig för hyresgästerna (9 kap. 20 § bostadsrättslagen, jfr 3 kap. samma lag). Ett beslut om förvärv i strid mot lagens bestämmelser är ogiltigt (9 kap. 21 § bostadsrättslagen). Inskrivningsmyndigheten skall beakta ogiltighetspåföljden när en bostadsrättsförening söker lagfart på sitt förvärv. En lagfartsansökan skall avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 10 jordabalken).

Vid köp av en hyresfastighet krävs – om kommunen begär prövning av förvärvet – tillstånd från hyresnämnden, s.k. förvärvstillstånd. (Se lagen [1975:1132] om förvärv av hyresfastighet m.m. som vanligen benämns förvärvslagen.) Lagstiftningen om förvärvstillstånd syftar till att förhindra oseriösa eller på annat sätt olämpliga personer eller företag att komma in på hyresmarknaden. Förvärvstillstånd fordras dock inte när en bostadsrättsförening har fattat beslut om förvärvet på det sätt som bostadsrättslagen föreskriver för ombildning.

För att främja en övergång från hyresrätt till bostadsrätt antogs med ikraftträdande den 1 juli 1982 ombildningslagen. Samtidigt gjordes en del ändringar i den gamla bostadsrättslagen. Bland annat infördes kravet på viss majoritet för att en ombildning skulle få ske. Ombildningslagen ger hyresgästerna rätt att för ombildning till bostadsrätt förvärva huset de bor i före andra köpare. En förutsättning för att hyresgästerna skall få en starkare ställning än andra spekulanter på fastigheten är att de har bildat en bostadsrättsförening och att föreningen har gjort en s.k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. En intresseanmälan kan göras om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de

uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildning. Också enligt ombildningslagen gäller ett krav på folkbokföring för bostadshyresgäster. Så länge en intresseanmälan gäller får en fastighetsägare normalt inte överlåta fastigheten, om inte föreningen först har erbjudits att förvärva fastigheten.

I förarbetena till de ombildningsregler som infördes år 1982 har framhållits att en ombildning till bostadsrätt bör ske på de boendes villkor samt att det är de boendes intressen, önskemål och synpunkter som bör tillgodoses när det är fråga om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Bakgrunden till regleringen var att det enligt bostadsrättslagens tidigare bestämmelser var möjligt att bilda en bostadsrättsförening med syfte att ombilda en hyresfastighet utan att vare sig styrelseledamöterna eller övriga medlemmar var bosatta i fastigheten samt att en ombildning kunde genomföras helt utan insyn av de boende (prop. 1981/82:169, bet. CU 1981/82:41).

I underlaget för majoritetsberäkningen ingår även hyresgäster som inte bor i huset. Om en lägenhet inte är uthyrd skall den däremot inte räknas in. Inte endast bostadslägenheter utan även lokaler skall ingå i beräkningsunderlaget. Det är bara hyresgäster som hyr direkt av värden som skall räknas med, vilket utesluter eventuella andrahandshyresgäster i huset.

Ombildningslagen gäller sedan den 1 april 2002 även för ombildning till kooperativ hyresrätt. Samma krav som gäller för ombildning till bostadsrätt gäller för ombildning till kooperativ hyresrätt.

En hyresgäst som inte vill delta i en ombildning till bostadsrätt har rätt att bo kvar i lägenheten som hyresgäst och får då bostadsrättsföreningen som hyresvärd (7 kap. 11 och 13 §§ jordabalken). Föreningen får inte upplåta bostadsrätt till lägenheten så länge hyresförhållandet består. Enligt hyreslagen har hyresgästen samma besittningsskydd och bytesrätt som tidigare. Bostadsrättsföreningen har samma skyldigheter som andra hyresvärdar.

De regler som innebär ett krav på två tredjedels majoritet 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. Det gäller bl.a. att föreningen skall vila på en ekonomiskt god grund. Det är också fråga om att under föreningens fortsatta bestånd garantera att verksamheten inte äventyras och att boendeformen blir framgångsrik. 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. Många gånger har dessa hyresgäster valt att bo i huset just därför att de önskar att en professionell hyresvärd ansvarar för fastighetsförvaltningen. Det är alltså också ur denna synvinkel fråga om intressen av boendedemokratisk natur (prop. 1998/99:101, bet. 1998/99:BoU10).

Genom en lagändring med ikraftträdande den 1 april 2003 ställs som redan framgått krav på att de bostadshyresgäster som är för en ombildning måste vara folkbokförda på fastigheten för att få räknas med (prop. 2002/03:12; bet. 2002/03:BoU2). Utskottet har i samband med att folkbok-

föringskravet infördes instämt (i nämnda bet.) 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. Det har bedömts att det finns vissa risker att försök kommer att göras för att kringgå ett krav på folkbokföring. Regeringen har i detta sammanhang pekat på folkbokföringens betydelse i andra sammanhang och brottsbalkens bestämmelse om osant intygande, vilka faktorer kommer att motverka ett kringgående. Ett krav på folkbokföring försvårar i vissa situationer möjligheterna till ombildning. I likhet med regeringen har utskottet ansett att det är försvarbart eftersom en ombildning torde ha större förutsättningar att bli framgångsrik ju fler medlemmar som faktiskt bor i huset. Utskottet har sammanfattningsvis ansett att det finns anledning att ställa upp ett krav på att bostadshyresgästerna skall vara folkbokförda på fastigheten för att få biträda ett beslut om ombildning till bostadsrätt. Detsamma har utskottet ansett bör gälla för att bostadshyresgästerna skall få räknas med i majoriteten för att en intresseanmälan skall få göras.

Utskottet har vid flera tillfällen funnit skäl att ställa sig bakom de majoritetsregler som gäller för ombildning och finner inte nu anledning att ändra ståndpunkt i de frågor som väckts genom motionerna. De synpunkter som framkommit vid den offentliga utfrågning som utskottet hållit om vilka verkningar de genomförda ombildningarna till bostadsrätt har haft styrker utskottet i sin uppfattning om att majoritetsreglerna inte bör ändras på sätt som föreslagits. Utskottet vill särskilt uppmärksamma värdet av att regelsystemet har en sådan utformning att det antal boende som kommer att bo kvar som hyresgäster i ett ombildat hus bör vara få eftersom det hyresvärdskap som relativt många bostadsrättsföreningar står för inte utövas på ett tillräckligt professionellt sätt eller på annat sätt avviker från vad som får anses vara god sed i ett hyresförhållande. Det skall klargöras att flertalet bostadsrättsföreningar är fullt korrekta i sitt förhållande till sina kvarboende hyresgäster. Det inses dock lätt att föreningarnas förhållanden till sina bostadshyresgäster i flera avseenden kommer eller riskerar att påverkas av att hyresverksamheten så att säga inte ligger i linje med föreningens egentliga ändamål, att bereda bostäder åt sina medlemmar. För de hyresgäster som blir kvar torde ombildningen oavsett hur väl hyresvärdskapet sköts ha nackdel av att bytesrätten urholkas genom att få andra hyresgäster, bostadsrättshavare eller villaägare vill byta till sig en hyreslägenhet i ett bostadsrättshus. Det kan vara värt att notera att inte någon av de bostadsrättsorganisationer som deltagit i utfrågningen och inte heller Fastighetsägarna Sverige som också representerar ett stort antal bostadsrättsföreningar förespråkar lagändringar som innebär att ett krav på enkel majoritet skall återinföras. Också chefen för Hyresnämnden i Stockholm gav vid utfrågningen uttryck för att det är viktigt att man behåller ett krav på så hög majoritet som möjligt. Han erinrade om att lagstiftningen från början inne-

bar ett krav på två tredjedels majoritet och att det syftade till att göra bostadsrättsföreningarna ekonomiskt stabila och att man inte skulle få alltför många hyresgäster.

Utskottet avstyrker således samtliga motioner.

Förbudet mot dubbelupplåtelse

I motion 2004/05:Bo301 (m) yrkande 13 lämnas förslag om ett slopande av förbudet mot dubbelupplåtelse för kommunala bostadsbolag. Ombildningen skulle förbilligas för hyresgästerna eftersom bolaget kan träda in som bostadsrättshavare till de lägenheter där hyresgästen inte vill delta; bolaget skulle fortfarande vara dessa hyresgästers hyresvärd (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 (där hyresrätten upplåts sist, vilket är den egentligen enda förekommande typen av andrahandsupplåtelse när det gäller 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. förra årets bet. 2003/04:BoU3). 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. Motionen avstyrks således.

Bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om

- upphävande av kravet på underrättelse till socialnämnd vid vissa uppsägningar, *jämför reservation 15 (m, fp, kd)* och
- ändringar av hyressättningsregeln beträffande andrahandsupp-låtelse av en bostadsrättslägenhet, *jämför reservation 16 (m, fp)*.

Underrättelse till socialnämnd vid förverkande

I motion 2004/05:Bo302 (m) yrkande 10 föreslås ett upphävande av det nyligen genom lagstiftning införda kravet på underrättelse till socialnämnd vid vissa uppsägningar av bostadsrättsinnehavare (förslag om riksdagsbeslut).

Genom lagändringar som trädde i kraft den 1 april 2004 infördes följande nya regler i bostadsrättslagen beträffande uppsägning på grund av förverkande (prop. 2003/04:94, bet. 2003/04:BoU10).

En bostadsrättsförening är skyldig att innan en uppsägning sker på grund av störningar från en bostadslägenhet underrätta socialnämnden om störningarna. Underrättelsen är en förutsättning för uppsägningen. Vid särskilt allvarliga störningar får dock uppsägning ske utan föregående underrättelse. Tanken är att en avhysning i ett sådant fall skall kunna verkställas snabbt till gagn för de grannar som störts. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Vidare är en bostadsrättsförening skyldig att inför en uppsägning på grund av att årsavgift för en bostadslägenhet inte betalats i rätt tid underrätta socialnämnden om försummelsen. Underrättelsen är en förutsättning för uppsägningen. Någon underrättelseskylldighet föreligger inte vid uppsägning som grundas på att sammantaget flera upprepade (ofta i praktiken mindre) förseningar skett.

Lagändringarna föreslogs av regeringen med anledning av två tillkännagivanden som riksdagen gjort på förslag av bostadsutskottet (bet. 2002/03:BoU2). Tillkännagivandena gav uttryck för en önskan om att hyreslagens och bostadsrättslagens regleringar i allt väsentligt skulle motsvara varandra.

Vid sin behandling av regeringens förslag och de motstående motionerna (liksom den som nu bereds) uttalade utskottet bl.a. följande (bet. 2003/04:BoU10).

Riksdagens tillkännagivanden omfattade den uttalade uppfattningen att en bostadsrättsförening, liksom andra samhällsaktörer, har ett socialt och samhällsligt ansvar för sina medlemmar och att det är lämpligt att detta kommer till uttryck i form av kontakter eller annat samarbete med bl.a. sociala myndigheter. Utskottet står fast vid denna uppfattning och anser att bostadsrättslagen med den nya utformning som regeringens lagförslag innebär kommer att svara mot de värderingar riksdagens majoritet givit uttryck för. Genom en kontakt med socialnämnden kan bostadsrättshavarens behov av att erhålla adekvat hjälp för de problem han mött tillgodoses. Därutöver ges socialnämnden möjligheter till insatser som hindrar eller förebygger att bostadsrättshavarens sociala situation försämras genom de sanktioner som bostadsrättsföreningen kan komma att vidta. Hänsynen till barn gör sig i dessa sammanhang gällande med avsevärd styrka. Lagstiftaren bör söka garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavarens problem.

En bostadsrättsförening är en form för samverkan där syftet är att bereda ägarna bostäder. Det är för utskottet en främmande tanke att som angiveri beteckna en underrättelse till socialnämnden om att någon i samverkanskretsen riskerar att förlora sin bostad. Enligt utskottet ligger en underrättelseskyldighet klart inom ramen för en god samverkan med syfte att tillgodose medlemmarnas bostadsbehov.

Först vad gäller frågan om uppsägning på grund av störningar. Som bl.a. Fastighetsägarna Sverige och Riksbyggen i sina remissvar har framhållit finns det vissa olikheter mellan upplåtelseformerna hyres- och bostadsrätt som synes tala mot att överföra de regler om underrättelseskyldighet som gäller enligt hyreslagen till bostadsrättslagen. Hit hör t.ex. att det kan vara känsligt för styrelsen i en bostadsrättsförening att skicka en underrättelse om störningar som gäller en granne och föreningsmedlem till socialnämnden. Vidare synes, såsom flera remissinstanser, bl.a. HSB Riksförbund, har påtalat, systemet med underrättelser inte alltid fungerat tillfredsställande på hyresrättsens område. Konsumentverket har framhållit att en möjlighet att komma till rätta med detta kan vara att förbättra rutinerna i samband med avhysning. För att åstadkomma detta behövs inga lagstiftningsåtgärder. Samtidigt står det klart att – som Stockholms och Arvidsjaurs kommuner också har framhållit – en underrättelseskyldighet kan ge kommunerna ökade möjligheter att sätta in stödinsatser i tid så att man kan komma till rätta med störningarna och därmed förhindra avhysning. Som skäl mot förslaget skulle man också eventuellt kunna hävda att en underrättelseskyldighet medför en viss administrativ belastning för bostadsrättsföreningarna. Invändningen är av underordnad betydelse men det kan nämnas att inget har framkommit som tyder på att förverkande av bostadsrätt är särskilt vanligt förekommande. Sett i sitt sammanhang skulle därför ett system med underrättelse till socialnämnden på bostadsrättsens område medföra en enbart mycket begränsad ökning av bostadsrättsföreningens åligganden. Vid en avvägning av de skäl som kan anföras för och emot en underrättelseskyldighet anser utskottet att fördelarna med en underrättelseskyldighet klart väger över.

Enligt riksdagens mening framstod det som följdriktigt att en underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden införs också när en bostadsrättshavare kommit i betalningsdröjsmål och föreningen avser att säga upp honom. Det kan, uttalade riksdagen, under vissa förutsättningar finnas goda skäl att ge en bostadsrättshavare ekonomiskt stöd så att denne kan bo kvar i sin lägenhet. Riksdagen tillkännagav därför att det finns skäl att genom lagstiftning söka garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättshavarens problem och att

en underrättelseskyldighet motsvarande den som gäller för hyresrätter därför bör införas för bostadsrätter. Några remissinstanser, bl.a. Riksborgen, har hänvisat till att en bostadsrätt – till skillnad från en hyresrätt – representerar ett förmögenhetsvärde och att en underrättelseskyldighet därför inte är särskilt meningsfull. Vidare har flera remissinstanser påtalat att underrättelserna inte fungerar särskilt bra på hyresrätternas område. Utskottet vill liksom regeringen framhålla att det finns bostadsrätter med ett mycket begränsat ekonomiskt värde som såtillvida liknar hyresrätter. Det bör också framhållas att socialnämnden, vid förverkande av en bostadsrätt med ett betydande ekonomiskt värde, kan vidta andra åtgärder än att verka för att bostadsrättshavaren får bo kvar, t.ex. ordna med en ny bostad. Ovan har utskottet tillstyrkt regeringens förslag om att en bostadsrättsförening skall underrätta socialnämnden före uppsägning som grundas på störningar i boendet. Det är enligt utskottets liksom regeringens mening naturligt att en liknande ordning införs när det gäller uppsägning på grund av betalningsförsening. En bostadsrättsförening skall därför vara skyldig att meddela socialnämnden om en bostadsrättshavare sägs upp på grund av att årsavgiften inte har betalats i rätt tid. Underrättelseskyldigheten bör – liksom enligt hyreslagen – avse enbart bostadslägenheter. I hyreslagen utgör meddelandet en förutsättning för att återvinningsfristen skall börja löpa. Detta bör gälla även här. De föreslagna reglerna har utformats med de motsvarande reglerna i hyreslagen som förebild.

På de här återgivna skälen och i övrigt på de skäl som redovisats i propositionen tillstyrkte utskottet regeringens lagförslag och avstyrkte de motstående motionerna.

Utskottet finner inte skäl att inta en annorlunda ståndpunkt än tidigare. M-motionen avstyrks därför.

Hyressättning vid andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet m.m.

I motion 2004/05:Bo238 (m) lämnas förslag om att bruksvärdesprincipen skall slopas vad gäller en andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet. I motionen påpekas att någon hänsyn till bostadsrättshavarens kapitalkostnad inte kan tas när hyresnämnden prövar skäligheten av hyran för en sådan lägenhet (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 5 gäller att en översyn genomförs av reglerna om andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet omfattande frågor om återbetalningsskyldighet av överhyra och hyresnivå vid andrahandsupplåtelse vilka regleringar inte bör ske på samma sätt som när det gäller andrahandsupplåtelse av en hyreslägenhet. I motionen anfördes att bostadsrättshavarens faktiska kostnader måste kunna beaktas (förslag om tillkännagivande).

Genom lagstiftning under riksdagsåret 1987/88 infördes en möjlighet för andrahandshyresgäster att återfå erlagd överhyra, dvs. hyra som ligger över bruksvärdesnivå, och att få den framtida hyran bestämd (numera 55 d § hyreslagen). Bestämmelsen gäller vid andrahandsupplåtelse både av hyreslagen och bostadsrättslägenheter. Möjligheten gäller endast i fråga om bostäder men inte vid förhyrning för fritidsändamål. I lagstiftningsärendet

motionerades om att en bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand skall ha möjlighet att få ersättning för sina faktiska kostnader när hyran fastställs. Det fanns vidare motionsförslag om att regeringsförslaget helt skulle avslås. Reglerna om villkorsändring hade dittills i många fall inneburit att hyresgästen blev bunden att betala den hyra som överenskommits även om den låg över bruksvärdesnivå, låt vara att vissa överuttag under en kortare tid varit straffbelagda (prop. 1987/88:162, bet. 1987/88:BoU22).

Utskottet avstyrkte motionsförslagen och anförde (i nämnda bet.) bl.a. följande. ”Inte minst mot bakgrund av läget på bostadsmarknaden finns det enligt bostadsutskottets mening skäl att förstärka skyddet för bl.a. andrahandshyresgäster. De som hyr sin lägenhet i andra hand representerar ofta grupper – t.ex. ungdomar och invandrare – som har en svag ställning i samhället och då inte minst på bostadsmarknaden. Det är därför nödvändigt att vidta åtgärder som stärker deras ställning och som gör det möjligt för dem att hävda sina krav. Andrahandshyresgästerna måste i likhet med vad som gäller för andra hyresgäster, ges möjlighet att värja sig mot orimliga hyror. Även enligt bostadsutskottets mening bör sålunda hyreslagen ändras i enlighet med regeringens förslag. Utgångspunkten bör härvid vara att en hyresgäst som hyr i andra hand inte skall behöva betala en högre hyra än vad som motsvarar bruksvärdeshyran för den aktuella lägenheten. Detta bör gälla oavsett om uthyrningen avser en hyreslägenhet eller en lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt.”

Utskottet har vid ett par senare tillfällen tagit upp motioner om friare hyressättning vid andrahandsupplåtelser och då avstyrkt dessa med hänvisning till vad som sagts i samband med det ovan nämnda lagstiftningsärendet.

Regeringen har i den ungdomspolitiska propositionen (prop. 2004/05:2) uttalat sin avsikt att tillsätta en utredare som skall se över villkoren för uthyrning av bostad i andra hand. Detta görs mot bakgrund av att många ungdomar särskilt i storstadsregionerna i dag är hänvisade till ett andrahandsboende.

Utskottet anser att riksdagen bör avvakta med sitt sakliga ställningstagande till motionsförslagen intill dess att överväganden kan göras mot bakgrund av resultaten av de nämnda aviserade utredningsinsatserna. Det kan även finnas skäl att avvakta beredningen av Hyressättningsutredningens förslag som nu pågår inom Regeringskansliet för att se vilka förändringar av bruksvärdessystemet som blir aktuella. Hyressättningsutredningens förslag återfinns i betänkandet Reformerad hyressättning (SOU 2004:91). För tydlighets skull skall nämnas att Hyressättningsutredningen inte lämnat något förslag till lagändring av det slag motionerna syftar till. M- och fp-motionerna avstyrks.

Övrigt

Obligatorisk hemförsäkring för boende

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om en obligatorisk hemförsäkring för boende i hyres- och bostadsrätt.

Förslaget i motion 2004/05:Bo217 (s) avser att det skall införas krav på en obligatorisk hemförsäkring för boende (förslag om tillkännagivande avseende en översyn). Förslaget tar sikte på både hyresgäster och bostadsrätts-havare.

Utskottet har tidigare behandlat (bet. 2001/02:BoU13) ett liknande förslag vad gäller hyresgäster och uttalade då:

Motionärernas i och för sig vällovligt syftande förslag synes närmast förutsätta en ordning där hyresförhållandets bestånd görs beroende av att hyresgästen innehar en försäkring. Det skulle nämligen vara föga meningsfullt med en ordning som innebär att en av hyresgästen tagen försäkring skall utgöra ett villkor för en förhyrning, om hyresgästen sedan hyreskontraktet tecknats utan vidare skulle kunna säga upp försäkringen.

Det förekommer att hyresvärdar ställer upp krav på hemförsäkring för att en hyresgäst skall få hyra en lägenhet. En hyresvärd kan ju som förutsättning för uthyrning i princip ställa upp de villkor han anser viktiga. (Det finns undantag, se t.ex. brottsbalkens förbud mot olaga diskriminering.) Villkoret kan i efterhand prövas av hyresnämnden. Bedöms det som oskäligt kan nämnden besluta att det inte längre skall gälla. Enligt vad utskottet erfarit har det inte genom ett överrättsavgörande prövats om ett krav på försäkring är att anse som skäligt.

Enligt utskottets mening får det anses rimligt att en hyresgäst själv får bestämma om denne genom en försäkring vill skydda sig för det fall att skadeståndskrav riktas mot honom eller hans egendom förstörs. Det kan befaras att ett krav på hem- eller brandförsäkring skulle försvåra en resurssvag hyresgästs möjlighet att erhålla ett hyreskontrakt. Det kan i vart fall inte komma i fråga att i förhållande till en normalt aktsam hyresgäst göra dennes rätt att fortsättningsvis hyra en lägenhet beroende av att han vidmakthåller en försäkring. Inte heller på annat sätt finner utskottet skäl att förorda att en hem- eller brandförsäkring görs obligatorisk för hyresgäster även om tagandet av en sådan försäkring framstår som en klok handling.

Utskottet finner skäl att göra samma bedömning nu. Motsvarande synpunkter gör sig i allt väsentligt gällande också i fråga om en obligatorisk försäkring för bostadsrättshavare. Utskottet avstyrker således motionen.

Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal, punkt 1 (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 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:Bo225 yrkande 2 och 2004/05:Bo265 i denna del.

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 det kan vara något annat skäl. Hur länge andrahandshyresgästen haft lägenheten, hur skötsam han eller hon varit har inte den minsta betydelse. Andrahandshyresgästen kan alltså ställas utan bostad helt oberoende av sitt eget handlande. Vi anser därför att andrahandshyresgästen under vissa förutsättningar bör kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt av något skäl upphör. Det kan t.ex. 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 motionerna 2004/05:Bo225 (v) yrkande 2 och 2004/05:Bo265 (s) i denna del.

2. Andrahandsuthyrning – överhyra, punkt 2 (v)

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

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 motion 2004/05:Bo225 yrkandena 3 och 4 samt bifaller delvis motion 2004/05:Bo265 i denna del.

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, rentav 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 behöver 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 2004/05:Bo225 (v) yrkan- dena 3 och 4 och bifaller delvis motion 2004/05:Bo265 (s) i denna del.

3. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd, punkt 3 (v) av Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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 2004/05:Bo277 yrkande 8.

Ställningstagande

Samtidigt med att hemlösheten har ökat har också den sekundära bostads- marknaden 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 ofta 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 hyreskon- trakt utgör en del av vård och tillsyn. Men det får inte leda till rättslöshet för den hyresgäst som är föremål för samhällets bistånd. Det är inte ovan- ligt 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 bostadsmark-

naden. 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. Det är viktigt att man ser över dessa frågeställningar med det snaraste. Men enligt vår mening gäller frågan också om särskilda villkor för förhyrning över huvud taget bör ställas. Erfarenheterna från ett tyskt hemlöshetsprojekt (H13 i Hannover) visar på framgångar när stöd från socialtjänsten och frivilligorganisationer förmedlades som ett erbjudande, *inte* som ett villkor för bostad. Detta alternativa närmande till hemlöshetsproblematiken och andra bostadsrelaterade frågor på den sociala/sekundära bostadsmarknaden bör följas upp.

Regeringen bör på lämpligt sätt se till att en översyn genomförs med den av oss förordade inriktningen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo277 (v) yrkande 8.

4. Andrahandsuthyrning – blockuthyrning, punkt 4 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo225 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 2004/05:Bo225 yrkande 7.

5. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 5 – motiveringen (m)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Peter Danielsson (m) och Ewa Thalén Finné (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 börd 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 motionerna.

6. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 5 (kd, c)

av Ragnwi Marcelind (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 motionerna 2003/04:Bo3 yrkande 2 och 2004/05:Bo303 yrkandena 5 och 6.

Ställningstagande

Bestämmelserna i 42–44 §§ hyreslagen med de däri angivna förutsättningarna för vräkning är mycket restriktiva för den enskilde hyresgästen. Hyresgästens möjligheter blir i dessa och andra fall när vräkning blir aktuell 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 meningen 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 prøvotid (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 prøvotid 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. Utredningen bör också omfatta frågan om hyreslagens regelsystem är väl anpassat till att ge hyresgäster som inte uppfyller sina åtaganden som hyresgäst sådana hyresvillkor, vilket kan möjliggöra att hyresgästen får bo kvar. I detta sammanhang bör utredningen också ta upp frågor om hyreslagens utformning är lämplig för att både kommunala och privata fastighetsägare skall kunna erbjuda hyreskontrakt till särskilt utsatta grupper som i dag har svårt att finna bostäder. Det är inte bara fråga om hur regleringen av individuella kontrakt bör se ut utan regelöversynen bör även ges inriktning på olika boendeformer. Hyreslagens utformning bör vara sådan att den också blir ett stöd för socialtjänstens hantering av bostadsfrågor. Även i övrigt bör utformningen vara sådan att den ger stöd åt kommunerna att uppnå det bostadssociala målet och därmed undanröjer behovet av särskilda "socialbostäder".

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo3 (kd) yrkande 2 och 2004/05:Bo303 (kd) yrkandena 5 och 6.

7. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 5 (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 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo3 yrkande 2 och 2004/05:Bo303 yrkande 6 och avslår motion 2004/05:Bo303 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 motionerna föreslås en översyn av de bestämmelser som reglerar när hyresgästen riskerar att vräkas. 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 t.ex. dröjsmål med hyresbetalning 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 översynen 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.

Även i övrigt bör övervägas om reglerna för vräkning är ändamålsenliga samt om och hur krav på utvidgade kontakter mellan hyresvärd, hyresgäst och de sociala myndigheterna kan bidra till att minska antalet vräkningar.

Enligt vår mening bör genom en särskild utredare en översyn göras av hyreslagens bestämmelser med de utgångspunkter vi angivit. Det skall alltså vara fråga om en översyn med en bredare inriktning än vad som är aktuellt genom den beredning som pågår inom Justitiedepartementet och den utredning som nu tillsatts.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2003/04:Bo3 (kd) yrkande 2 och 2004/05:Bo303 (kd) yrkande 6 samt avslår motion 2004/05:Bo303 (kd) yrkande 5.

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

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Peter Danielsson (m) och Ewa Thalén Finné (m).

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 2004/05:Bo302 yrkande 4.

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 fastighetsägare 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 tillmötesgå 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 2004/05:Bo302 (m) yrkande 4.

9. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (m)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Peter Danielsson (m) och Ewa Thalén Finné (m).

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 2004/05:Bo301 yrkande 22 och avslår motionerna 2004/05:L336 yrkande 5, 2004/05:Bo235 yrkande 10 och 2004/05:Bo306 yrkande 19.

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 2004/05:Bo301 (m) yrkande 22 och avslår motionerna 2004/05:L336 (fp) yrkande 5, 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 19 och 2004/05:Bo235 (c) yrkande 10.

10. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd) och Rigmor Stenmark (c).

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 motionerna 2004/05:Bo235 yrkande 10 och 2004/05:Bo306 yrkande 19, bifaller delvis motion 2004/05:L336 yrkande 5 och avslår motion 2004/05:Bo301 yrkande 22.

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 en utredning i uppdrag att förutsättningslöst utreda förutsättningarna för ett större individuellt inslag bl.a. i hyresförhandlingslagens bestämmelser. Hyressättningsutredningens förslag om till- och frånval är ett steg i rätt riktning.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 19 och 2004/05:Bo235 (c) yrkande 10, bifaller delvis motion 2004/05:L336 (fp) yrkande 5 samt avslår motion 2004/05:Bo301 (m) yrkande 22.

11. Det kollektiva förhandlingssystemet, punkt 8 (fp)

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

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 motionerna 2004/05:L336 yrkande 5 och 2004/05:Bo235 yrkande 10, bifaller delvis motion 2004/05:Bo306 yrkande 19 och avslår motion 2004/05:Bo301 yrkande 22.

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 lagens bestämmelse om karenstid, vilken innebär att en hyresgäst alltid kommer att omfattas av de kollektiva förhandlingsöverenskommelserna under hyresförhållandets tre första månader, utvärderas i syfte att pröva om det finns anledning att återgå till tidigare gällande regelverk och därmed avskaffa karenstiden.

Hyressättningsutredningens förslag som nu bereds i Regeringskansliet är ett steg i rätt riktning. 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 ytterligare ändringar i hyreslagstiftningen, t.ex. avseende möjligheten att teckna bindande flerårsavtal i samband med hyresgäst Anpassningar. Fastighetsägaren måste kunna säkerställa sig mot förlust om han tillmötesgår hyresgästens önskemål.

Den s.k. lägesfaktorn måste ges större tyngd i hyresförhandlingarna, på det sätt som de senaste åren i praktiken skett i Malmö. En flexiblere hyressättning skapar en större mångfald i utbudet, med större sannolikhet att nya hyresgäster skall hitta något som överensstämmer med deras egna önskemål. Ingen ifrågasätter att en bostadsrätt är billigare i en förort än i ett centralt stadsläge. Att steg tas i den riktningen även när det gäller hyresrätter kan knappast anses orimligt, även om det naturligtvis måste ske i sådana steg att hyresgästerna har bra förutsättningar att anpassa sig till dem. Det finns också anledning att observera att den press uppåt på hyrorna i attrak-

tiva lägen detta innebär motverkas av andra förslag i våra motioner, t.ex. åtgärderna för att öka det totala utbudet av bostäder samt att pressa produktionskostnaderna. Det är även angeläget att den samlade politiken motverkar segregation.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:L336 (fp) yrkande 5 och 2004/05:Bo235 (c) yrkande 10, bifaller delvis motion 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 19 samt avslår motion 2004/05:Bo301 (m) yrkande 22.

12. Kooperativ hyresrätt – uppräknig av medlemsinsatser vid återbetalning, punkt 9 (m, c)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Peter Danielsson (m), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

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 motionerna 2004/05:Bo235 yrkande 20 och 2004/05:Bo248 yrkande 2.

Ställningstagande

Alla medlemmar i en kooperativ hyresrättsförening betalar en medlemsinsats. Denna medlemsinsats innebär rätt att delta i föreningen. Föreningen har också rätt att ta ut en medlemsinsats av särskilt slag, upplåtelseinsats, när en lägenhet upplåts med kooperativ hyresrätt. Enligt lagen om kooperativ hyresrätt skall inte någon uppräknig av en medlemsinsats kunna göras i samband med en återbetalning. Däremot föreslås en uppräknig få göras av den insats en ny medlem skall betala. Detta är ett system och en inkomsekvens som vi anser skall ändras.

En uppräkningsmöjlighet innebär att en värdesäkring av medlemsinsatsen kan göras, vilket är väsentligt bl.a. i tider med inflation. Även i tider med måttlig inflation finns ett behov eftersom bostadsinnehaven vanligen är långsiktiga och värdeförsämringen efter många år blir tydlig. En uppräknig kompenserar den risk för förlust som annars finns. En medlem har svårare att skydda sig mot förluster än den förening som förvaltar medlemsinsatsen. Medlemsinsatsen bör ses som ett lån eller en deposition som, åtminstone, skall inflationssäkras. Individens trygghet måste sättas före kooperativets välstånd. Uppräknig av medlemsinsats skall därför kunna göras, likaväl vid återbetalning som vid antagande av ny medlem. Ett flertal

remissinstanser som hördes om förslaget till den lag som nu gäller, bl.a. Kammarrätten i Göteborg, Boverket och Sveriges advokatsamfund, ansåg att stadgevillkor som tillåter indexuppräknning borde vara tillåtna.

Regeringen bör snarast arbeta fram ett lagförslag som tillgodoser vad vi framför.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:Bo235 (c) yrkande 20 och 2004/05:Bo248 (c) yrkande 2.

13. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 10 (m, fp, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Peter Danielsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

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 motionerna 2004/05:Bo302 yrkande 7 och 2004/05:Bo306 yrkande 23, bifaller delvis motionerna 2004/05:Bo301 yrkande 14 och 2004/05:Bo309 yrkande 2 och avslår motion 2004/05:Bo302 yrkande 8.

Ställningstagande

Vi vill att utgångspunkten för den bostadspolitik som 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 bebod. 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 försvara 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 försvara för människor som vill

äga och förvalta sin bostad. Vi har konsekvent hävdad 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 2004/05:Bo302 (m) yrkande 7, 2004/05:Bo306 (kd) yrkande 23 och bifaller delvis motionerna 2004/05:Bo301 yrkande 14 (m) och 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 2 och avslår motion 2004/05:Bo302 (m) yrkande 8.

14. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 11 (m, kd, c)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Peter Danielsson (m), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

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 2004/05:Bo301 yrkande 13.

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 motion 2004/05:Bo301 (m) yrkande 13.

15. Bostadsrätt – underrättelse till socialnämnd vid förverkande, punkt 12 (m, fp, kd)

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Peter Danielsson (m), Lars Tysklind (fp) och Ewa Thalén Finné (m).

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 2004/05:Bo302 yrkande 10.

Ställningstagande

Regeringens av riksdagen antagna förslag innebär att bostadsrättslagens regler gjorts lika med vad som gäller enligt hyreslagen. När samma frågor behandlades av regeringen i en tidigare proposition ansåg regeringen att bostadsrättslagen inte skulle göras lika med hyreslagen i de avseenden som

nu är aktuella. Regeringen hade då anfört bl.a. att systemet med underrättelse på hyresrättens område i praktiken inte fungerar särskilt bra. Tanken var att dessa regler inte utgjorde en bra förebild för bostadsrättens del.

Vid utskottsbehandlingen av den först avlämnade propositionen motsatte vi oss förslagen om tillkännagivanden, vilka stod mot den ståndpunkt som regeringen då intagit. Vi gjorde alltså i allt väsentligt samma bedömning som regeringen. Vi framhöll i vår gemensamma reservation, förutom att systemet med underrättelse inom hyresrättens område inte fungerar särskilt bra, bl.a. att den störande kan känna sig kränkt av socialnämndens inblandning genom en anmälan från bostadsrättsföreningens styrelse och att det dessutom kan vara känsligt för styrelsen att denna skall vara skyldig att anmäla en granne till socialnämnden. Vi konstaterade också, vad gäller betalningsförsening, att bostadsrätten i normalfallet representerar ett förmögenhetsvärde och att dröjsmålen vanligen också gäller räntor och amorteringar. Krav på underrättelse till socialnämnden ställs inte på privata långgivare. Det är då föga meningsfullt att föreskriva en underrättelseskylighet för bostadsrättsföreningen. Som ytterligare ett argument i detta sammanhang anfördes att de åtgärder som nämnden skulle kunna vidta torde vara avsevärt färre än vad gäller hyresrätter. Vi ansåg det rimligt att förverkanderegler utformas så att den enskilde bostadsrättsinnehavaren själv kontaktar de sociala myndigheterna om den hjälp och det stöd som behövs.

Vid remissbehandlingen av de förslag som antagits som lag hade centrala remissinstanser som Fastighetsägarna Sverige, SCB Bostadsrättscentrum, HSB Riksförbund och Riksbyggen motsatt sig att en underrättelseskylighet skulle införas. Organisationernas argument överensstämmer till stor del med de argument som framfördes i våra reservationer. Flera remissinstanser har hänvisat till att en bostadsrätt – till skillnad från en hyresrätt – representerar ett förmögenhetsvärde och att en underrättelseskylighet därför inte är särskilt meningsfull. Konsumentverket framhöll att man utan lagändring kan förbättra rutinerna vid avhysning. Det bör uppmärksammas att kronofogdemyndigheten har skyldighet att underrätta socialnämnden när en ansökan om avhysning från en bostad har gjorts (16 kap. 2 § utsökningsförordningen).

Vi vill slopa kraven på underrättelse eftersom de reducerar bostadsrättsinnehavare och grannar till angivare. Det är väsentligt att betona bostadsrättens skillnader i förhållande till hyresrätten. En viktig skillnad är det särskilda ansvar som medlemmarna har såsom ägare av bostadsfastigheten. En bostadsrättsförening är ett ekonomiskt företag som gemensamt drivs av de boende i form av en förening. Bostadsrättshavarna är delägare i föreningen och har satsat kapital i denna. Det finns således ett ägande och ett ansvar på samma sätt som för en villaägare. En bostadsrättshavare har alltså ett annat förhållande till bostadsrättsföreningen än vad en hyresgäst har till sin hyresvärd. Att kräva att föreningen skall ange till socialnämnden om en av dess medlemmar förverkat sin bostadsrätt är att kräva att grannar skall ange varandra.

Dessutom innebär dagens lagregler att en bostadsrättshavare inte kan bli tillgodosedd om han önskar att socialnämnden inte skall underrättas om att han sagts upp. Regeringens förslag är integritetskränkande också ur denna synvinkel.

Vi anser med hänvisning till de skäl vi nu särskilt framhåller att reglerna om krav på underrättelse – som gjorts till lag mot regeringens egen övertygelse och mot viljan hos de centrala bostadsrättsorganisationerna som representerar merparten av landets bostadsrättshavare och deras föreningar – skall tas bort. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett lagförslag med denna innebörd.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:Bo302 (m) yrkande 10.

16. Hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätt, punkt 13 (m, fp)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Peter Danielsson (m), Lars Tysklind (fp) och Ewa Thalén Finné (m).

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 motionerna 2004/05:Bo238 och 2004/05:Bo309 yrkande 5.

Ställningstagande

Tillämpningen av bruksvärdesprincipen har lett till ett minskat utbud av hyresbostäder, låg rörlighet bland hyresgästerna och en utbredd svarthandel med hyreslägenheter.

Bruksvärdesprincipens tillämpning vid uthyrning av bostadsrättslägenheter har med största sannolikhet lett till ett minskat utbud av lägenheter på andrahandsmarknaden. Svårigheterna för bl.a. ungdomar att skaffa sig en bostad har därmed ökat eftersom de genom dagens misslyckade politik inte har möjlighet att teckna ett förstahandskontrakt eller köpa sig en bostadsrättslägenhet. Också andra grupper drabbas, bl.a. de som har ett behov av en bostad för kortare tid.

Det är mot denna bakgrund viktigt att det andningshål som andrahandsmarknaden trots allt utgör på en hård bostadsmarknad omfattar ett större antal lägenheter. Uthyrningen av ett rum i en bostadsrättshavares egen lägenhet eller upplåtelse av hela lägenheten bör därför uppmuntras.

För de allra flesta framstår det som rätt självklart att den som hyr ut en lägenhet får täckning för sina kostnader. Vi är övertygade om att det framstår som skäligt även för den som hyr en bostadsrättslägenhet att han eller hon betalar bostadsrättshavarens kostnad samt att detta beaktas vid en eventuell skälighetsprövning.

Hyressättningsutredningens förslag utgår från att det skall bli möjligt för fastighetsägare av hyreshus att få fullt kostnadstäckande hyror för de nya hus som produceras. Mot den bakgrunden är det konstigt att bostadsrättshavarna inte skall kunna ta ut hyror om motsvarar avgiften och kostnaden för det kapital som finns i lägenheten utan får nöja sig med en hyra som bestäms genom en jämförelse med kommunalt ägda bostäder och därmed kan tvingas till nettoutgifter för den lägenhet han låter någon annan nyttja. Vi anser därför att den beredning som pågår inom Regeringskansliet av hyressättningsystemet bör omfatta frågan om fullt kostnadstäckande hyror för bostadsrättslägenheter. Ett lagförslag med denna innebörd bör snarast läggas på riksdagens bord. Den särskilda lagregel som reglerar möjligheterna till återbetalning av s.k. överhyra vid andrahandsuthyrning bör självklart justeras i anslutning till detta.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:Bo238 (m) och 2004/05:Bo309 (fp) yrkande 5.

Särskilda yttranden

1. Andrahandsuthyrning – rätt till förstahandsavtal m.m., punkterna 1-4 (m, fp, kd, c)

Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Peter Danielsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (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 en ökad nybyggnation. För att detta skall kunna ske måste det skapas goda ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden. Vi vill erinra om våra respektive partiers 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.

2. Förutsättningarna för vräkning – samrådsförfarande, punkt 5 (fp)

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

Vi anser inte att det i dag finns anledning att införa ett nytt instrument såsom ett obligatoriskt samrådsförfarande. Vi har i motioner beskrivit problematiken med redan gällande lagstiftning och vår uppfattning är att det som bör stå i fokus är en översyn av socialtjänstlagen. Bestämmelsen i socialtjänstlagen borde ha gjort det svårare att vräka barnfamiljer och socialtjänsten borde ha gjort mer för att förhindra vräkningarna.

Det är tveklöst så att barn drabbas mycket hårt i de fall vräkningar verkställs. Förutom att de mister sina hem och sina ägodelar måste de kanske också byta daghem och skola med allt vad det innebär.

En rapport av forskaren Anders Nilsson visar att uppskattningsvis 1 000 barnfamiljer i Sverige vräks från sina hem varje år. Den huvudsakliga orsaken till vräkningarna är att familjerna har hyresskulder. I en annan rapport framkom att över 700 barn i Malmö är utan fast bostad och bor i baracker, på campingplatser eller på hotell, oftast på grund av vräkningar.

Den 1 januari 1998 infördes en bestämmelse i socialtjänstlagen om att ”när åtgärder rör barn skall det särskilt beaktas vad hänsynen till barnets bästa kräver”.

Problematiken kring hyresskulder och vräkningar uppkommer först när familjer som haft tillräckliga inkomster eller redan fått socialbidrag till hyran ändå inte har betalat den. Skälen till att föräldern inte tagit sitt ansvar för att trygga att barnen har ett hem kan vara många. Föräldern brister kanske i förmågan att hantera pengar eller prioriterar andra utgifter.

Socialtjänstlagen bygger på frivillighet och samförståndslösningar. Socialtjänsten har inga möjligheter att sköta ekonomin mot någons vilja.

Den som har skulder och betalningsanmärkningar har i dag mycket svårt att få en ny bostad. De kommunala bostadsbolagen har blivit alltmer restriktiva när det gäller att godkänna hyresgäster. Att lösa bostadsfrågan för vissa grupper innebär i dag stora svårigheter. Trots kommunens s.k. yttersta ansvar för dem som bor och vistas i kommunen är det ofta svårt att ordna ett nytt boende såvida socialtjänsten inte har tillgång till egna bostäder. Socialtjänstens befogenheter i samband med vräkningar behöver ses över innan nya instrument övervägs.

3. Ombildning till bostadsrätt – majoritetsreglerna, punkt 10 (m, fp)

Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Peter Danielsson (m), Lars Tysklind (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anför:

Vi har konsekvent hävdad att det utökade majoritetskravet är omotiverat och att det skall vara tillräckligt om mer än hälften av hyresgästerna är för ombildningen. Se reservation nr 13.

Från den 1 april 2003 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 studier utomlands, tingstjänstgöring, 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.

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 i propositionen med förslaget enligt vilket folkbokföringskravet infördes 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.

Enligt vår mening bör det krav tas bort som innebär att en bostadshyresgäst endast kan räknas vara för en ombildning om han eller hon är folkbokförd på fastigheten.

4. Ombildning till bostadsrätt – förbudet mot dubbelupplåtelse, punkt 11 (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 innehas av det kommunala bostadsbolaget, och hyresgästerna i dessa lägenheter kan fortsätta att genom förstahandskontrakt inneha nyttjanderätten till sin bostad.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Följdmotion med anledning av proposition 2003/04:94
Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden*2003/04:Bo3 av Dan Kihlström m.fl. (kd):*

2. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt utreder förutsättningarna för införandet av ett bättre fungerande system än det med underrättelser till socialnämnd i samband med att boende sägs upp på grund av störningar i boendet eller betalningsförseningar.

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2004

2004/05:L336 av Martin Andreasson m.fl. (fp):

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

2004/05:Bo217 av Siw Wittgren-Ahl (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om obligatorisk hemförsäkring.

2004/05:Bo225 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 till 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.

2004/05:Bo235 av Maud Olofsson m.fl. (c):

10. Riksdagen beslutar avskaffa förhandlingsmonopolet för hyreslägenheter.
20. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om inflationssäkring av medlemsinsatsen till kooperativa hyresrätter.

2004/05:Bo238 av Margareta Pålsson (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att bruksvärdesprincipen slopas vid andrahandsuthyrningar av bostadsrättslägenheter.

2004/05:Bo248 av Jörgen Johansson (c):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att insatsbeloppet i kooperativ hyresrätt inflationssäkras.

2004/05:Bo265 av Anne Ludvigsson m.fl. (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om information och råd till dem som hyr i andra hand och att andrahandsboendes rättigheter bör stärkas.

2004/05:Bo277 av Lars Ohly m.fl. (v):

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om förslag om hur man kan skärpa reglerna kring besittningsskyddet för innehavare av andrahandskontrakt.

2004/05:Bo280 av Carina Moberg m.fl. (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av en översyn av lagstiftningen som ger hyresvärderna möjlighet att regelmässigt avkräva tre månaders avflyttningshyra.

2004/05:Bo301 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att bostadsrättslagens förbud mot dubbelupplåtelse slopas för kommunala bostadsbolag.
14. Riksdagen beslutar att återinföra kravet på enkel majoritet för ombildning till bostadsrätt.
22. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att bryta hyresförhandlingsmonopolet.

2004/05:Bo302 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 beslutar att enkel majoritet skall gälla vid intresseanmälan om förvärvande av fastighet för att bilda bostadsrättsförening.
8. Riksdagen beslutar att slopa krav på folkbokföring vid ombildning av hyresrätter.
10. Riksdagen beslutar att upphäva krav om underrättelse till socialtjänst för bostadsrättsföreningar.

2004/05:Bo303 av Dan Kihlström m.fl. (kd):

5. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av lagstiftningen kring vräkningsförfarande.
6. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt utreder förutsättningarna för införandet av ett bättre fungerande system än det med underrättelser till socialnämnd i samband med att boende sägs upp på grund av störningar i boendet eller betalningsförseningar.

2004/05:Bo306 av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd):

19. Riksdagen begär att regeringen utreder förutsättningarna för ett större individuellt inslag i hyresförhandlingslagens bestämmelser.
23. Riksdagen beslutar om ändringen i bostadsrättslagen så att ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är giltig om mer än hälften av de boende gått med på ombildningsbeslutet.

2004/05:Bo309 av Nina Lundström m.fl. (fp):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om enkel majoritet gällande ombildande av hyresrätt till bostadsrätt.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om översyn avseende andrahandsuthyrning av bostadsrätt.

BILAGA 2

Program för den offentliga utfrågningen

BOSTADSUTSKOTTET
Kansliet

SVERIGES 
RIKSDAG 

PM 2004-11-16

Program för bostadsutskottets offentliga utfrågning om vilka verkningar de genomförda bostadsrättsombildningarna har haft

Dag: Torsdagen den 18 november 2004

Tid: Kl. 09.00 – 12.00

Lokal: Skandiasalen

Program:

Inledning

Ragnwi Marcelind, ordförande

Synpunkter från forskare

Kungliga tekniska högskolan, Hans Lind, universitetslektor
Institutet för bostads- och urbanforskning, Bengt Turner,
professor

Synpunkter från myndigheter

Hyresnämnden i Stockholm, Håkan Julius, hyresråd och chef för
Hyresnämnden
Bostadsförmedlingen i Stockholms kommun, Per Anders
Hedkvist, vd

Synpunkter från bostadsföretag och hyresgäster

SABO, Bengt Owe Birgersson, vd
Fastighetsägarna Sverige, Per-Åke Eriksson,
utredningschef
Hyresgästföreningen, Erik Lundberg biträdande regionchef,
region Stockholm

Synpunkter från bostadsrättsorganisationer

Riksbyggen, Kjell Wedin, utredningschef
SBC, Ulrika Francke, vd
HSB, Jan Hellman, bostadspolitisk expert

**Övriga närvarande företrädare för myndigheter, företag och
intresseorganisationer****Boverket**

Gunilla Mejegård, enhetschef

Justitiedepartementet

Lotta Hardvik Cederstierna, hovrättsass.

Fastighetsägarna Sverige

Christer Jansson, vd Fastighetsägarna Stockholm

Henrik Tufvesson, näringspolitisk chef

Hyresgästföreningen

Anita Bigosinska, jur. kand.

Anders Joachimsson, förhandlingsledare

BILAGA 3

Offentlig utfrågning

Vilka verkningar har de genomförda bostadsrättsombildningarna haft?

Ordföranden: Jag vill hälsa er allesammans varmt välkomna till hearingen. Jag hälsar välkomna ledamöter, inbjudna gäster och övriga som har visat intresse att få delta under den här dagen.

Temat är: Vilka verkningar har de genomförda bostadsrättsombildningarna haft? Det ska bli oerhört spännande att få ta del av alla synpunkter från de inbjudna gästerna som har kommit hit i dag. Jag vill först och främst säga ett varmt tack för att ni har hörsammat inbjudan att delta i hearingen.

Vi har gäster och inledare från olika sammanhang som ska delge oss sina synpunkter. Det är forskare, myndighetsrepresentanter, representanter för bostadsföretag, hyresgäster och bostadsrättsorganisationer. Jag kommer också att ge en närmare introduktion och presentation när jag presenterar dem som kommer till tals om en liten stund.

Vi kommer att ha en paus på ca 15 minuter. Efter pausen kommer vi att öppna för frågor och diskussion. Stenografiska uppteckningar sker under hela hearingen. Det är därför angeläget att ni överlämnar de eventuella bilder som ni har med och visar i samband med inledningen. Alla inledare kommer att beredas möjlighet att ta del av uppteckningarna innan de publiceras i något betänkande.

Om det finns någon bisittare som väldigt gärna vill yttra sig går det bra. Det är viktigt att de talar om vad de heter så att det kommer med.

Jag hälsar än en gång riktigt varmt välkomna till en spännande hearing. Jag hälsar därmed förste talare välkommen. Det är universitetslektor Hans Lind från Kungl. Tekniska högskolan. Varsågod.

Hans Lind (bilder s. 99–100 överst): Jag tänkte presentera lite siffror. De första är välkända siffror. Sedan har jag lite siffror från examensarbeten som pågår eller har gjorts.

Den här bilden visar prisutvecklingen på hyreshusfastigheter i de centrala delarna av större städer. Här är det Stockholm, Göteborg och Malmö. Ni ser den kraftiga prishöjningen på hyreshusfastigheter särskilt i Stockholm. Dagens prisnivåer är långt över de prisnivåer som noterades förra gången vi hade höga priser kring år 1990.

Hur ska man förklara priserna? En tolkning – nu är vi inne på tolkningar, så att vi vet vad som är fakta och vad som är tolkningar – är att vi här har en situation med stor efterfrågan på bostäder. Vi har en situation där det finns bostadsrätter med höga priser. Det innebär att varje hyreshusfastighet innehåller en dold vinst. Det är en möjlig vinst som kan plockas ut i samband med att man bildar bostadsrättsförening.

Prisutvecklingen speglar, i den här tolkningen, att vinsten delas. En del tillfaller de hyresgäster som bor där och som blir bostadsrättsinnehavare och sedan kan sälja bostadsrätten. Jag kommer till det om en liten stund. En annan del av vinsten tillfaller fastighetsägaren genom att priset stiger under processen.

Nästa fråga är: Hur ser det ut för den hyresgäst som är med i en ombildning? Det här bygger på siffror från ett faktiskt fall. Vi håller på att titta på ett antal andra fall för att bedöma hur representativt det är. Det är slumpmässigt utvalt. Det är inte valt för att det ska ge någon viss bild.

Vad säger diagrammet? Kurvan på mitten är hyresnivån. Här har vi gjort en kalkyl som bygger på en prognos. Den bedömning vi gör är att hyran med viss marknadsanpassning kommer att stiga relativt snabbt under ett antal år för att sedan följa inflationen.

Vi antar att månadsavgiften, som är den nedersta kurvan, följer inflationen. Det ni ser här är att månadsavgiften för den som är med i ombildningen ligger betydligt under hyresnivån. Vi lägger till räntekostnader för de lån som i det här fallet finansierade hela köpet.

Undrar ni varför det är ett hack här efter fem år beror det på att det typiska i det företag som de här siffrorna kommer ifrån är att i samband med ombildningarna lånar hyresgästen alltihop med fem års amorteringsfrihet. Efter fem år kommer amorteringen.

Allt det här bygger på antaganden om finansiering och hyresutveckling, men jag bedömer att det ändå inte är helt vansinniga antaganden. Ni ser att boendeutgiften blir högre efter ombildningen. Summan av månadsavgift och kapitalkostnad blir högre.

Sedan har vi gjort lönsamhetskalkyler. Vad händer om man säljer bostadsrätten? Då får vi återigen göra antaganden om hur mycket priserna ökar, och så vidare. Vi har gjort olika sådana kalkyler. Huvudresultatet är om vi antar att det är reellt konstanta priser, att priserna på bostadsrätter följer inflationen, lönar det sig att sälja snabbt. Under tiden som du bor kvar får du högre boendeutgifter.

I det här fallet blev det 20 000 kr per kvadratmeter. Det är vinsten om man är med i ombildningen och efter ett år eller så säljer sin bostadsrätt.

Den tredje bilden bygger på en jämförelse mellan hus ägda av ett kommunalt bostadsföretag som har omvandlats och hus som inte har omvandlats. Det är en studie på tidiga ombildningar från mitten av 90-talet. Där har vi kunnat följa lite längre vad som har hänt i huset.

Här har man valt ut hyreshus som från början var relativt likartade. Vi har ett antal fastigheter som täcker ett par hundra lägenheter. Vi har jämfört ett antal år efter. Vad händer i det som är kvar som hyreshus, och vad händer i det som blev bostadsrätter?

Det första som kan noteras är att det redan från början är högre inkomstnivåer i de fastigheter som ombildas. Här har vi 25 % som vid ombildningen hade hushållsinkomst på över 350 000 kr.

Det vi ser är vad som händer under de första två åren i de här fallen. Om det är representativt eller inte får ni bedöma. Ni kommer att få mer information här under dagen. I de här fallen flyttade inom två år 35 % av dem som bodde i de hus som ombildades och 15 % i hyreshus.

Av dem som hade låga inkomster flyttade 70 % från bostadsrättshuset, medan det var 15 %, ungefär samma, i hyreshuset. Tittar vi på vart människor flyttar ser vi att det finns lite skillnader i mönster. Det här var i Stockholms centrum. Låginkomsttagare flyttar oftare ut till förorter eller flyttar helt enkelt från Stockholm.

Man kan se det som att man plötsligt har en massa pengar. Varför ska man bo kvar i den lägenhet man bodde i tidigare? Man kanske vill köpa ett hus någon annanstans. Man får nya möjligheter, och man utnyttjar dem på olika sätt.

De som hade högre inkomster flyttade antingen inom Stockholms city eller till en närförort till Stockholm. Ni kan själv tänka er att man plötsligt får råd att flytta till ställen som man kanske tidigare har velat flytta till.

Vi tittade också på dem som flyttade in. Ni ser att av dem som flyttade in hade 45 % högre inkomst än 350 000 kr i bostadsrättshuset. Motsvarande siffra var 5 % för dem som flyttade in i hyreshuset.

Ordföranden: Tack för det. Vi ska lämna över ordet till professor Bengt Turner från Institutet för bostads- och urbanforskning. Varsågod, Bengt.

Bengt Turner (bilder s. 100 nederst–110): Tack så mycket för att jag blev inbjuden att komma hit. Jag ska tala lite grann om en del kunskap som kommit fram. Det kapitel jag har skrivit innehåller en del statistiska uppgifter. Sedan ska jag föra till ytterligare en del kunskap.

Jag kommer att repetera en del av det som har sagts. Hur vanligt är det? Vad är det som driver ombildningarna? Vilka effekter får det? Sedan ska jag säga några ord om hyressättningssystemet och de nya förslagen till nytt bruksvärdessystem.

Man kan konstatera att till exempel allmännyttiga företag köper och säljer naturligt som en del av sin verksamhet. Det som man mest intresserar sig för här är försäljning till bostadsrätt. Sedan ska man vara klar över att allmännyttiga företag köper och säljer också på lite andra sätt. Det är en naturlig del av verksamheten.

I det internationella perspektivet kan man konstatera att Sverige har en relativt stor allmännytta och en relativt stor hyressektor. Den sektorn har minskat något i storlek. Men den har minskat mindre än vad allmännyttan i allmänhet har gjort i andra delar av Europa. Östeuropa ska vi inte jämföra med. Där har det sjunkit från 90 % till 5 % i vissa fall. Men jämfört med vissa andra västeuropeiska länder har allmännyttan hållit sin ställning relativt väl i Sverige.

Tittar vi på ombildningarna är det mest i Stockholm. Det är ett storstadsfenomen, vilket inte är så okänt. Det har hänt lite grann i Stockholm som ingen människa behöver bry sig om. Det händer mest i Stockholm. Det händer lite grann i Haninge, Huddinge och Solna också. Det är välkänt.

Vi ser också från dessa data att i Göteborg har ombildningarna ökat lite på senare tid medan allmännyttans ombildningar har stannat som en naturlig följd av stopplagen. Ombildningar i privata hyresrätter tuffar på i ungefär den takt som vi har sett tidigare.

Alla intresserar sig för det extrema. Det har inneburit att bostadsrättsandelen i Stockholms innerstad har ökat från 29 % år 1990 till 54 % år 2003. Det är naturligtvis en mycket snabb ombildningstakt oavsett vilket mått man mäter med. Det har gått långsammare i ytterstaden. Det säger en del om vilka drivkrafter som finns bakom ombildningarna.

Drivkrafterna kan man fundera och spekulera över. Det har gjorts en hel del mer sociologiskt inriktade studier av det. I regel är det så att de ekonomiska motiven dominerar, att legalisera gråa eller svarta inköp av hyresrätt. Enda sättet att tvätta sina pengar på är att se till att hyresrätten omvandlas till bostadsrätt.

Det handlar också om en oro över framtida hyreshöjningar, kapitalplaceringsbehov, gruppträck och genuint intresse av ägande och påverkansmöjligheter, vilket är en viktig aspekt i sammanhanget. Sedan finns vissa arbitrageeffekter som tycks ha försvunnit. Man har lyckats åtgärda vissa problem.

Tittar vi på ombildningars ekonomiska förutsättningar finns ett antal *case studies*. En såg vi nyligen som Hans visade. En förutsättning är ofta att avgiften inte får bli avsevärt högre än den nuvarande hyran. Det måste finnas ett premium, och man måste tjäna pengar på det. Osäkerheten om de framtida bostadsrättspriserna är stor. Det innebär att man måste köpa till ett premium. Alla inser naturligtvis att bostadsrättspriserna nu är extremt höga.

En annan förutsättning är att tillräckligt många hyresgäster i fastigheten måste vara kreditvärda, två tredjedelar. Sedan finns det ekonomiska incitament att ha kvar en viss andel resthyresgäster. Så småningom kan man sälja de lägenheterna till marknadspriser i stället för till inlösningspriserna man ofta har. Där finns majoritetskravet.

Man kan göra en liten kalkyl på skoj. Jag gjorde det för Pinnpojken 1 i Stockholm år 2002, som är ett konkret fall. Marknadsvärdet på de lägenheterna var 26 000 kr kvadratmetern, vilket inte är orimligt för innerstaden i Stockholm. Man fick köpa för 15 200 kr. Det höll fastighetsägaren skadeslös ur *cash flow*-synpunkt. Samtidigt tvingas fastighetsägaren att sälja till de boende hyresgästerna, vilket är en betydande inskränkning i möjligheterna att ta ut ett fullt marknadsvärde.

För hyresgästerna ökade utgifterna med 41 %. Samtidigt ökade förmögenheten med 864 000 kr. Det säger en del. Det är lite grann fastighetsskatteproblematiken eller bondens problem. Man lever fattig men dör rik.

De ekonomiska och sociala effekterna är att man får en inkomstfördelning. Men det gäller bara på riktigt heta marknader. Detta är ett Stockholmsfenomen, och det ska man vara klar över. Det är lätt att inte tro det när man sitter där vi sitter nu. Man förstärker alldeles tydligt segregationen. De som flyttar in är resursrikare än de som flyttar ut.

Dagens hyressättning med låga hyror i innerstaden och i de attraktiva delarna driver naturligtvis omvandlingen. Det är den ekonomiska motorn i omvandlingarna. Sedan kan man tänka sig att priserna på bostadsrätter dämpas en del genom att utbudet ökar.

Detta är ett exempel från Östermalm, som är det hetaste av det heta. Vi ska inte bry oss om det. Det är en aspekt som är lite intressant. Jag ska inte gå in så mycket på det. Min talartid är antagligen redan slut. Inkomstsegregationen ökar. Men den demografiska segregationen minskar i den meningen att det kommer in fler barnfamiljer genom ombildningarna. Oavsett vilken ideologisk syn man har kan man glädja sig över att det blir lite mer allsidigt från familjesammansättningssynpunkt.

De drivande argumenten är följande. Om andelen bostäder med hyresrätt blir för liten äventyras rörligheten på bostadsmarknaden. Det är det klassiska ekonomiska argumentet.

Detta har vi tagit fram med hjälp Lena Magnusson på IBF och en databas.

I Stockholms innerstad är numera hyresrättens andel 50 %, i Malmö 60 % och i Göteborg 70 %. I Stockholms yttre stad är andelen fortfarande högst. Om det är en stor eller liten del är mer en fråga om glaset är halvtomt eller halvtomt. Det är bostadsutskottets bord och inte mitt bord.

Ett annat argument är att om andelen allmännyttiga bostäder blir för litet äventyras hyressättningssystemet och därmed i förlängningen den sociala bostadspolitiken. Stopplagen bygger på denna premis. Hyreskommitténs förslag ändrar självfallet spelreglerna. Man får då tre olika hyresnivåer, och jämförelseprövningen är inte självklar längre. Då urholkas självfallet en del av argumentet, vilket egentligen inte beaktas i någon nämnvärd grad i utredningen. Det kanske inte heller var dess uppdrag.

Det handlar fortfarande om det halvfulla eller halvtomma glaset. I Stockholms innerstad är allmännyttans andel av hyresrätterna 20 %, i Malmö är den 20 % och i Göteborgs innerstad 40 %. Andelen är någorlunda konstant för tillfället. I ytterstäderna är allmännyttans andel högst i landet.

Man kan dra lite olika slutsatser av det. Det är relativt lite allmännytta för att hålla stånd i det klassiska traditionella systemet. Hyresrättens andel sjunker ganska snabbt i innerstaden. Nu är jag klar, tack för mig.

Ordföranden: Vi tackar för det, Bengt. Vi hastar snabbt vidare. Det är Håkan Julius, som är chef för Hyresnämnden i Stockholm. Varmt välkommen.

Håkan Julius: Jag har varit chef för hyresnämnden sedan 1997. Sedan dess har ärendetillströmningen ökat markant. Det var 10 000 ärenden år 1997 och 16 000 förra året. En liten del av ökningen hänförs till bostadsrättsomvandlingar. Jag ska förklara närmare snart.

Jag var med på utredningsstadiet och propositionsstadiet när ombildningslagen infördes i början på 80-talet. Man underströk då bland annat bostadsrättens alla fördelar. Jag ska inte gå in närmare på dem. Man underströk också att ombildningarna ska ske på hyresgästernas villkor. Bland annat infördes regler om att hyresgästerna vid en ombildning ska ha en oförändrad rättsställning.

Omvandlingarna till bostadsrätt har sannolikt lett till att hyresgäster fått flera fördelar av omvandlingarna och övergången till bostadsrätt som är förenade med bostadsrättens upplåtelseform. Men man får ändå säga, och det har framskyttat här, att det kan vara problematiskt från olika perspektiv med omvandlingarna. Man får dels blandade upplåtelseformer i samma hus, åtminstone inledningsvis under en tid, dels handlar det om det ekonomiska värde som ni vet finns på bostadsrätterna.

Nyttjanderätten till en lägenhet i Stockholms innerstad representerar ett mycket stort ekonomiskt värde. Det förhåller sig också så att marknadsvärdet på bostadsrätten är väsentligt högre än den insats som hyresgästen betalar när han förvärvar bostadsrätten vid ombildning.

Mellan insatsen och marknadsvärdet för bostadsrätten finns ett värde. Det kallas dolt värde. Man kan kalla det för övervärde eller vad man vill. Men det finns ett värde som är intressant att tillgodogöra sig – som i varje fall vi upplever det på hyresnämnden – för såväl fastighetsägaren som säljer huset, som hyresgästen och bostadsrättsföreningen.

Det har en del negativa inverknings vid en ombildning. Först och främst tror jag att övervärdet är en stor anledning till att man går över till bostadsrätt. Det driver fram ombildningen till bostadsrätt. Jag tror det faktiskt. Att man får fördelar av bostadsrätten som upplåtelseform är väl också uppenbart. Det har sin betydelse. Men det avgörande är de ekonomiska faktorerna.

Jag har också det intrycket att övervärdet, eller dolda värdet, gör att såväl den som säljer fastigheten som bostadsrättsföreningen vill få lägenheter friställda i så stor utsträckning som möjligt. Om man får en lägenhet friställd kan bostadsrättsföreningen tillgodogöra sig övervärdet genom det som i bostadsrättslagen kallas upplåtelseavgift. Man har en insats som man upplåter bostadsrätten till. Men får man den friställd kan man upplåta bostadsrätten till någon utomstående. Då är det inte enbart insatsen utan också en upplåtelseavgift på det. Det blir tillsammans marknadsvärdet på bostadsrätten. Det blir en avsevärd ekonomisk fördel för bostadsrättsföreningen.

Övervärdet och möjligheten att friställa lägenheter gör i sin tur att säljaren har intresse av att friställa lägenheter. På så vis kan han få ett högre pris på bostadsrättsfastigheten.

Striden om värdet alstrar en hel del tvister hos hyresnämnden. Hyresnämnden handlägger tvister om förlängning av hyresavtal, det vill säga tvister efter uppsägningar. Vi handlägger ärenden om medlemskap i bostadsrättsföreningar och så kallat upplåtelseföreläggande i bostadsrättsföreningar. Vi handlägger också tvister om förvärv av hyresfastighet och tvåångsförvaltning och har en del uppgifter när det gäller hembuden vid ombildningar.

Man kan se att värdet alstrar tvister när det gäller framför allt uppsägningar. Jag kan inte ge någon statistik på det tyvärr. Det finns inte i vårt system någon möjlighet att få fram detta. Men det är ett allmänt intryck som jag och mina kolleger på nämnden har att det finns en hel del sådana tvister.

Det man strider om är egentligen inte det som hyreslagen är tänkt att tillgodose, det vill säga besittningsskyddet för hyresgästerna. Det kläs i sådana termer. Men den egentliga tvisten gäller värdet på bostadsrätten. Det kommer till synes i förlängningstvisterna och tvister om medlemskap och upplåtelseföreläggande.

Det finns andra tvister. Vi har haft tvåångsförvaltningar och lite andra tvister. Där har det i kanske större utsträckning än tidigare förekommit att den som vill sälja sin fastighet vill friställa lägenheter och få tomma lägenheter. Man sätter in bulvaner i lägenheterna, allt i syfte att kringgå majoritetsregler och reglerna om tillstånd till förvärv av hyresfastighet, som ju gäller när man inte fattar beslut med två tredjedels majoritet. Då gäller de reglerna.

Det har man nu försökt att täppa till på olika sätt. Bland annat ska man när man röstar för ombildning vara folkbokförd i lägenheten för att kunna få rösträtt. Det är väl bra. Men som framhölls redan när ändringen kom till stånd tror jag att det fuskas en del med folkbokföringen. I varje fall är intrycket det från hyresnämndens verksamhet. Det finns hål i detta.

Likadant är det med de nya reglerna om fusionering som riksdagen nyligen beslutade om, det vill säga att man inte kan fusionera ett aktiebolag med en bostadsrättsförening. Det har gjorts för att kringgå bland annat majoritetsreglerna. De reglerna är nog bra. Men det finns också där möjligheter att kringgå dessa regler. Man kan fusionera på annat sätt genom olika omgångar och ändå få samma effekt av det. Jag ska inte gå in närmare på det.

Sedan skulle jag också vilja framhålla från hyresnämndens horisont när det gäller bostadsrättsföreningar vid ombildningar att det ofta visar sig att föreningarna är väldigt oprofessionella när det gäller att hantera tvisterna och hyresgäster.

Man känner inte till vilka regler som gäller. Man kommer oförberedd till förhandlingar. Man säger upp lokalhyresgäster för att få högre hyror. Man vet inte vilka regler som gäller. Det är mycket sådant som vi möter. De protokoll som finns från föreningar från föreningsstämorna i olika tvister vi har är ofta bristfälliga. Man ska göra tolkningar av vad man egentligen har beslutat och sådana saker.

Jag kan inte frigöra mig från tanken att när en bostadsrättsförening har bildats och man har en blandad upplåtelseform så finns det ett A- och ett B-lag. Det märks också hos nämnderna i de tvister vi har. Många föreningar är väldigt bra, men i andra föreningar är det så här. Bostadsrättsinnehavarna blir hyresvärdar till hyresgäster som inte vill förvärva bostadsrätter. Det tror jag inte är så bra. Jag såg att det fanns en skrift här från Hyresgästföreningen om detta.

Jag har inte något statistiskt underlag, men mitt intryck är att det finns både positiva och negativa delar med ombildningarna. Det har rått turbulens under årens lopp när det gäller majoritetsregeln, två tredjedelar – det var ju 50 % ett tag. Det har gått fram och tillbaka. I anslutning till det vill jag säga att jag tror att det är viktigt att man behåller en så hög majoritetsregel som möjligt. Det ursprungliga förslaget innebar två tredjedelar, och det syftade till att det ska vara en ekonomiskt stabil förening och att man inte ska få alltför många hyresgäster i fastigheten.

Jag vill också framhålla det som jag sade tidigare om att man ska försöka stimulera föreningarna på olika sätt att bli mer professionella i sin hantering av verksamheten.

Ordföranden: Jag tackar för det och lämnar ordet till Per Anders Hedkvist, vd i Stockholms stads bostadsförmedling. Välkommen!

Per Anders Hedkvist (bilder s. 111–117 överst): Jag tänkte begå misstaget att försöka driva två helt motsatta linjer under sex minuters föredragning. Ni får väl se om ni står ut med det.

Jag har jobbat som vd för Bostadsförmedlingen i snart ett år. Bostadsförmedlingen verkar vara någonting som alla människor har en bild av och ett intryck av. Jag tänkte börja med att berätta en anekdot. För 14 dagar sedan fick vi ett brev till Bostadsförmedlingen från en 65-årig herre i Bryssel. Med brevet bifogade han ett kontrakt som han tecknade med Bostadsförmedlingen 1965. På den tiden var det möjligt för en hyresgäst att lämna in en lägenhet till Bostadsförmedlingen och sedan ha rätt att få tillbaka samma typ av lägenhet när han eller hon åter flyttade till staden. Han flyttade till Bryssel 25 år gammal och har hållit detta kontrakt i sin hand och haft det som en trygghet i livet. Nu skickar han det alltså till oss och säger: Nu vill jag hemska gärna ha min tvåa i Skärholmen. Vi har en pärm på Bostadsförmedlingen med ett 30–40-tal sådana här kontrakt, som fortfarande finns kvar. Jag tycker att det är rätt roligt med en förmedling som har haft så olika roller i bostadspolitiken under den här perioden och att det fortfarande håller med ett 40-årigt avtal på Stockholms bostadsmarknad.

Bostadsförmedlingen drivs i dag i bolagsform. Det har den gjort sedan 2000. Bostadsförmedlingen finansieras i dag helt och hållet av dem som står i bostadskö. De betalar en årlig avgift på 325 kr för att stå i kön, och de betalar 2 000 kr i förmedlingsavgift när de får en lägenhet via förmedlingen. Vi driver också en förtursverksamhet som Stockholms stad finansierar.

För att klara detta har vi som affärsidé att försöka vara den självklara marknadsplatsen för hyresrätter i Stockholmsregionen. För att vara en marknadsplats och för att de bostadssökande ska vilja betala för vår verksamhet är det viktigt att vi har lägenheter att förmedla. Därför har vi ägnat mycket tid

under de här åren åt att bygga upp ett förtroende hos fastighetsägarna i Stockholm. Vi har strävat efter att ge dem en bra service och att vara tydliga mot dem. De ska känna trygghet i att det är de som bestämmer villkoren för vilka hyresgäster som kommer till deras lägenheter. Jag tror att de siffror som jag har visar att vi har klarat det.

Samtidigt är det jätteviktigt att de som betalar för verksamheten – de bostadssökande – förstår att det finns en tydlighet i hur lägenheterna förmedlas. Vi förmedlar alla lägenheter efter kötidordning med den inskränkningen att fastighetsägaren har rätt att ställa krav på hyresgästens inkomst eller annat. Det är den som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarkravet som får lägenheten. Detta redovisar vi för varje lägenhet. Det gäller både hur det ser ut under förmedlingen och efter förmedlingen, då vi redovisar hur lång kötid den person som fick lägenheten hade.

Vi har lyckats skapa trovärdighet gentemot de bostadssökande. Vi har fördelen att antalet i kön ökar lite grann år från år. Det kommer förmodligen att vara 100 000 i kön när vi passerar årsskiftet. De som står i bostadskön är ganska representativa för Stockholms befolkning. Vi har dock en betoning på unga, och det betyder att inkomsterna ligger något lägre än genomsnittet bland de boende i staden. Men detta är också naturligt. Det är när man är ung som man ställer sig i bostadskön för att få sin första bostad. Många i bostadskön har också mycket goda inkomster. 25 % av hushållen har en inkomst på över 500 000. Det tycker vi är viktigt inte minst nu, när vi får mer och mer nyproduktion att förmedla.

Jag visar här en bild över inlämnade lägenheter. Den mörkblå stapeln visar det totala antalet inlämnade lägenheter. Ni ser att vi kommer att hamna på mer än 6 000 lägenheter i år. När vi startade verksamheten låg vi på strax över 3 000. Det är en bra ökning, tycker vi. Den randiga ljusblå stapeln representerar privata fastighetsägare. Som ni ser har vi inte minst under det senaste året lyckats med en 75-procentig ökning av inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare. Det tycker vi är jättekul och vi tolkar det som ett kvitto på att de privata fastighetsägarna är nöjda med den service som vi ger dem.

Vi för också rent konkreta diskussioner med privata fastighetsägare om att ta över all extern förmedling från dem. Det ser vi som ytterligare ett tecken på att vi levererar bra service och bra hyresgäster till fastighetsägarna. På det sättet får kön fler lägenheter att efterfråga, och det är det som är vår affärsidé. Detta gäller också för innerstaden. Där är inte ökningen lika dramatisk. Men trots allt – vilket är lite märkligt – har vi lyckats öka antalet inlämnade lägenheter i innerstaden.

Nu ska jag snart byta fot och driva den andra linjen. Det går alltså bra för bostadsförmedlingen. Vi har med vårt koncept lyckats få fler och fler lägenheter att förmedla, och det är vi nöjda med och glada åt.

Däremot är vi lite oroliga för vad som händer i framtiden. De närmaste åren kommer den omfattande nyproduktion som är på gång i Stockholm att göra att vi får fler och fler lägenheter att förmedla. Men det finns en underliggande trend, som flera ju har pratat om, redan i dag. Det gäller vad som händer med bostadsbeståndet i staden. Man kan visa det på olika sätt, och på den bild jag visar här har jag valt att göra om statistiken till staplar. Ni ser att de blå staplarna, som representerar hyresrätter, sjunker successivt, trots nyproduktion. Det beror på omvandlingen till bostadsrätter. Bilden för innerstaden är ännu mer dramatisk. I innerstaden är i dag bostadsrätterna färre än hyresrätterna och omvandlingen och därmed minskningen av hyresrätterna fortsätter i dramatisk omfattning. Eftersom vi bara kan förmedla hyresrätter så är det klart att detta bekymrar oss. Någonstans slår vi i taket; det går inte att få in fler lägenheter att förmedla, utan det kommer i stället att börja minska.

Ännu mer bekymrad blir jag när jag tittar på den bild som jag visar nu. De röda prickarna står för fastigheter som är bostadsrätter. De blå står för hyresrätter. De orange är fastigheter som sedan 1996 ombildats till bostadsrätter. Bostadsförmedlingen finns på Fleminggatan på Kungsholmen, och därför känns det naturligt att titta lite närmare på Kungsholmen. När jag nu zoomar in bilden och går ett varv runt Tekniska nämndhuset så ser vi att det är var och varannan fastighet som under de här åtta åren har ombildats från hyresrätt till bostadsrätt. För att bibehålla en hyresrättsmarknad är det viktigt att det fortfarande finns hyresrätter även i det område som är mest attraktivt, och det är innerstaden. Det är dit alla vill som det krävs en lång kötid för att få en lägenhet. Vi har inga långa köer om man är beredd att flytta till ytterstaden eller till en grannkommun. I både innerstaden och närförorten sker en snabb ombildning. Detta blir problem i ett bostadsförmedlingsperspektiv och i hyresrättens perspektiv som säkert är specifika för Stockholm. Men det är ju Stockholm som jag jobbar i, och det är det jag är bekymrad för.

Ordföranden: Vi tackar för detta. Vi går då vidare in på avdelningen om synpunkter från bostadsföretag och hyresgäster. Inledare är Bengt Owe Birgersson, vd för SABO. Välkommen!

Bengt Owe Birgersson: Jag börjar med att tacka för inbjudan att komma hit. Det är tilltalande att bostadsutskottet intresserar sig för frågan. Ett hyresavtal är ju inget vanligt leasingavtal, utan det är en oerhört viktig relation som man har som hyresgäst med sin fastighetsägare. I varje fall i de bästa av världar kan man utgå från att en stor del av hyresgästerna har en möjlighet att välja sin fastighetsvärd. Relationen mellan hyresvärden och hyresgästen bygger på ett slags förtroendeförhållande. Det är naturligtvis ingen tillfällighet att man till exempel i Storbritannien när man genomför så kallade *stop transfers*, som det heter när man flyttar fastigheter från kommunen till en privat fastighetsägare, gör det först efter en omröstning.

Mot den bakgrunden är det här viktiga frågor. Just när det gäller bostadsrättsombildning tillkommer ytterligare en aspekt, som Håkan Julius pekade på här på ett tydligt sätt; den nya värd som man får som hyresgäst är de grannar som man bor tillsammans med. Det tillför ytterligare en dimension till förändringen.

Det är en stor dramatik som hyresgäst att få en annan fastighetsägare än den som man ursprungligen har vant sig vid och kanske till och med aktivt valde en gång i tiden. Det är viktigt att ha det klart för sig. Just därför är det förstås särskilt viktigt att fundera över vad den här typen av förändringar får för konsekvenser, och det är ju det som är temat i dag.

Jag har faktiskt inte så många uppgifter att redovisa, för det här är inte något jättestort fenomen inom allmännyttan. Det är ett utpräglat Stockholmsfenomen. De allmännyttiga bostadsföretagen både säljer och köper fastigheter som ett naturligt inslag i sin verksamhet, precis som Bengt Turner sade. Av de försäljningar som skedde under 2003 – det var ungefär 7 000 lägenheter – var 70 % försäljningar till andra hyresvärdar. Det var bara en mindre del som gällde ombildning till bostadsrätt. Det var alltså 2003, och det var efter det att Allbolagen hade trätt i kraft. Men den stora ombildningsvågen hos allmännyttan skedde för ungefär fyra år sedan, under andra förhållanden. Det var innan den här lagstiftningen infördes.

Min grundläggande inställning till frågan om vad som händer när man gör sådana här förändringar är lite grann att jag egentligen tycker att det är väl tidigt om man ska vara seriös. Jag tror att vi ännu inte riktigt har sett de mer långsiktiga effekterna av förändringarna. Men det hindrar inte att det är viktigt att uppmärksamma det som händer under resans gång.

De frågor som man har varit inne på här och som är centrala att intressera sig för gäller naturligtvis hur många som blir kvar som hyresgäster direkt i samband med ombildningarna. Och vad händer med de hyresgästerna över tid när de ska leva tillsammans med sina grannar som hyresvärdar? Man har talat här om de nya hyresvärdarna – den oprofessionella föreningen. Men så oprofessionell är den naturligtvis inte att den inte inser att det skulle löna sig bra om hyresgästen flyttade utan att utnyttja sin bytesrätt. Det är en intressant fråga, skulle jag vilja säga.

En annan fråga som har uppmärksammats lite grann, och som vi håller på att titta lite mer på eftersom vi har medlemmar som är intresserade av den, är vad som händer med de lägenheter som ombildas. Hur länge bor de nya hyresgästerna kvar? Det där hade Hans Lind lite uppgifter om från de studier man har gjort på Teknis. Det är naturligtvis också en intressant fråga. Det handlar ju mycket om förmögenhetsöverföring.

Slutligen kommer jag till det som kanske är det centrala för en företrädare för SABO, nämligen vad detta får för konsekvenser för bruksvärdessystemet och möjligheterna att tillämpa det på olika delar av bostadsmarknaden. Det är ju bakgrunden till Allbolagen; det krävs ett rimligt antal allmännyttiga hyreslägenheter för att systemet ska fungera. Det finns förslag nu om att ta bort nyproduktionshyrorna från bruksvärdessystemet. Om man gör det så blir frågan ännu mer akut: Hur ska vi få bruksvärdessystemet att fungera om det blir alltför få hyreslägenheter på en lokal bostadsmarknad?

Man kan säga att ombildningen i dag i huvudsak sker av privata hyresrätter. Det är ganska naturligt från ekonomiska utgångspunkter att en privat fastighetsägare har till uppgift att bygga och förvalta fastigheter där det lönar sig och när det lönar sig. Men en allmännyttig hyresvärd har uppgiften att bygga och förvalta lägenheter där det behövs och när det behövs. Det är en viss skillnad på de två affärsidéerna. Om man nu inte vill trassla till tillvaron alltför mycket för privata investorer på hyresmarknaden så är ändå slutsatsen den att om ombildningen av privata hyresrätter fortsätter i den takt som den har skett så är det ännu viktigare att se till att de allmännyttiga bostadslägenheter som finns på de här ställena blir kvar. Annars blir till exempel Stockholms innerstad alltför tunn när det gäller hyreslägenheter. Det finns många synpunkter på det. Jag poängterar här omsorgen av bruksvärdessystemet, men det finns också en massa andra, mer socialt orienterade synpunkter. Någon har också varit inne på dem här. Vad händer med den ekonomiska segregationen och så vidare? Men det är inte min uppgift att fundera över det här.

Vi bedriver ett antal *case studies* på SABO. Det är ett mycket begränsat antal, och jag tror att det påminner lite grann om det som Hans Lind berättade om att man har gjort på Teknis. Jag tror att vi kommer att kunna redovisa vissa resultat från dem före jul. Men grundinställningen från min sida är att det är lite för tidigt att göra en seriös utvärdering av det som händer till exempel i Stockholms innerstad för fyra år sedan. Jag tror att det finns all anledning att följa upp detta ytterligare under en period – i varje fall när det gäller frågan om vad det betyder för de enskilda människor som är inblandade i processen.

Man slutade med en reklambild här. Får jag hjälpa till genom att säga att jag tycker att det kunde vara en lämplig uppgift för Boverket att ansvara för. Man skulle kunna ta stöd genom att ge Institutet för bostadsforskning i Gävle ett utredningsuppdrag på området.

Ordföranden: Tack! Vi går då vidare till Sveriges Fastighetsägareförbund och utredningschef Per-Åke Eriksson. Varmt välkommen!

Per-Åke Eriksson (bilder s. 117 nederst–120 överst): Jag kommer från Fastighetsägarna Sverige, som det numera heter i stället för Fastighetsägareförbundet. Vi har som tidigare framgått blivit mycket berörda av omvandlingarna, då de i första hand sker i de privatägda hyreshusen. När man ska svara på frågan om vilka verkningar som de genomförda ombildningarna får så tycker jag att det är naturligt att man börjar med att titta på det hela i de boendes perspektiv. Vi kan konstatera från vår sida att detta är i högsta grad drivet av hyresgästernas önskemål. Ombildningarna sker enbart om det finns en kvalificerad majoritet av hyresgäster som vill att huset ska ombildas till bostadsrätt.

Som framgått tidigare är det en stark drivkraft att detta är ekonomiskt fördelaktigt på många olika sätt, inte minst när det gäller skattetrycket. Det blir avsevärt lägre i den här upplåtelseformen jämfört med i hyresrättsformen. Det som också har nämnts tidigare är att de flesta hushåll är alldeles på det klara med att hyreslägenheterna har ett värde. Men hyreslagstiftningen förhindrar att det realiseras. Det innebär att det som är svart på en reglerad marknad vid en ombildning blir vitt på den oreglerade marknaden. Även om inte alla hyresgäster och boende förstår alla lagstiftningens vindingar kring detta så är det alldeles uppenbart att det är en drivkraft.

När man har hamnat i bostadsrättsformen tvingas även vi som är verk samma på hyresmarknaden konstatera att här öppnar sig möjligheter att tillgodose individuella önskemål om hur lägenheten ska utformas, som hyresregleringen dessvärre hindrar oss att tillgodose från vår sida.

Vi anpassar oss så fort vi hinner till den nya utvecklingen. Vi kan konstatera att det i Stockholm fortfarande sker en ombildning till bostadsrätter. En lägenhet varannan timme ombildas året runt, varje dag. Vi ser att det sker ökning i Göteborg. Man bedömer där att det kommer att vara en fördubbling i år jämfört med tidigare år. Ökningstakten finns även i södra Skåne, där vi också mäter det hela.

Vi kan notera att många av bostadsrättsföreningarna väljer att bli medlemmar hos oss. I dag är andelen så hög som 15 %, och 40 % i Stockholm. Det innebär att vi numera i väl så hög grad kan betrakta oss som en bostadsrättsorganisation. Vi har också tagit på oss ansvaret att driva bostadsrättsföreningarnas näringspolitiska frågor i högre grad än vad vi kanske har gjort tidigare.

Ett viktigt skäl för bostadsrättsföreningarna att ansöka om medlemskap är att de kan få både professionell hjälp i förvaltningen och goda råd i hyresfrågor till exempel. Precis som tidigare har sagts har de styrelser som finns i föreningarna av naturliga skäl inte den kompetens som kan behövas. Därför vänder de sig till oss för att få hjälp med det.

Vi har också sedan länge ett dokument som heter *God sed för hyresvärdar* och som är mycket uppskattat inte minst av Konsumentverket. Det framhålls som ett föredöme. Vi håller nu på att utforma en motsvarande version av dokumentet för bostadsrättsföreningar så att de som är hyresgäster där – lokalyresgäster eller bostadshyresgäster – ska åtnjuta samma skydd och respekt som om de vore hyresgäster hos vanliga privata fastighetsföretag.

Ser man konsekvenserna för bostadsmarknaden som helhet så kan vi konstatera att inte minst i Stockholms innerstad är antalet lediga hyreslägenheter minst sagt begränsat. De är inlåsta till följd av regleringarna. Vi kan också konstatera att när de kommer ut på bostadsrättsmarknaden så blir de tillgängliga på ett helt annat sätt. Vi som bor i Stockholmsområdet får varje vecka en stor tjock bunt med tidningar med tillgängliga bostadsrättslägenheter.

Man kan också se att vi på den lite friare marknaden får en tydligare bild av vad det är för egenskaper som de boende värderar hos olika lägenheter. Det tror jag på många sätt gagnar en bättre marknadsanpassning för hyres-sättningen för hyreslägenheter. Det är också möjligt att tillgodose efterfrågan både när det gäller nybyggnation och, för all del, ändringar i de befintliga lägenheterna. Det som vi ser som ett visst bekymmer är att detta är en form som åtminstone på bristorterna kräver ganska betydande kapitalinsatser. Då kan det bli risk för överbelåning. Det är därför vi tycker att det är viktigt att hyresrätten finns kvar som ett alternativ på bostadsmarknaden.

Det vi ser som direkta konsekvenser på hyresmarknaden är att hyresrätten av olika skäl har hamnat i strykclass på det här sättet. Vi kan också se av SCB:s statistik att antalet hyresrätter över hela landet har minskat med 100 000 sedan 1994. För vår och våra medlemsföretags del kan vi konstatera att den förköpsrätt som finns för bostadsrättsföreningar och formellt även för kooperativa hyresgästföreningar många gånger är ett hinder för att en fastighetsägare ska kunna sälja till en annan fastighetsägare eller till ett fastighetsföretag. De som vill att huset ska vara kvar och upplåtas som hyresrätt men av olika skäl måste avyttra huset ser små möjligheter att överlåta det till ett annat fastighetsföretag.

Det som vi ser som en fördel är att det blir tydligare vilka nackdelar som har följt i hyresregleringens spår. Jag tror att det kan vara bra för diskussionen om hur man ska få ett bättre hyressättningssystem i framtiden.

Vi skulle gärna vilja se att man för att rätta till det hela ser till att hyresrätten får en normalisering och att hyresmarknaden blir normaliserad. Vi har inga önskemål om att förutsättningarna för bostadsrätten ska försämrats på något sätt. Däremot vill vi argumentera för att förutsättningarna för att upplåta med hyresrätt förbättras. Dit hör naturligtvis hyresregleringen, som vi tycker att det börjar bli dags att ompröva på lite olika sätt.

Vi kan också konstatera att en konkret effekt av ombildningarna och de höga priser som gäller vid överlåtelse är att fastighetsskatten höjs genom att taxeringsvärdena baseras på de höga överlåtelsepriserna. Det finns därför skäl att pröva om det skattetryck som nu gäller för hyresrätter är rimligt.

Vi tycker även att det finns skäl att ompröva om den förköpsrätt som nu finns verkligen ska finnas kvar. Vi tycker att det är bättre att det finns möjligheter för den som säljer att välja vem han vill sälja till. Det tycker vi är naturligt.

Ordföranden: Tack så mycket, Fastighetsägarna Sverige – då har vi rättat till det! Vi går vidare till Hyresgästföreningens Erik Lundberg, biträdande regionchef i region Stockholm. Varsågod!

Erik Lundberg (bilder s. 120 nederst–125 överst): Ordförande! För Hyresgästföreningens del har vi olika roller när det gäller bostadsrättsombildningsfrågan. Det är en stor fråga för oss i dagsläget. Den ena rollen är vad man skulle kunna kalla en politisk roll. Också andra har varit inne på att det här påverkar antalet hyresrätter. I den här regionen råder det ju också bostadsbrist, och inte minst brist på just hyresrätter. Andra har också varit inne på detta med bruksvärdesregeln. Den urholkas, och det blir svårigheter att tillämpa den med den mycket snabba omvandling som sker.

Vi tycker, och har redan tyckt, att det är dags att titta på konsekvenserna. Det är möjligt att det är för tidigt, som Bengt Owe säger, att dra slutgiltiga slutsatser. Men vi bad Stockholms universitet att titta på konsekvenser av den omvandling som hade skett av allmännyttan i Stockholm. Där har man gjort ett mycket gediget arbete och belyst det här på olika sätt. Även Bengt Turners institution har varit inblandad i detta. Man har alltså tittat på olika aspekter och bland annat konstaterat att den omvandling som har skett av allmännyttan skedde med snabba beslut men utan att man på något sätt hade försökt att bedöma vilka konsekvenserna kommer att bli.

Jag rekommenderar läsning av arbetet, men jag hinner inte gå in på det mer. Jag kan dock säga att jag har lagt ut en liten delskrift som var ett resultat av det arbetet och som heter *Hyresgäster bland bostadsrätter – omvandlingens osynliggjorda förlorare*. Jag återkommer lite grann till vad det handlar om. Forskarna kallade den gruppen för ”resthyresgäster”. Det tycker jag är ett lite tråkigt begrepp. Man kan också kalla dem för ”ursprungshyresgäster”, för de har varit kvar som hyresgäster hela tiden.

Vi har en roll på det sättet att vi yttrar oss när den så kallade stopplagen tillämpas. Då yttrar vi oss till länsstyrelsen om huruvida det är möjligt att tillämpa bruksvärdesregeln om ombildning sker. Vi har avgivit yttranden i 51 ärenden. I 41 av dem har vi föreslagit att ombildning inte ska godkän-

nas. Men av det ser ni också att vi inte har motsatt oss det i tio fall. Vår prövning handlar strikt om ifall det stämmer med bruksvärdesregeln oberoende av vad vi på andra sätt kan tycka som organisation.

Länsstyrelsens ställningstagande har sammanfallit med vårt i 38 ärenden. Alla ärenden är inte klara än. Det är rester från beslut som fattades innan man förändrade inriktningen i Stockholms stad. Men det finns också andra kommuner där det här pågår, i alla fall lite grann.

Den andra rollen som vi som medlemsorganisation har är vad vi kallar för ombudsrollen. Medlemmar hos oss, hyresgäster, behöver hjälp att ta ställning och hävda sina intressen i själva utbildningsprocessen. Som bland annat Håkan Julius har varit inne på är det också så att ett antal hyresgäster blir kvar som hyresgäster. De får en ny och tyvärr ofta sämre hyresvärd.

För att vi ska klara de här uppgifterna har det bildats ett nätverk med de här hyresgästerna, för de känner sig vara i en mycket speciell situation. Det finns 700 hyresvärdar som är bostadsrättsföreningar i Stockholm i dag. Det har alltså bildats ett särskilt nätverk för det, och en särskild grupp hos oss på kontoret jobbar med de här förhandlingarna eftersom det är en speciell situation. Motparterna är helt enkelt inte professionella nog att sköta det här.

För att få en tydligare bild av konsekvenserna av det här har vi tagit fram en rapport. Den har utskottets ledamöter fått i förväg, hoppas jag. Den finns också tillgänglig för övriga här. Vi har kallat den för *I utbildningens spår*. Jag ska kort försöka dra några punkter, sammanfattningsvis, ur den här rapporten.

Vi har också en särskild grupp som just har jobbat med att ge stöd i omvandlingsprocessen. Då kan vi konstatera att det många gånger är tveksamma metoder som används i den här utbildningsprocessen. Ibland är det naturligtvis på grund av okunskap, men det är inte alltid bara det. Det kan också vara ganska styrt.

Först har vi detta med obegränsat antal köpstämmer. Det känns som en stor otrygghet för den som bor. Trots att det blev nej – då kan man som hyresgäst tänka att man ändå får bo kvar i lugn och ro – fortsätter processen. Man försöker skapa majoritet med olika nya påtryckningar på hyresgästerna. Det skapar stor otrygghet.

Under en sådan här process blir det ofta stopp för åtgärder som annars skulle behövas och som hyresvärdarna har ansvar för. Det är få hyresvärdar som vill satsa pengar i en fastighet som är föremål för en diskussion om utbildning.

Det är ibland oklart vem som är medlem. En del bostadsrättsföreningar har betraktat hyresgäster som medlemmar bara för att de har ringt och frågat om någonting i en sådan här process. Det kanske inte har så stor formell betydelse, men det är många hyresgäster som upplever det här som väldigt tveksamt.

Sedan gäller det fullmakter i samband med omröstningar. Det förekommer att man bildar en styrelse på fem personer i en förening. De skaffar sig 30 fullmakter var och har därmed 150 fullmakter när de träffas. Så fattar man det avgörande beslutet. Det känns inte bra, tycker vi.

En oklarhet gäller att när vi har sett att det finns uppenbara brister i förfarings sättet och har vänt oss till inskrivningsmyndigheten för att den inte ska bevilja lagfart så gör den det ändå. Lagreglerna är då sådana att även om det sedan visar sig att det har varit något fel gäller en beviljad lagfart. Jag kan förstå bakgrunden, men jag återkommer till vad man borde göra åt det.

Slutligen är det konsulter inblandade i den här verksamheten. De har en drivkraft, som andra har varit inne på, och det är att tjäna pengar. De får nog ofta bara betalt om det verkligen blir en ombildning. Det påverkar också deras agerande.

En annan sak som andra har varit inne på är att det ibland brister. Man klarar inte av rollen som hyresvärd. Jag tycker att man i sanningens namn ska säga att det inte är för att bli hyresvärd som man gör en ombildning. Men man är inte medveten om att man får det på köpet.

Det är regelmässigt så att det blir hyresgäster kvar som inte kan, inte vill eller inte får bli bostadsrättshavare. Det finns ju de som vill, som alltså röstar för en ombildning, men som sedan inte kan eller får bli bostadsrättshavare. Därför är det inte säkert att det är två tredjedelar som deltar i ombildningen. Det ska vi vara klara över. Det krävs att två tredjedelar röstar för en ombildning men inte att de deltar i den.

Jag brukar säga att drivkraften ju heller inte är att äga ett hus tillsammans, vilket är bostadsrättens idé. Drivkraften är att äga sin lägenhet, vilket inte är bostadsrättens idé.

Utifrån detta har vår regionstyrelse i Stockholm diskuterat krav på lagförändringar. Dem ska vi i och för sig skicka till vårt riksförbund, som säkert återkommer till statsmakterna om detta. Men jag kan kort bara nämna vad det handlar om.

Är det möjligt, och det kan vara tveksamt, att begränsa hur ofta och snart man får pröva ombildning när det någon gång har sagts nej? Det kan komma i konflikt med föreningslagen, men vi vill ändå att man diskuterar detta. Vi tycker att det kan vara rimligt att beslut om ombildning ska ske på samma sätt som stadgeändringar, det vill säga på två olika stämmor.

Vi vill, när det gäller majoritetsregeln, faktiskt skärpa kravet från två tredjedelar till tre fjärdedelar. Det kan tyckas, och det stod så i tidningen i dag, att vi vill försvåra ombildning. Men någon annan har varit inne på att det också handlar om att där det sker ombildning bör det ske på villkor som gör att bostadsrättsföreningarna kan fungera bra. Det är ett intresse för bostadsrättsföreningarna att många är med när det blir en ombildning. Vi tror alltså att detta vore bra på flera sätt.

Ombudsfrågan var jag inne på. Där tycker vi att man borde kunna skärpa reglerna. Sedan tror jag att det var Håkan som var inne på att det förekommer bulvanförfaranden när det gäller vilka som ska delta i omröstning. Det är mycket vanligt att det sker en stor inflyttning till en del fastigheter – och motsvarande utflyttning veckan efter stämmans beslut. Det är inte så att personerna har befunnit sig i fastigheten någon gång, inte möblerat. Men man har skrivit sig där.

Ett ytterligare krav, angående inskrivningsmyndigheten, nämnde jag. Vi tycker inte att det är rimligt att man fattar sina beslut innan överklagnings-tiden i varje fall har gått ut. Annars är det ju poänglöst att gå till en myndighet och få provat om allt har gått rätt till, om affären ändå verkställs.

Vi har också diskuterat att bostadsrättsföreningarnas förvärv borde prövas inom ramen för förvärvslagstiftningen, förvärvsprövningen. När den infördes tänkte man nog på de professionella bostadsrättsorganisationerna. Där ska det inte behövas. Nu är det många icke-professionella, vill jag påstå. Framför allt har detta udden mot de icke-seriösa fastighetsägare som vill göra en ombildning med konstruktioner där inte hyresgästerna egentligen är inblandade.

Vi tycker också att vi som organisation borde få en självständig möjlighet att få till stånd prövningar.

Sedan är det mer en intern sak som har blivit ett problem när det gäller allmännyttans ombildning i Stockholm. Det rör avtal som hyresgästerna har uppfattat som väldigt bra när det gäller inflytande över lägenheten och andra saker. Det är oklart i vad mån de gäller hos en ny ägare. Men det är en sak som vi ska reda ut mellan parterna.

Slutligen vill jag säga att en mäklare som säljer en lägenhet eller ett hus förväntas vara auktoriserad. För dem som agerar mäklare när det gäller kanske 150 lägenheter finns ingen auktorisation. Det tycker vi skulle vara angeläget att förändra.

Det finns mycket mer att säga om de här rapporterna men det återkommer jag gärna till när det blir diskussion.

Ordföranden: Tack så mycket för det, Erik Lundberg. Nu går vi vidare till synpunkter från bostadsrättsorganisationerna. Först ut är Kjell Wedin, utredningschef från Riksbyggen. Varmt välkommen!

Kjell Wedin: Tack så mycket! I Riksbyggen, som jag kommer från, har vi endast medverkat i ett fåtal ombildningar. Jag har inte så mycket erfarenheter att redovisa för er och ska därför fatta mig ganska kort.

I de ombildningar som vi har medverkat till har vi arbetat utifrån konsumentperspektivet. Vi har alltså inte agerat på uppdrag från fastighetsägare som vill ombilda. Vi har också i samtliga ombildningar tagit hand om förvaltningen. Det tycker vi är en viktig fråga, som flera har tagit upp här, att det blir en professionell förvaltning i föreningen efter en ombildning.

När det gäller regelsystemet tycker vi att det i stort sett fungerar bra. Även om Håkan Julius säger att det fuskas en del vill jag ändå säga att vi tycker att det fungerar väldigt bra. Vi anser också att majoritetsregeln om minst två tredjedelar bör behållas. Skälet till det är att man måste ha en ekonomisk bärighet i föreningen. Det är det främsta skälet.

Vi tycker också att det är bra att man har infört den här regeln om mantalsskrivning för dem som ska rösta.

När det gäller stoppregeln ska jag inte säga något annat än att det kan finnas synpunkter på tillämpningen. Men i grunden anser vi att människor ändå måste ges så stora möjligheter det går att få bo som de vill. Det finns rationella skäl för att besluta att gå med i en bostadsrättsförening, som har redovisats här tidigare.

En generell synpunkt är att en negativ konsekvens av ombildningarna, som också har nämnts tidigare, är att de har medfört ökade taxeringsvärden genom de priser som ombildningarna har skett till. Det har drabbat bostadsrättsföreningar generellt, naturligtvis inte bara dem som har ombildats utan även andra bostadsrättsföreningar och även hyreshus. Främst gäller det dock bostadsrätter, som förutom fastighetsskatt också har inkomstskatt ovanpå detta. Man kan säga att ombildningspriserna ligger 30–40 % högre än vad avkastningsvärdena ligger på i fastigheterna.

Jag stannar där.

Ordföranden: Då tackar vi för det. Då hälsar jag SBC:s Ulrika Francke välkommen fram.

Ulrika Francke (bilder s. 125 nederst–126): Tack. Vi bistår föreningar i Stockholm, Göteborg, Malmö och Helsingborg vid ombildningar, det vill säga vi bistår de boende när de har bildat sin förening. Allt blir inte bostadsrättsföreningar, men ca 60 fastigheter är vi med om att föra fram till bostadsrättsföreningar årligen.

Vad är det som driver på detta? Vi har varit inne lite på det tidigare, men jag skulle vilja visa hur det ser ut, hur folk önskar bo. Vi lät Sifo ställa frågan till 1 000 svenskar hur de önskar bo, med vilken upplåtelseform. Av den bild jag nu visar upp framgår hur de svarade.

Om man klumpar är det 18 % bostadsrätter och 63 % äganderätt, som sannolikt är villor. Det vet vi inte, för vi frågade just om äganderätt. Det kan ju vara så att någon vill äga en andelslägenhet i flerfamiljshus också. Man ser att det är en ganska stor andel av svenska folket som faktiskt vill ha ett betydande inflytande över sitt boende på det här sättet.

Eftersom svensk bostadspolitik nästan alltid bara handlar om Stockholm frågade vi också särskilt i Storstockholm. Här blir skillnaderna lite annorlunda. I storstaden är det större önskemål om hyresrätter, och det finns fler som önskar bostadsrätt än i landet i övrigt.

Vi tycker inte att detta är så konstigt. Det har talats om de rationella ekonomiska skälen när det gäller kapitalperspektivet. Men det finns också ett annat perspektiv, och det är att driftskostnaden i en bostadsrättsförening över tiden blir betydligt lägre än för hyresrätter.

Nu kan vi inte jämföra med det privata beståndet, för dess statistik är inte tillgänglig. Men om vi tittar på SABO-beståndet kan vi se att bostadsrätten ligger betydligt under. Det beror till viss del på att den boende har ansvar för det inre underhållet själv i en bostadsrättsförening. Det har SABO-företagen ansvar för i hyresrätterna. Men även om man tar bort det ser man att driftskostnaderna blir lägre i en bostadsrättsförening. Över tiden blir det alltså billigare att bo i en bostadsrätt.

Jag tog med ett exempel för att visa att det redan från början är betydligt billigare att bo i en bostadsrätt än i en hyresrätt. Jag har tagit två hus bredvid varandra på Liljeholmskajen i Stockholm som produceras nu och räknat om räntor. Den är hundra procentigt belånad i dag, med ett topplån på 4,5 % och ett bottenlån på 3 % ränta i bostadsrättsföreningens fall. Det andra är den kommunala bostaden.

Vi har människor i dag som har tecknat kontrakt i de allmännyttiga bostadsföretagen, som ligger bredvid, och som kommer ned till oss och säger: Vi vill hellre köpa en lägenhet nere på kajen. Där vi – SBC – producerar lägenheter.

Så jag tycker att det finns två aspekter när det gäller ekonomin. Det är inte bara möjligheten till vinst utan också driftskostnaderna över tiden, som jag tycker är ett väldigt starkt skäl.

Det är också det skälet vi nästan alltid möter bland de boende, framför allt i Stockholms innerstad. Man ser att man i dag betalar en, som man tycker, kanske lite för låg hyra jämfört med många andra. Just innerstadsfastighe-

terna har ju i allmänhet lägre hyra än vad ytterstadsfastigheterna har. Någonstans ser man att det inte kan fortgå så. Då säger man: Det är bättre att vi bildar bostadsrätt nu, så vi får kontroll över våra boendekostnader, för någon gång kommer det marknadshyror. Det är de boendes enkla perspektiv på detta.

Bostadsrättsombildningarna drivs av lite olika skäl. Ibland är det fastighetsägarna som tar initiativet också till att bilda bostadsrättsförening, inte bara till att sälja. Då blir situationen lite annorlunda. I Stockholm är det nästan aldrig så medan det i Göteborg har varit så vid flera tillfällen. Fastighetsägare med lite större bestånd har själva tagit initiativ för att det ska bli bostadsrättsföreningar. I Malmö är det nästan alltid de boende som driver frågan.

Vi tycker att lagarna fungerar bra. Vi tycker att två tredjedelar är en bra avvägning. Vi har ombildat både på Östermalms bästa gator och i förortsområden med så kallade sociala problem. Där är det lite olika hur kommunerna hanterar situationen. I Göteborg är Göteborgs stad mer benägen att tillåta socialbidrag även för dem som går med i en bostadsrättsombildning för att boendekostnaden har blivit lägre efter ombildningen än vad den var innan.

Stockholms stad är annorlunda och säger att om man har gått med i en bostadsrättsombildning måste man sedan sälja sin lägenhet, för man får inte ta emot socialbidrag efteråt. Vi tycker att det är tråkigt att man hanterar frågan så olika i olika kommuner. Då tvingar man faktiskt några att flytta av just det skälet.

Väldigt många av de svagare hushållen, som vet att de understundom blir beroende av socialbidrag, vågar inte gå med i bostadsrättsombildningen. Det är också synd, för då ligger de kvar på en högre boendekostnad än vad grannar gör, som har fått lägre boendekostnader. I de här husen har kommunen ofta just velat sälja och få till stånd bostadsrättsföreningar, kanske av andra skäl än de gängse. Det har handlat om en större stabilitet i området och så vidare. Därför har man fått köpa husen väldigt billigt, ofta nästan till bokförda värden. Det får sådana här oönskade konsekvenser.

Som organisation bistår vi alltid föreningarna i det här arbetet. Vi ger utbildning, och vi håller dem i handen i minst två år efter ombildningen så att de vet vilka åtaganden de har, dels gentemot de kvarboende hyresgästerna, hur de ska hantera dem, dels när det gäller vilket ansvar som styrelsen tar på sig. Vi ger väldigt mycket utbildningar till dem som kliver på det här. Vi ser till att förvaltningen blir bra redan från början.

Vårt intresse är ju inte själva ombildningssituationen även om vi som bostadsrättsorganisation självklart tycker att det är jättekul att det blir många fler bostadsrätter i landet. Vårt intresse är ett långsiktigt förhållande till de

här föreningarna, att hjälpa dem över tiden och se till att bostadsrätten blir en bra boendeform. Därför vill vi minimera antalet konflikter och antalet problem som uppstår. Vi tycker att det skvätter på bostadsrätten som upplåtelseform, så det är vårt självklara intresse att bistå i det här fallet.

När det gäller stopplagen vill jag bara säga ett par saker. Vi förstår att den har tillkommit och av vilka skäl, alltså att det inte finns jämförelsematerial. Det finns i och för sig stora stadsdelar där det bara finns bostadsrätter, och det finns nästan hela kommuner där det inte finns några hyresrätter i allmännyttan över huvud taget. Där kan man uppenbarligen sätta hyror. Det har vi noterat.

Det vi tycker inte är bra är att det blir ett godtycke i överprövningen. Det blir knepigt att förklara för någon bostadsrättsförening att andra fick köpa ett hus på det här numret på den här gatan, men ni fick det inte. Det är ingen bra situation. Lagen måste bli något mer förutsägbar så att det blir någon form av rättssäkerhet. Man bör öka rättssäkerheten i överprövningen.

Vi tycker också att det inte vore helt fel att man hörde hyresnämnden i de här överprövningarna eftersom hyresnämnden sannolikt är den instans som har erfarenhet av hyressättningen – mer, kanske, än vad länsstyrelse och boverk har.

Ordföranden: Tack för det. Jag försöker blicka ut över åhörarna och alla inledare. Alla ser otroligt fräscha och pigga ut. Så vi klarar av att fullfölja den här lyssnardelen. Därmed lämnar jag ordet till Jan Hellman, HSB.

Jan Hellman: Tack för det. Jag vill inledningsvis säga att vi har relativt likartade erfarenheter bland bostadsrättsorganisationerna. Inom HSB-rörelsen har vi drygt 80 års erfarenhet av bostadsrätten som upplåtelseform. Jag vill med en gång säga att vi tycker att det är en utomordentligt bra upplåtelseform. Vi har nästan 320 000 bostadsrätter som vi förvaltar inom HSB-rörelsen. Men vi är sprungna ur hyresgäströrelsen. Vi har också i dagsläget nästan 19 000 hyresrätter som de regionala föreningarna äger. Därutöver förvaltar vi drygt 20 000 hyresrätter.

Vi tycker, och det vill jag understryka, att det är väldigt viktigt att det finns olika upplåtelseformer i bostadsområdena. Vi har under senare år byggt relativt lite, som alla byggherrar. När vi nu ökar produktionen är det så att fler och fler av föreningarna bygger både bostadsrätter och hyresrätter. Ungefär 15 % av det som vi producerar är hyresrätter. I de flesta fall är det hyresrätter som vi själva kommer att förvalta.

Vi tycker också att det är bra om man ser till att bättre än i dag blanda upplåtelseformerna. Det är i dag ingen bra ordning på bostadsmarknaden. Det är ganska kraftig segregation på olika sätt. HSB Stockholm har under det senaste året köpt två fastighetsbestånd. Ett ligger i Jordbro och ett i Rinkeby. Det är hyresfastigheter. Det har vi gjort av olika skäl, men ett av

skälen är just den här integrationsaspekten. Vi har dessutom behov av att kunna erbjuda våra boparare, som är drygt 100 000, möjligheten att medan de sparar få en hyresrätt. Det är många som är tacksamma för det. Vi har redan märkt att det kommer in fler i Rinkeby som är, ska vi kalla det, ursprungliga svenskar i det fastighetsbestånd som vi nu har. Det är en positiv och trevlig trend.

Vi har en relativt liten erfarenhet av de här ombildningarna från hyresrätt till bostadsrätt. Under senare år kan man räkna dem på båda händernas fingrar. Det är ett tiotal. Flertalet av dem är i Stockholm, Göteborg och Malmö. I några fall är det sådana ombildningar där vi har varit konsulter till en extern uppdragsgivare. I några fall är det våra egna hyresfastigheter där hyresgästerna har velat ombilda och där de har kunnat göra det.

Jag vill samtidigt säga att vi har god erfarenhet av den nuvarande utbildningslagens regler. Det är nödvändigt att det är minst två tredjedelar av hyresgästerna som är med i en utbildning för att det ska vara ekonomiskt rimligt att göra den. Vi ser gärna att det är ännu fler.

Vi har alltså inte så där väldigt många konkreta erfarenheter av utbildningar. Däremot har vi en del indirekta erfarenheter och kommentarer som jag vill göra. Jag vill understryka det som Kjell Wedin sade. Vi tycker att vi är skattemässigt missgynnade inom bostadsrättsrörelsen. Och jag tror att man kan säga att hyresgäströrelsen tycker detsamma från sina utgångspunkter.

Skattesystemet medverkar i hög grad till att vi får den här strömmen från hyresrätt till bostadsrätt i de mest attraktiva områdena. Men det har också lett till att alla andra bostadsrättsinnehavare, och det är i hög grad de som bor i HSB, har fått ökade boendekostnader för att priserna har drivit upp taxeringsvärdena och därmed förmögenhetsvärdena. Man tvingas betala mer skatt – fastighetsskatt och inkomstskatt.

År 2002 betalade de föreningar hos oss som har både inkomstskatt och fastighetsskatt ungefär 200 miljoner kronor. Hälften av detta var inkomstskatt, något som för bara 5–10 år sedan var näst intill okänt. Man visste knappt om att vi var schablonbeskattade.

Det där är en tendens som förstärks. Gissningen är, vi har gjort en stickprovsmässig undersökning på det, att tendensen nu förstärks. Fler och fler kommer att få betala inkomstskatt. En del av orsakerna, inte alla, handlar också om de här utbildningarna.

Det finns mycket mer att säga. Jag tror att jag får återkomma i frågorna i så fall. Men jag vill nämna en sak som inte alls har varit uppe. Det finns en ökande tendens till utbildning av bostadsrättsföreningar i radhusform till egnahem. Det är också drivet av skattesystemet. När man omvandlar en hyresrätt till bostadsrätt får man i regel lägre kostnader, i varje fall om man

inte behöver betala så väldigt mycket i insats eller överlåtelsevärde. Samma sak inträffar i regel om man omvandlar radhusbebyggelsen i bostadsrättsform till egnahem.

Det är ännu inte så förfärligt många, men det är något tiotal bostadsrättsföreningar som har ombildats under de senaste åren, och det pågår diskussioner om fler. Det tycker vi är oroande, för vi tycker att bostadsrätten som upplåtelseform är bra. Det är säkert egnahem också. Det är många som bor i egnahem – flertalet om man ska se på de tre stora upplåtelseformerna. Men det är bra om skattesystemet, bostadsfinansieringen, är utformat så att alla upplåtelseformer har rimligt likvärdiga villkor. Så är det inte i dag.

Slutligen vill jag dessutom tilläga en sak om de stora överlåtelsevärden som vi har fått av olika skäl. Ett skäl är naturligtvis den pågående omvandlingen. De har lett till att många bostadsrättsinnehavare har tagit mycket större risker än tidigare. Det normala för en bostadsrättsförenings idé är ju att man tar gemensamt ansvar och gemensam risk. Det är poängen. Det som vi nu ser är att den enskilde bostadsrättsinnehavaren tvingas ta en alltför stor ekonomisk risk.

När det är uppåtgående tendenser, och det är så att man vill sälja just då, kan man tjäna på det här. Men i en nedåtgående tendens kan man förlora. Det var liksom inte ursprunget för bostadsrättsidén.

Ordföranden: Tack, Jan Hellman. Och ett varmt tack till er allesammans för spännande inledningar. Jag vågar nästan förutspå att temperaturen kommer att öka något ytterligare när frågeställningarna kommer framöver. Jag vill gärna säga att jag vädjar till mina kolleger i utskottet som ska ställa frågor att ni redan nu tecknar ned frågeställningarna så att det blir korta frågor så att vi hinner med så många som möjligt under den timme som vi kommer att ha kvar, på ett ungefär, efter att vi har tagit paus.

Vi beräknar att dra igång igen 10.45. Vi har ambitionen att sluta ungefär tio i tolv, så var på hugget nu. Bestäm er för vilka frågor ni ska ställa och fokusera så att det blir korta, raka puckar. Och så vädjar jag också till våra inledare att ge så korta svar som möjligt.

(Paus)

Ordföranden: Nu har vi upprättat en lista på alla som vill ställa frågor. Vi har försökt att fördela det så att det ska bli rättvist partivis. Jag hoppas att ni som ställer frågor riktar er direkt till en person. Annars får vi se om det är fler som känner att de vill svara. Då förväntar jag mig att det blir så korta och tydliga svar som möjligt så att det inte drar ut på tiden alltför mycket.

Owe Hellberg (v): Jag har två frågor. Jag var på ett seminarium i Visby i somras. Där pratade man om behovet av hyresrätter kontra rörligheten på arbetsmarknaden. Man hänvisade till europeisk forskning om att det blir problem om bristen på hyresrätter är alldeles för stor.

Det får bli en fråga till forskarna. Ser vi sådana tendenser här i Sverige? Finns det några gränser för när det här blir ett jättestort problem?

Den andra frågan gäller någonting som vi inte alls har berört här i dag. Det är den kooperativa hyresrätten, och representanter för den är inte heller här och pratar för sin vara. Vi har ju gjort den här lagstiftningen permanent. En fråga är: Hur ska den bli ett alternativ i det här sammanhanget? Den har ju sina fördelar och nackdelar.

Hans Lind, universitetslektor, Kungl. Tekniska högskolan (KTH): Låt mig börja med den första frågan om hur många hyresrätter som egentligen behövs. Man kan inte ställa frågan på det sättet. Det hänger på hur hyresmarknaden fungerar. Har vi en hyresmarknad av dagens typ med reglerade hyror är det lika svårt att få tag i en hyresrätt som i en annan bostad. Svårigheten att få rörlighet är lika stor med en reglerad hyresmarknad som med en ägandemarknad. Jag tror att det är viktigt för den fortsatta diskussionen att vi vet vilka alternativ vi talar om här. Vad är det vi vill åstadkomma långsiktigt? Då tror jag att det är lika viktigt att få en fungerande hyresmarknad som det är att se till att det blir ordning och reda på ombildningarna.

Den andra frågan handlade om kooperativ hyresrätt. Jag tror att bedömningen hos dem som har tittat på detta är att svårigheten ligger i fördelningen av de ekonomiska riskerna. Tanken med kooperativ är att man inte ska ta några ekonomiska risker. Men frågan är: Vem är det då som ska ta dem när de de facto finns där? När man inte kan lösa den frågan är det väldigt svårt att skapa nya kooperativa hyresföreningar.

Bengt Turner, professor, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF): Jag instämmer i det Hans säger. Har vi en reglerad hyresmarknad är den inte särskilt tillgänglig. Samtidigt kan man säga att även med en balanseerad hyresmarknad fordras det kanske något fler hyresrätter än vad vi ser ut att få i framtiden i Stockholms innerstad. Men då har man också ställt kravet att alla stadsdelar ska ha en mix av olika upplåtelseformer. Det är på något sätt ett väldigt svenskt krav. I andra länder kan man mycket väl tänka sig att man inte har hyresrätter eller bostadsrätter i vissa stadsdelar. Det är ett väldigt svenskt krav att hyresrätter ska vara tillgängliga överallt i alla delar av staden och att det ska vara balanserat. Det är ett svårt krav att tillgodose.

Lilian Virgin (s): Jag har en fundering. Vad är det vanligaste skälet till ombildning? Det har vi delvis fått svar på nu. Det är fördelar för fastighetsägare, hyresgäster och även för bostadsrättsföreningar. Det blir lägre kostnader och så. Men då undrar jag varför det är ett storstadsfenomen. De här sakerna borde ju kunna slå igenom även på andra orter. Finns det något enkelt svar på det?

Bengt Turner, professor, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF): Det enkla svaret är naturligtvis att det bara är i storstäderna som vi har stora skillnader mellan bostadsrätternas priser och hyresrätternas hyror. Det är bara där det finns stora övertvinster att hämta hem. Det är ett indirekt tecken på att det är ekonomin som är en väldigt stark drivkraft. Annars skulle man kunna tänka sig att demokratiaspekter och inflytandespekter skulle väga tungt. Då skulle vi ombilda många hyresrätter i Ragunda och Bergs kommun, men det gör vi uppenbarligen inte.

Marietta de Pourbaix-Lundin (m): Fru ordförande! Först vill jag säga att jag kommer att smita kvart i tolv. Det beror inte på ointresse utan på en interpellationsdebatt med bostadsminister Mona Sahlin. Jag vill säga det eftersom det ser väldigt oartigt ut när jag går.

Det är frestande att ställa frågan om stopplagen, godtycket och rättssäkerheten, men jag vet faktiskt inte riktigt vem jag ska ställa den till. Möjligen skulle jag vilja ställa den till Hyresgästföreningen ur den aspekten att det faktiskt finns de som bor i ytterområdena som vill ombilda. De är egentligen bara ute efter en enda sak, och det är inflytande över sitt boende, och ändå stoppas detta med denna lag. Motivet för det är ju att man ska bevara bruksvärdesystemet. Jag tycker att det är ett mycket märkligt motiv för att stoppa dem som vill ombilda till bostadsrätter i ytterområdena.

Sedan tycker jag att vi har fått väldigt olika bilder av vad kostnaderna blir när man ombildar. Först lät som om det blir mycket dyrare, men på slutet fick vi höra att det faktiskt blir billigare. Jag skulle vilja att de som började och de som slutade utvecklar detta lite grann.

Sedan låter det nästan som om det är jämmer och elände för dem som bor kvar som hyresgäster efter en ombildning till bostadsrättsförening. Det fick vi i alla fall höra från Hyresgästföreningen. Jag skulle vilja fråga SBC, Riksbyggen och HSB vilka erfarenheter ni har när det gäller de som bor kvar. Hur är det? Det skulle jag vilja veta för att få en annan bild av det hela.

Dessutom sades det att många säljer väldigt snabbt. Där fick vi bara höra den ena sidan. Jag skulle vilja höra den andra sidan. Är det så att folk säljer väldigt snabbt? Vilka erfarenheter har SBC, Riksbyggen och HSB.

Den sista frågan gäller svarshandeln. Kan någon säga om den har minskat med omvandlingen?

Erik Lundberg, biträdande regionchef, Hyresgästföreningen: När det gäller stopplagen vill jag säga att bruksvärdesregeln inte bara gäller i innerstan. Den måste fungera i alla olika sorters områden. Det är klart att det uppstår en konflikt, men det är väldigt angeläget för dem som bor kvar som hyresgäster i de här områdena att bruksvärdesregeln fungerar. Det är vår utgångspunkt för den. Sedan finns det några exempel i rättstillämpningen där det har upplevts som lite konstigt eftersom det har varit flera föreningar på gång samtidigt. Vi har inte utifrån lagen tyckt att vi har anledning att stoppa alla, men vi har avstyrkt så många att bruksvärdesregeln fungerar. Länsstyrelsen har ofta följt detta.

Sedan var det frågan om det blir billigare. Det blir dyrare att bo där det ombildas, så på kort sikt blir det dyrare. Sedan har andra pratat om att bostadsrätten rent allmänt är billigare, men det får andra prata om. På kort sikt blir det ofta dyrare. Man betalar ju faktiskt lite mer.

Det är inte så att alla bostadsrättsföreningar är dåliga hyresvärdar. Det vill jag understryka. Det finns många som är bra och som försöker. Men det är viktigt att komma ihåg att motivet för ombildningen inte är att bli hyresvärd. Det är alltså hyresvärdar som inte vill vara hyresvärdar till skillnad från privata hyresvärdar. De vill faktiskt vara det. Det är en idé med detta. Det är inte så konstigt att det blir dåligt, men det finns många som är bra. Det ska jag också säga.

Hans Lind, universitetslektor, Kungl. Tekniska högskolan (KTH): När det gäller frågan om det blir billigare eller dyrare är det så att det är olika saker i luften samtidigt. Det finns en rad studier som visar att förvaltningskostnader för ägda fastigheter och bostadsrätter är lägre än för hyresrätter av alla möjliga skäl. I den meningen blir det mindre resursåtgång efter en ombildning. Men när man går in i ombildningen måste ju den gamla hyresgästen betala för att köpa huset. Räknar man då in kostnaderna för de lån som hyresgästen måste ta upp för det, tenderar boendeutgifter, inte alltid men i ett antal fall som vi har tittat på, att bli högre än vad de skulle ha varit med den gamla hyresnivån.

Bengt Turner, professor, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF): Jag har lite erfarenheter från Gävle. I Gavlegården har vi sålt till bostadsrätt, och där går det faktiskt att hitta en kombination där företaget är skadeslöst samtidigt som de boende i bostadsrättsformen kommer att få något lägre bostadsutgifter, framför allt genom lägre förvaltningskostnader.

Det är en annan sak när det gäller Stockholm. Där köper man fastigheterna långt över de bokförda värdena. Det leder till ökade utgifter. Det kan ibland te sig som om det vore billigare, men det beror på att man har gjort mycket stora egna insatser. Man har satt in eget kapital i lägenheten, men det är ju bara ett slags penningillusion att tro att det därav blir billigare.

Ulrika Francke, vd, Sveriges bostadsrättscentrum (SBC): Det finns som sagt alla exempel. Det bottnar oftast i vilket produktionsår fastigheten har. Det hänger ihop med de bokförda värdena, som sades här. Det är den stora skillnaden.

Om det blir problem i huset med hyresgästerna efteråt beror väldigt mycket på hur själva utbildningsprocessen har gått till. Vår erfarenhet är att har man en bra utbildningsprocess, vilket vi alltid strävar efter, blir det inga problem efteråt. Men har det varit en hätsk utbildningsprocess där man har stått mot varandra kan det bli problem. Därför tycker vi att det är viktigt att man använder sig av erfarna konsulter när man genomför utbildningar. Det är viktigt att man förstår vilket stöd föreningens styrelse måste ha i utbildning och annat så att man får en bra utbildningsprocess. Man ska ju leva tillsammans i huset sedan. Det är viktigt.

Per-Åke Eriksson, utredningschef, Fastighetsägarna Sverige: Låt mig säga någonting om svarthandeln. Vi har ingen riktigt färsk statistik för hur det har påverkat. På bostadsrättsmarknaden finns det ingen svarthandel. När det blir fler bostadsrätter verkar det i minskande riktning. Å andra sidan är bostadsbristen och bristen på hyresrätter väldigt stor. Det driver det åt andra hållet. Sedan tror jag också att folk i allmänhet blir väldigt konfunderade. I ena fallet är det fullständigt legitimt att ta betalt. Ju fler fall det blir, desto underligare blir det för dem att man inte kan ta betalt när man byter hyresrätter med varandra. Utan att ha någon statistik kan man säga att det fortfarande finns drivkrafter åt svarthandelshållet.

Jan Hellman, bostadspolitisk expert, HSB: Jag vill kommentera detta med billigare eller dyrare. På kort sikt är det nog i många fall så att det blir lite dyrare för den enskilde därför att de tar upp väldigt höga lån. På lång sikt vet vi statistiskt att det är billigare att bo i bostadsrätt än det är att bo i hyresrätt. Det är klart att det finns en sådan drivkraft. Men jag vill än en gång understryka att det är viktigt att man uppmärksammar de här kraftigt ökade överlåtelsevärdena. De innebär också stora risker för dem som ger sig in i de här affärerna. Vi har relativt sett genomfört få utbildningar.

Marietta de Pourbaix-Lundin (m): En fråga fick inget svar. Det var den om man ser att folk flyttar väldigt snabbt för att göra det snabba klippet. Det skulle jag vilja ha en kommentar om från bostadsrättsföreningarna.

Ulrika Francke, vd, Sveriges bostadsrättscentrum (SBC): I de föreningar som vi förvaltar, som vi har kvar, är inte omsättningen stor. Den är ofta lägre än vad den har varit i samma hus när det var en hyresfastighet. Men som jag sade tidigare finns det drivkrafter där man kanske inte får sitt socialbidrag och annat som gör att man tvingas att flytta. Men generellt sett är vår bild att det inte är så att man tar sina pengar och går.

Nina Lundström (fp): Ni har varit inne på drivkrafter vad gäller ombildningarna. En fråga som ni bara har snuddat vid är den allmänna bostadsbristen. Det finns ett väldigt litet utbud av bostäder. Jag skulle vilja koncentrera mig på frågan om utbud och tillgång på hyresrätter sett till nyproduktion och till flyttkedjor. Jag har en fråga som jag hoppas att så många som möjligt av er svarar på. Det är: Om du var bostadsminister Mona Sahlin och hade chansen att göra någonting nu, vad vore din första åtgärd för att öka utbudet och tillgången på hyresrätter?

Per Anders Hedkvist, vd, Stockholms Stads Bostadsförmedling AB: Jag har alltid längtat efter att vara Mona Sahlin. Det byggs ju väldigt mycket i Stockholm i dag. Vi har faktiskt en situation där det går att få nyproducerade lägenheter i princip utan kötid. Jag tror att man skulle kunna gå in på vår hemsida i dag och hitta ett antal. Det sker en ganska dramatisk förändring av hur snabbt bostäderna blir tillgängliga i dag. Men då är det nyproducerade hyresrätter med relativt hög hyra.

Om jag fick råda Mona Sahlin skulle jag vilja att hon tittade på förutsättningarna för nyproduktion. Det är ändå det som är det bästa sättet att öka tillgången på bostäder i Stockholmsregionen. Det finns naturligtvis en del ekonomiska faktorer som förtjänar att tittas på när det gäller stödet till nyproduktion, men jag skulle vilja säga att det är ännu viktigare att man ser över miljö kvalitetsnormer och bullerregler som snart hotar att stoppa allt byggande i alla attraktiva lägen i Stockholm där folk faktiskt vill bo. Ju längre kötid vi har, desto större risk är det att det blir stopp på grund av de här reglerna. Det känns inte som om de här två frågorna går i takt.

Bengt Owe Birgersson, vd, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO): Jag skulle inte vara så orolig. Det är inte bara i Stockholm som byggandet ökar dramatiskt. När det gäller allmännyttan är rena ketchupeffekten på gång nu. Vi har byggt väldigt lite de första åren på 2000-talet av naturliga skäl. Det gjorde alla. Vi har gjort en analys på SABO av hur mycket som har byggts de senaste åren och vad som kommer att färdigställas under 2005. Det går från ett par tusen lägenheter upp till över 7 000 lägenheter nästa år i allmännyttan spritt lite grann över hela landet. Om vi tittar på vår marknadsandel så bygger vi mer i dag än vad vi egentligen skulle göra om vi skulle ha oförändrad marknadsandel. Det går faktiskt att producera bra bostäder i dag till rimliga kostnader med det regelverk som vi har.

Om jag blev bostadsminister skulle jag sätta högsta fart på att ta fram ett permanent system som ska gälla också efter 2006. Det finns en osäkerhet bland bostadsföretagen om vad som kommer att gälla efter dagens mer temporära regelverk.

Det är full rulle på allmännyttan i dag med det regelverk som vi har. Jag ska gärna redovisa det materialet för bostadsutskottet i form av en liten rapport som vi kan skicka över.

Hans Lind, universitetslektor, Kungl. Tekniska högskolan (KTH): Om jag skulle vara rådgivare skulle jag säga att det är fel att tro att man löser de problem vi har talat om i dag genom att bygga mera bostäder. De problem vi talar om i dag är i det gamla beståndet. Vad händer där på en reglerad marknad? Vill vi ha kvar dem som hyresrätter, eller ska de ombildas till bostadsrätter? Det är precis som framkom här, det är ingen brist på dyra nya hyreslägenheter i Stockholm. Man ska vara väldigt försiktig när man talar om bostadsbrist. Vad är det egentligen man talar om?

Per-Åke Eriksson, utredningschef, Fastighetsägarna Sverige: Det finns, som har sagts, ett antal allmänna hinder för att bygga nytt, oavsett upplåtelseform. Dem måste man naturligtvis kunna hantera. Om man är särskilt intresserad av att utbudet av hyresrätter ska öka är det så, precis som Hans är inne på, att hur stor ketchupeffekten än är när det gäller hyresrätter talar vi om högst någon extra procent per år. Det löser inte bostadsbristen. En ny bostadsminister skulle nog behöva sätta sig ned och fundera på vad som gör att man när man bygger nytt väljer att upplåta med bostadsrätt i stället för hyresrätt. Med mitt perspektiv är den stora skillnaden hyresregleringen. Den andra skillnaden, som många har varit inne på här, är skatteförutsättningarna som också har sin betydelse. Se över detta och se om det går att normalisera hyresrätten!

Jag vill nämna att när man i Finland avreglerade hyresmarknaden tillkom i Helsingfors ungefär 80 000 nya hyreslägenheter, inte direkt över en natt, men de tillkom. En massa övernattningslägenheter och andra frigjordes när man fick en mer normal hyressättning.

Erik Lundberg, biträdande regionchef, Hyresgästföreningen: Rubriken var vilka verkningar bostadsrättsombildningarna har haft. Det är nog därför jag är här. Jag känner inte riktigt att jag har mandat för att tala för hela organisationen. Jag kan ändå instämma i att likvärdiga förutsättningar för de olika upplåtelseformerna är väldigt centralt, att det blir en av grunderna som man på central politisk nivå har ansvar för att lösa. Det är ett samspel. Det handlar också om vad kommunerna gör när det gäller upplåtelse av mark och förutsättningar för planering och sådant. Det är en lång kedja som bostadsministern inte alltid äger. Ska det bli en allmän bostadspolitisk debatt – det kan det naturligtvis bli och det här är i kanten – tror jag att mina överordnade får komma och ta den. Jag har kommit för att ta just den här biten. Jag hoppas att ni har respekt för det, att jag inte är talesman för hela landet i dag.

Jan Hellman, bostadspolitisk expert, HSB: Vi har under de senaste 40 åren byggt bort bostadsbristen några gånger. Konsekvenserna har inte alltid varit positiva. Jag skulle ge Mona Sahlin följande råd: Se till att villkoren för de olika upplåtelseformerna blir likvärdiga! Det gäller både skattevillkoren och bostadsfinansieringsvillkoren. Just nu satsar vi mycket på små lägenheter, eftersom det finns en stor efterfrågan. Vi försöker inom HSB-rörelsen att

bygga olika lägenhetsstorlekar. Undersökningar tyder på att vi med större, lite dyrare lägenheter åstadkommer längre flyttkedjor än om vi bygger små lägenheter. Det är nästan dubbelt så långa flyttkedjor med de stora som med de små. Likvärdiga villkor tror jag kan bidra, men det krävs många andra åtgärder också.

Bengt Turner, professor, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF): Jag tycker att man när det gäller hyressättning kan konstatera att det har uppstått en hyressplitrning i landet som är lite oavsedd. En del av nyproduktionen av hyresrätter har möjliggjorts genom att hyrorna har släppts upp på ganska höga höjder i nyproduktionen, så höga att producenterna är villiga att producera och på en sådan nivå att ändå en viss del av hyresgästerna är villiga att betala för det. Men man når en mycket liten del av alla de 1 miljon eller 800 000 som står i köerna. Därvidlag har vi balans. Men det är en balans till priset av en hyressplitrning. Den hyressplitrningen är så pass långtgående att den kanske gör det nya lagförslaget om ny hyressättning ganska meningslöst och ganska onödigt. Det lustiga är att ingen har tittat på det här. Det finns ingen statistik som visar exakt hur hyressplitrningen har utvecklats i landet och i vad mån det står i strid mot bruksvärdesprövningssituationer, att en hyra ska kunna sättas ned om jämförbara lägenheter har lägre hyra. Det är en tvist i sammanhanget. Det innebär att man ur bostadsförsörjningssynpunkt möter efterfrågan men bara på den ganska höga nivån. Det klarar naturligtvis inte av utbildningsproblematiken. Den drivs inte av 1 200, 1 300 eller 1 500 kr per kvadratmeter. Det är kanske en hyressättning på i stället runt 800 kr kvadratmetern. Det är det som mycket driver utbildningen.

En kommentar till nyproduktion vid kajkanten, bostadsrättsproduktion i Hammarby Sjöstad och attraktiva lägen: Det är klart att det sätter i gång en flyttkedja, men när jag betraktar flyttkedjorna ser jag, som har sett en del av fakta i sammanhanget, att i nio tiondelar av fallen överdrivs och romantiserar flyttkedjorna på ett sätt som är ganska osakligt. Kedjelängden är kanske två länkar. Den sugts upp väldigt snabbt av att folk kommer från andra kommuner eller av att hushåll nybildas. Så absorptionen är förvånansvärt snabb. Om man bygger en lägenhet i Hammarby Sjöstad friställs kanske en och en halv eller två bostäder. Sedan dör kedjorna ut. Om det är mycket eller lite är naturligtvis en värderingsfråga.

Dan Kihlström (kd): Jag vill ta upp integrationsperspektivet. Jag vill tro att en blandning av upplåtelseformer är bra ur ett integrationsperspektiv och att det också borde påverka frågan om utbildning. Jan Hellman tog upp det väldigt konkret. Bengt Turner var också inne på det lite grann. Min fråga är om det inte vore bra ur ett integrationsperspektiv att ytterligare underlätta för utbildningar i stora bostadsområden? Jan kanske kunde utveckla lite om ert engagemang, och om någon ytterligare vill ta upp tråden när det gäller integrationen vore det bra.

Jan Hellman, bostadspolitisk expert, HSB: Från HSB-rörelsens sida tycker vi att det vore bra om man också hade omvandlingar i de mycket stora miljonprogramsområdena. Det är ganska svårt att ombilda en bostadsrätt till en hyresrätt. Det blir i regel otroligt dyrt att göra det. Att ombilda en hyresrätt till bostadsrätt kanske är enklare. Man behöver ha en mer genomtänkt idé om hur man ska stimulera integrationen i de områdena. Man försöker kompletteringsbygga och se till att vi får andra upplåtelseformer. Man kanske också ska se till, när man bygger om de här områdena, att det blir fler olikartade lägenhetstyper än vad det är i dag. I många av områdena är det typiskt sett tvåor och treor. Våldigt mycket treor finns det från miljonprogrammets tid i hyresrätten, även i bostadsrätten.

Det pågår i HSB-rörelsen en diskussion. Fler och fler av våra HSB-föreningar överväger att skaffa sig fler hyresrätter. Det finns många olika skäl till det. Ett av skälen är naturligtvis att vi vill ta en av våra bostadspolitiska ambitioner på allvar, nämligen att försöka bidra till en ökad integration. Vi vet att det hos våra medlemmar, de som står i vår bosparkö, finns ett önskemål om att under en tid i varje fall få tillgång till en hyresrätt. På det sättet kanske det blir lite fler hyresrätter förvaltade inom och ägda av HSB-rörelsen.

Erik Lundberg, biträdande regionchef, Hyresgästföreningen: Det är en vällovlig tanke som jag har förståelse för. Verkligheten har visat tvärtom, att ombildningen har varit som starkast där det nu är svårast för vissa grupper att flytta in. I den mån det har förekommit i den sortens områden som du kanske tänker på är det tyvärr så att det där är rätt många som inte ens får vara med om en ombildning fast de vill. De ekonomiska förutsättningarna att ombilda saknas för många även om priserna är lägre på de ställena. Det finns exempel ute i ytterområden att man verkligen har velat vara med om en ombildning men inte fått. Det är ett annat dilemma. Det är nog ingen enkel lösning. Ska man jobba med det måste det finnas en medveten politisk strategi för hur det ska lyckas. Det som vi har pekat på och som har pekats på i forskningsrapporten är att det inte fanns någon sådan strategi. Det var tvärtom så att när diskussionen uppstod menade man i Stockholms stadshus att man måste erbjuda precis på samma sätt överallt i hela staden, av något sorts jämställdhetsperspektiv. Ditt perspektiv tyckte man inte gick att tillämpa. Jag kan ha sympati för det, men det är ganska svårt att komma dit.

Hans Lind, universitetslektor, Kungl. Tekniska högskolan (KTH): Vi har gjort studier där vi har tittat runtom i världen på hur man gör för att underlätta för folk att äga sina bostäder. Det är en del av samma fråga. Hur kan man underlätta ombildningen? Problemet är precis som föregående talare sade att bankerna inte är beredda att gå in till de här hushållen. Det är för stora risker. Hushållen själva kan inte ta de riskerna. Slutsatsen blir att någon annan måste gå in och hjälpa till på ett eller annat sätt. Det vanligaste sättet

är att staten kan gå in och garantera lån och vara beredd att underlätta för de här hushållen att ta lån på relativt förmånliga villkor, kanske även gå in och dela risken så att man har någon garanti att inte förlora pengar om man säljer inom en viss tid. Det innebär i slutändan att staten måste vara beredd att satsa lite pengar på att göra det här.

Bengt Owe Birgersson, vd, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO): Jag har bara en liten stillsam iakttagelse. Om man vill skapa en ökad social eller ekonomisk spridning i bostadsområdena, vilket ju är ett vällovligt syfte, kan väl ändå inte ombildning till bostadsrätt vara ett instrument för det? Om man erbjuder de människor som bor i ett hus att ombilda det huset till en bostadsrättsförening och de tackar ja till det är det samma människor som bor kvar efter processen. Det kan ju inte få den segregationspåverkande effekten annat än på väldigt lång sikt. Det förutsätter att de människor som bor i huset när man ombildar flyttar ut och att det kommer några andra från ett annat håll och flyttar in. Det är väl inte riktigt den praxis som vi har sett.

Ulrika Francke, vd, Sveriges bostadsrättscentrum (SBC): Ofta har miljonprogramsområdena en väldigt hög omsättning av hyresgäster. Det har i sig varit ett problem för dessa områden att omsättningen är hög. Vi har sett i de fall där vi har hjälpt till att ombilda att omsättningen går ned och att det blir stabilare. Ett av de problem som jag nämnde inledningsvis är hur kommuner hanterar socialbidragen. Många av hushållen känner att man släcker ut den möjligheten för all framtid och känner sig tveksamma inför detta. Det är ett problem, för kommunerna hanterar det olika. I allmänhet har kommuner utanför Stockholmsområdet varit mer benägna att ställa upp eftersom de som har varit med om detta har fått lägre boendekostnader. Men socialbidragsreglerna är ett problem.

Bengt Turner, professor, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF): Jag har ett kort svar på frågan om segregation. Jag upprepar vad segregationsexperten hos mig säger. Det är självklart att det, som Bengt Owe säger, cementerar segregationen att omvandla till bostadsrätt i miljonprogramsområden. Samtidigt vet vi att många som bor där kommer från kulturer där ägandet är väldigt viktigt. Många av dem kommer från ägarkulturer. Självklart ska de få möjlighet att göra en boendekarriär i området. Ofta är det kanske viktigare att bo kvar i området än att göra boendekarriär. Då är det ganska rimligt att man försöker kombinera det genom ombildning och omvandlingar. Det finns ekonomiska aspekter. Det är dåliga och osäkra låntagare, precis som Hans säger. Det är möjligtvis där Mona Sahlin skulle kunna göra en insats. Ombildningar i innerstaden är mer drivna av ekonomiska anomalier på hyresmarknaden. De bekymrar mig mindre ur den här synvinkeln. Det är viktigare att försöka åstadkomma en ökad andel bostadsrätter och ägarlägenheter i de invandrartunga bostadsområdena.

Per-Åke Eriksson, utredningschef, Fastighetsägarna Sverige: Att få in större inslag av blandade upplåtelseformer i bostadsområdena tror jag är vällovligt. Jag vill bara nämna att av de ombildningar som sker i Stockholmsområdet är hälften utanför innerstaden numera. Det är framför allt söder om staden. Den processen går nog vidare i den riktningen, och det gagnar nog detta syfte.

Siw Wittgren-Ahl (s): Jag vill tacka för intressanta föredragningar. Det har varit jättelärorikt. Den slutsats som jag kan dra nu – den behöver ni inte kommentera – är att när man ombildar verkar ägandet vara det drivande, inte inflytandefrågorna som jag när det gäller boendet tycker skulle vara de viktiga. Man får tolka det som man vill, men det verkar ju så.

Jag har en fråga till SABO och Bengt Owe. Du sade att försäljning av företag är väldigt vanligt inom SABO-världen. Man säljer ungefär 7 000 lägenheter. 70 % av dem har gått till andra fastighetsbolag. Per-Åke Eriksson från Sveriges Fastighetsägareförbund sade att när de säljer skulle de gärna vilja sälja till andra företag, men det är så krångligt. Därför säljer de till bostadsrättsföreningar. Det var enklare. Jag vill fråga varför SABO-världen kan göra det på sitt sätt och Sveriges Fastighetsägareförbund på annat sätt? Jag förstår inte var skillnaden ligger när det gäller försäljningen.

Per-Åke Eriksson, utredningschef, Fastighetsägarna Sverige: Skillnaden är att de kommunala företagen lyder under stopplagen. De privata företagen vill kunna sälja till andra privata företag i många fall, men då dyker förköpsrätten upp för den bildade bostadsrättsföreningen. Den ger rätt att ta över det hela till samma pris. I förköpslagstiftningen ligger ett hinder att avyttra husen till andra som vill upplåta till hyresrätt. Det är inte krångligt i sig. Det handlar om förköpsrätten. Det innebär i många fall att den bildade bostadsrättsföreningen dessutom är beredd att betala betydligt mer än vad andra fastighetsföretag kan göra för att få förräntning på det hela. Det är där skon klämmer.

Bengt Owe Birgersson, vd, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO): Man ska inte överdriva köp och försäljningar inom allmännyttan. Vi har ungefär 830 000 allmännyttiga lägenheter. Jag tog fram ur SABO:s ekonomiska statistik att under år 2003 sålde man 2 911 lägenheter och köpte 881. Det är lite beståndsvård helt enkelt runtom i landet.

Erik Lundberg, biträdande regionchef, Hyresgästföreningen: Vår bild är dessutom att det inte är vanligt att förköpsrätten utnyttjas utan man går som privat hyresvärd i en direktförhandling med de boende. Förköpsrätten rent formellt har inte så stor betydelse, men den finns där bakom.

Rigmor Stenmark (c): Tack för en intressant föredragning. Jag trodde inte att det skulle ge så mycket, eftersom jag tyckte, precis som SABO och Per-Åke sade, att den här biten inte har pågått så länge och att det är lite för

tidigt att utvärdera. De flesta av er förespråkar att det ska vara en tvåtredjedelsmajoritet. Vad jag förstår vet ni också att det finns politiska förslag om enkel majoritet. Ni måste ändå ha funderat på vad det skulle innebära. Jag skulle vilja få veta lite grann om den biten.

Jag har en annan fråga också. Det har att göra med utbildning. Relationen mellan grannar är inte alltid den bästa, skriver man. Så är det ju. Problemställningen kan vara att man inte vet när man övergår från att vara hyresgäst till att bli bostadsrättsinnehavare. Det kan vara en problematik i sig. Då undrar jag om det finns någon utbildning för den biten. Det tror jag är väldigt viktigt att man har så att man möter de osämjor som ligger på lut. Proffsutbildningar för styrelsen tror jag är jätteviktigt, även utbildning för bostadsrättsmäklare. Det har funnits en utredning som har krävt att man ska titta över den biten. Jag undrar om det behövs lagstiftning på hela problematiken, att människor får mer utbildning för sitt boende.

Ulrika Francke, vd, Sveriges bostadsrättscentrum (SCB): Jag tror inte lagstiftningsvägen är den rätta. Det här gäller ju som för vilken annan förening som helst. Det finns många föreningar som hanterar stora värden för medlemmar. Bostadsrätten är på det sättet inte unik. Vi ger alltid utbildning till styrelsen. Vi ger också utbildning till dem som bor i huset om vad det innebär att bo med bostadsrätt. Bo med bostadsrätt heter utbildningen. För föreningar som har fått problem har vi konflikthanteringsutbildning.

Jan Hellman, bostadspolitisk expert, HSB: Inom HSB-rörelsen är vi väldigt angelägna om att våra föreningsstyrelser är duktiga på det de ska göra, att förvalta sina bostäder. Därför ger vi dem sådan utbildning. Vi har också en, visserligen ännu så länge ganska liten, diskussion om – och i någon förening har man – så kallad köpskola för att se till att de som är intresserade av att köpa en bostadsrätt hos oss får sådan information och kunskap att de vet vad de ger sig in i. Det är ganska diffust för många. Det är viktigt att säga det.

När det gäller 50 % eller två tredjedelar har vi inte riktigt funderat över 50 %. Vi vill nog se att man är ännu fler än två tredjedelar innan man ger sig på det här. Vi är ju en professionell förvaltare av hyresrätter. Det krävs ganska mycket för att sköta de 19 000 hyresrätter vi har och 22 000 andra. Det är inte alltid så lätt för en nybildad bostadsrättsförening. Därför är vi angelägna om att det är många som ska vara med om man ska tillåta en försäljning till de boende.

Per-Åke Eriksson, utredningschef, Fastighetsägarna Sverige: När det gäller gränsen kan man säga att oavsett om man skulle lägga den på en lägre nivå är det ekonomiska realiteter som styr det hela. Vi behöver kanske inte komma så förfärligt långt från de allra hetaste områdena för att det måste finnas en övervägande del som ställer upp och är medlemmar i bostadsrättsföreningen. Annars blir det ett för stort risktagande att hyra ut. Det är inte

givet på alla orter att det går att hyra ut. Då blir det en risk. Jag vill också lägga till att det finns gränser för när en förening inte längre blir äkta. Det påverkas också av hur stor andel hyresintäkter man har i förhållande till intäkter från avgifterna. Højningen skedde, om jag förstår det rätt, i de heta områdena i Stockholms innerstad där det kanske hade gått att räkna hem även om färre än två tredjedelar hade anslutit sig.

Helena Hillar Rosenqvist (mp): Vi hör här att hyresrätten är hotad och att det är väldigt många som står i kö i Stockholm, 100 000. Antalet hyresrätter att förmedla minskar fast det är flera fastighetsägare som ansluter sig. Det verkar som om det finns en viss hausse på bostadsrättsmarknaden. Många har pekat på överbelåningen. Jag skulle vilja fråga dem som har lite framtidsvyer om det finns någon risk att bubblan spricker. Vad händer då med alla som har gått in och omvandlat till dagens höga nivåer?

Bengt Turner, professor, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF): Jag brukar prata om bubbler så jag får väl göra det nu också. Det är klart att det finns en risk. Priserna är historiskt sett mycket höga. När man köper bostadsrätter köper man en bra bit under de aktiva marknadspriserna trots allt. Så det finns en slags gardering inbyggd i systemet. Om man ligger väldigt nära den gränsen och belånar fullt ut – bankerna är nu väldigt glada i att låna ut till nästan hundra procent – är det klart att det är stora risker att de här lägenheterna blir överbelånade. Det är en högst påtaglig risk. Det är inte mer att säga om det.

Hans Lind, universitetslektor, Kungl. Tekniska högskolan (KTH): Det är viktigt att betona att risken inte ligger hos dem som är med i utbildningen. De får ju köpa ganska billigt, som Bengt säger. De stora riskerna ligger nog hos dem som sedan köper på marknaden. Det är i den gruppen det kan finnas hushåll som råkar illa ut.

Ulrika Francke, vd, Sveriges bostadsrättscentrum (SBC): Riksbanken har nu gett alla banker order om att lägga sig på en tänkt högre räntenivå när man ger krediter för att mildra den här effekten. Om räntan är 3 % i dag måste hushållen klara 5 % i morgon. Det är det direktiv Riksbanken har gett till bankerna.

Per Anders Hedkvist, vd, Stockholms Stads Bostadsförmedling AB: Jag vill bara tydliggöra kösituationen i Stockholm. Det är 100 000 i kö. Av dem är det ungefär 30 000 som är intresserade av att få en bostad och söker aktivt. Vi förmedlar ungefär 6 000 lägenheter om året. Genomsnittlig kötid är 3–5 år. Situationen är inte fullt så dramatisk som man ibland tror. Fullt så omöjligt är det inte.

Maria Öberg (s): Jag vill också säga att det var intressant att ha alla åsikter och tankar samlade på en och samma gång. Det ger en bredare bild. Jag vill bara göra en egen reflexion eftersom jag kommer utifrån landet. Det

var någon som sade att det egentligen inte råder någon större brist på bostadsrätter i Stockholm. Jag kan läsa i tunnelbanan sida upp och sida ned med bostäder som är till försäljning, och så talar man om bristen på hyresrätter. Det är klart att det inte blir fler hyresrätter när man ombildar dem till bostadsrätter. Det var bara en egen reflexion.

Jag skulle vilja ställa en fråga till Jan och kanske till Ulrika. När det gäller situationen att man har bostadsrättsföreningar som har hyresgäster har HSB lång erfarenhet av det. Vad jag förstår har SBC också det. Gör man då kontinuerliga undersökningar och uppföljningar av hur de hyresgäster som blir kvar upplever sin bostadssituation så man slipper hamna i krishantering när det kanske är för sent och har lite koll på vad som händer med hyresgästerna som bor i sina bostadsrättsföreningar?

Jan Hellman, bostadspolitisk expert, HSB: Vi har väldigt liten erfarenhet av detta. Det är väldigt få bostadsrättsföreningar som innehåller hyresgäster. De flesta bostadsrättsföreningar vi har är bildade bostadsrättsföreningar som ursprungligen var bostadsrättsföreningar. Med viss reservation vill jag säga att jag inte tror att det genomförts någon särskild undersökning om detta inom HSB-rörelsen. Däremot, när det gäller utbildningsaktiviteter och liknande ingår det, om man har lokalhyresgäster, att man vet vilka regler som gäller. Det är viktigt.

Ulrika Francke, vd, Sveriges bostadsrättscentrum (SBC): Vi gör ingen systematisk genomgång av detta, men i alla de föreningar som vi förvaltar och som har ombildats de senaste åren bor det alltid kvar några hyresgäster. Vi ser till att de föreningarna fungerar på ett bra sätt och att det inte uppstår sådana här konflikter. Vi vet att det är viktigt att tänka på detta redan från början vid ombildningstillfället så att man inte skapar detta. Vi upplever inte att det är ett stort problem i våra föreningar.

Det är tvärtom så att de flesta föreningarna har en löpande inkomst från hyresintäkter. Man uppskattar att ha denna inkomst. Vi upplever inte detta som ett problem, men jag vet att det finns sådana som har problem. Jag tror att det ofta beror på det som har skett i själva ombildningsögonblicket och att man inte har hanterat den situationen bra.

Peter Danielsson (m): Jag tänkte att jag skulle försöka hålla mig kvar lite vid utbildningarna i ytterområdena och miljonprogramsområdena. Vi har sagt här i dag att det har gått långsammare där. När det väl började komma i gång kom stopplagen. Den har satt en del käppar i hjulet, inte minst i Östberga. Det har vi alla hört om, inte minst genom medierna.

Det är lätt att det blir lite problemorienterat när man samlas så här. Man söker alla problem i ombildningssituationen. Jag skulle vilja vända lite grann på kuttingen och försöka söka de positiva saker som finns i ombildningsprocessen. Jag vet att en del utbildningar har skett ute i miljonprograms-

områdena, bland annat på Nystadsgatan i Akalla där de jämna numren fick ombildas och inte de udda. Det finns en rätt intressant studie över vad som har hänt med de här två husen. Det ena är kvar som hyresrättshus, och det är andra är ombildat till bostadsrätt.

Min fråga riktar sig väl egentligen till forskarna som är med oss, Hans och Bengt. Finns det några studier på effekter i form av bättre skötta hus, lägre omsättning av hyresgäster, större personligt ansvar och trygghet? Kan man lyfta ett område med hjälp av att man får lite mer personligt ansvar i boendet?

Delar av bostadsutskottet har precis varit i USA och tittat lite grann på hur de har jobbat med att förbättra områden som har varit utsatta. De har bland annat använt sig av ägandet som ett redskap där.

Finns det några studier på detta? Planerar man några studier? Eller är det för tidigt att se några effekter av detta?

Bengt Turner, professor, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF): Jag kan säga någonting. Det har gjorts relativt få studier, och det beror framför allt på att i regel så byter man också befolkning i husen. Då vet man inte i vad mån ett förbättrat underhåll och en förbättrad situation i husen beror på en annan befolkning eller på att boendeformen i sig har sådana effekter. Sannolikt är det så att boendeformen i sig har väldigt svaga effekter. Den tunga effekten beror på att man har lättare att avvisa folk med uppenbara sociala problem. Det är det enkla, snabba svaret.

Hans Lind, universitetslektor, Kungl. Tekniska högskolan (KTH): Jag tror att det finns en annan aspekt att väga in här, och det är att det inte är slumpartat var någonstans i de här områdena som ombildningarna sker. Mitt intryck, utan att ha några vetenskapliga studier bakom mig mer än möjligen det lilla som jag nämnde tidigare, är att ombildningen sker i de kvarter där det finns en mer stabil befolkning från början. Det är de som har möjlighet att driva detta. Där finns det tillräckligt många som kan låna pengar.

Det här gör att det är svårt att jämföra sedan. Man vet inte, precis som Bengt säger, vad som beror på vad. Mitt intryck är att få skulle säga emot dig. De allmänna effekter som du talar om finns där. Men frågan är hur vi ska göra för att påverka förändringstakten.

Bengt Turner, professor, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF): Och i vad mån är det ett nollsummespel så att de hushåll som har svårt att sköta sig i stället hamnar på andra ställen och ökar förvaltningsproblemen där? Sannolikt är det en viss extraeffekt, men det är väldigt svårt att utröna hur stark den är.

Peter Danielsson (m): Ett bra studieobjekt kan ju vara just det här exemplet i Akalla där man har ett hus på var sida av gatan. Där kan man ju titta på hur många det är som flyttar, vad som händer egentligen och sådant. Det är ett litet forskningsstips.

Sten Lundström (v): Det har ställts ganska många frågor. Jag skulle egentligen vilja ha lite fakta, men jag vet inte vem jag ska rikta detta till. Det finns ju ett övervärde för en bostadsrättsförening med en lägenhet som ligger kvar i ett hus. Jag är lite nyfiken på en sak. Vi vet om att vid varje ombildning stannar det kvar några hyresgäster. Jag är lite nyfiken på hur länge de stannar kvar.

Jag var också på resan i USA. Där fick vi höra talas om de långa kontraktens hyror, vilket skapade ett visst intresse för nya former av avvisningseffekter, det vill säga att man kan tjäna betydligt mer pengar på att en hyresgäst flyttar. Är det någon som har en aning om hur länge man orkar vara kvar som hyresgäst när man har omvandlat?

Vi såg att det var en ganska stor omflyttning i nybildade bostadsrättsföreningar. Jag tror att du sade att det var 25 % som flyttade, Hans. Hur ser det ut normalt när man startar en bostadsrättsförening? Hur stor är omflyttningen de första två åren?

Ulrika Francke, vd, Sveriges bostadsrättscentrum (SBC): De vanligaste anledningarna till att man inte är med i själva bostadsföreningen vid utbildningsögonblicket är att man är äldre och inte vill ta på sig lån i den åldern. De bor i allmänhet kvar tills de flyttar av naturliga skäl. Det är det vanligaste exemplet. Vi har inte någon systematisk statistik över det.

Den andra frågan är väldigt svår att svara på. Det beror helt och hållet på var man befinner sig på marknaden. Vi har varit med och producerat föreningar där omsättningen har varit jättestor därför att prisuppgången på marknaden under tiden har varit enorm. Då kan det hända att man inte ens flyttar in. Det kan vara så att 20 % aldrig flyttade in utan sålde direkt. Är det en stabil marknadssituation flyttar i stort sett 100 % in. Efter ett halvår eller ett år har kanske någon enstaka sålt. Det beror helt på hur marknadssituationen ser ut.

Hans Lind, universitetslektor, Kungl. Tekniska högskolan (KTH): När man talar om omflyttning efter utbildning tror jag att det är viktigt att inte se detta som någonting som skulle vara negativt och säga att de bara gick in i detta på spekulat. Det kan mycket väl vara så att man gick in i detta för att man hade ett seriöst intresse för bostadsrättsformen, men sedan upptäcker man efter ett eller två att man faktiskt har helt andra valmöjligheter nu. Man vill kanske ha en större lägenhet, och nu har man ekonomiska

möjligheter att skaffa sig det. Det vore väldigt konstigt om den förändrade förmögenhetssituationen inte gjorde att ganska många omprövade sin bostadssituation.

Bengt Turner, professor, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF): Hans har ett väldigt positivt sätt att se det på, men jag instämmer i att det finns en sådan aspekt också. Jag tänkte ge ett råd till bostadsutskottet. Ska man studera de här utbildningarna och de dynamiska effekterna ska man inte till USA utan österut. Man ska resa till Östeuropa som är fullt av de här husen som man brukar kalla för *Swiss cheese problem*, alltså Schweizerostproblem. Där har 20, 30 eller 40 % av bostadssektorn utbildats. Man har mängder med hus med dessa så kallade resthyresgäster kvar. Där finns de dynamiska processer som sätts i gång. Mitt råd är: Åk till Albanien eller Slovenien i stället för USA!

Mariam Osman Sherifay (s): Jag har faktiskt stött på många hyresgäster som har röstat för en utbildning och känner sig lurade för att de inte har blivit beviljade lån på grund av sin låga inkomst. Är det inte sjystast mot dessa hyresgäster som ångrar sig väldigt att kreditpröva dem först innan man går till en omröstning?

Sedan har jag en fråga till. Hur kan allmännyttan göra hyresrätten till en attraktiv boendeform?

Erik Lundberg, biträdande regionchef, Hyresgästföreningen: Vi har diskuterat frågan om det borde finnas ett samband mellan beslutet att rösta för och att faktiskt delta i utbildningen. Det blir självfallet ett problem för den som inte får. Där finns det mycket tragik. Man har ju först visat att man vill vara med, men sedan måste man skylta med att man är så fattig att man inte får vara med. Det är ju den signalen man ger.

Men det får också den effekten för dem som faktiskt vill genomföra detta seriöst att deras grund också blir svagare. Vi har diskuterat om det ska finnas ett direkt samband, ett åtagande, men vi har inte funnit att det är juridiskt rimligt att ha ett sådant. Det ena är ett beslut som fattas på en stämma. Det andra är individuella beslut. Men det är ett mycket stort problem som vi upplever. Det har många konsekvenser. Det är inte heller så roligt att skylta med sin fattigdom.

Mariam Osman Sherifay (s): Vore det inte bra att upplysa om att det är detta som gäller på en gång?

Erik Lundberg, biträdande regionchef, Hyresgästföreningen: Det vore alldeles utmärkt om de som driver de här processerna gjorde det. Det är inte vi som gör det.

Ewa Thalén Finné (m): Jag vill ta upp två saker. Jag skulle vilja få några reflexioner. Vi fick några när Sten ställde sin fråga. Det gäller detta med förmögenhetsöverföringen från företag till privatpersoner. Jag skulle vilja höra Hans Lind utveckla synen på vart man flyttar och varför. Vi fick några svar på det. Det finns kanske någon annan som vill komplettera det.

Sedan skulle jag vilja få speglat om det finns någon kunskap om hur många sådana här ombildningar som sker i dag utan professionell hjälp. Det låter lite som om det är ganska bra när man har haft professionell hjälp, till exempel av SBC, men när Hyresgästföreningen pratade lät det ju, trots vad de skriver i sin rapport, som om det finns ganska mycket dåligt. Jag skulle vilja höra lite om det.

Hans Lind, universitetslektor, Kungl. Tekniska högskolan (KTH): Eftersom jag nämndes måste jag väl säga någonting. Vi har väldigt dåliga kunskaper om omflyttningar. Den studie som jag nämnde är en liten studie. Jag skulle egentligen vilja säga att vi inte ska förvänta oss något speciellt mönster. Det hänger ju på individernas och hushållens värderingar, hur mycket pengar de vill lägga på bostäder, vilken livssituation de befinner sig i, vilken ålder de har och så vidare. Vi ska förvänta oss att man använder den här möjligheten på väldigt olika sätt.

Sedan tycker jag att det är lite fel att säga att det är någon sorts förmögenhetsomfördelning. Det var ju ingen som hade den här förmögenheten från början. Den var dold. Nu hamnar den delvis i fastighetsägarnas fickor och delvis i hyresgästernas fickor, men det är inte någon som har förlorat den.

Erik Lundberg, biträdande regionchef, Hyresgästföreningen: Vi har inte någon statistik över hur många som är bra och dåliga. Vi har ansvaret att uppmärksamma de problem som uppstår. Så är det med all lagstiftning. Den måste till för att skydda de allra svagaste. Det är inte alla som behöver använda den. Det är det vi har uppmärksammat. Vi tycker att det är för många, men vi har inte någon statistik på det. Vårt arbete, bland annat med det här nätverket, kommer säkert att ge oss en bättre bild även om den inte är statistisk. Det vore väldigt bra om forskningen tittar på detta.

Stockholms stad har ju planer på att utvärdera omvandlingen av allmännyttan som är en bit i det hela. Det tycker vi är angeläget. I den första rapporten pekar man på att det inte fanns någon forskning eller några utredningar innan man satte i gång den stora omvandlingen av allmännyttan. Det är angeläget att man följer upp det ytterligare, och vi har försökt bidra lite grann.

Gunnar Sandberg (s): Jag har en kort fråga. Har det skett några ombildningar på orter med bostadsöverskott? Jag kommer från en sådan ort. Även om det finns bostadsöverskott finns det ju exklusiva lägen, till exempel sjönära.

Ordföranden: Finns det någon som kan svara på den frågan? Finns det ingen som vågar gissa heller, som vi politiker brukar göra när vi inte kan svara? Vi får skicka med den, som vi brukar säga, Gunnar. Du kanske kan få ett skriftligt svar så småningom.

Leif Jakobsson (s): Den övergripande frågeställningen rör naturligtvis de långsiktiga sociala effekterna. Där är det väl så som Bengt Owe Birgersson säger att det är för tidigt att dra dessa slutsatser. Det borde kanske egentligen vara ansvariga kommunalpolitiker som svarade på de frågorna. Jag ska inte ställa för många frågor om detta. Vi har fått en del svar.

Jag har en väldigt konkret fråga. Ni som representerar bostadsrättsorganisationerna har ju pratat om hur ni jobbar med kvalitetssäkring och utbildning. HSB i Malmö har till exempel detta med certifierade föreningar. Allt detta är jättebra. Men då ställer man sig ju frågan: Hur många av de nybildade och ombildade föreningarna är medlemmar i era organisationer? Vad är organisationsgraden?

Jan Hellman, bostadspolitisk expert, HSB: Vi har så få erfarenheter av detta. När vi ombildar våra egna fastigheter blir de i regel medlemmar hos oss. Sedan har vi haft några få konsultuppdrag. Där är det ingen mig veterligt som har blivit medlem i HSB, men det rör sig bara om fyra fem stycken.

Per-Åke Eriksson, utredningschef, Fastighetsägarna Sverige: Vi har erfarenheten, inte minst från Stockholm, att många av föreningarna blir medlemmar hos oss i Fastighetsägarna Stockholm. Dels behöver de proffshjälp med förvaltningen och med att sköta huset, dels behöver de hjälp med att klara förhållandena med hyresgästerna och hjälp med den juridiska kompetens som behövs både för bostadshyresgäster och lokalhyresgäster. Det innebär att de i många fall lägger ut förvaltningen och skötseln på oss. Vi har fått en mycket stor medlemsanslutning från bostadsrättsföreningarna. Som jag sade är vi angelägna om att utveckla dokumentet *God sed för bostadsrättsföreningar* så att de hyresgäster som finns i föreningarna blir korrekt behandlade.

Kjell Wedin, utredningschef, Riksbyggen: Som jag nämnde tidigare har vi deltagit i ett fåtal ombildningar som konsulter åt de hyresgäster som har velat bilda om. Ingen av de föreningarna har blivit medlem i Riksbyggen. Däremot har samtliga köpt förvaltningen från Riksbyggen i samband med ombildningen. I övrigt har vi ungefär 2 000 föreningar som medlemmar.

Ulrika Francke, vd, Sveriges bostadsrättscentrum (SBC): Alla dem som vi har hjälpt är medlemmar hos oss, och vi förvaltar dem. Det kan finnas något enstaka undantag. Vi tar alltså hand om dem hela vägen. Det som möjligtvis är ett problem är att det finns många mäklare som håller på på

marknaden. De kan i och för sig sälja enstaka bostadsrätter, men de förstår inte riktigt vad det innebär att driva en bostadsrättsförening. Där ligger en av skillnaderna.

Tomas Agerberg (s): Tack för spännande information! Vi har pratat mycket om kvarvarande eller ursprungliga – det beror på hur man ser det – hyresgäster i föreningarna. Min fråga rör de kvarvarande verksamheter som kan finnas. Det är alltså hyresgäster i form av ideella föreningar och andra föreningar, förskolor med mera. Jag har personliga erfarenheter av det, för jag har barn på en förskola i en ombildad fastighet där man gör vad man kan för att bli av med förskolan. Det känns som om de som har ombildat bostadsrätterna inte var beredda på att det var en tvåa med ett dagis som de köpte.

Finns det en tendens där man försöker göra sig av med de här övriga hyresgästerna för att få in snabba pengar i föreningen? Eller är det mer så att det är en trygg, långsiktig inkomst?

Erik Lundberg, biträdande regionchef, Hyresgästföreningen: Tendenser ska vara styrkta med statistik, men det finns alltför många exempel på precis det som du säger. Det handlar väl om det här att man inte riktigt visste vad det innebar att bli hyresvärd också för lokaler. Det finns exempel på sådana verksamheter. Det rör också egna verksamheter för de boende, lokaler och sådant. Det har blivit krångel med dem också ibland.

Ulrika Francke, vd, Sveriges bostadsrättscentrum (SBC): Problemet är att föreningarna blir så kallade oäkta föreningar. Vi bostadsrättsorganisationer har uppvakttat Finansdepartementet ett antal gånger om att man ska undanta landstingskommuner och kommuner i det underlag som man har när man räknar. Det innebär att man kan ha gruppboenden och dagis kvar utan att bli oäkta. Man kan lösa det ganska enkelt, för det är detta som driver det hela.

Ordföranden: Då vill jag å bostadsutskottets vägnar framföra ett riktigt varmt tack till alla föredragande som har varit med oss här i dag. Tack också till alla ledamöter för alla kloka frågor!

Det är rätt intressant att man kan få se så många olika sidor av en och samma bild. Jag satt i går kväll och läste en ny rapport från Forskningsgruppen för samhälls- och informationsstudier. Där talar man om utförsäljning av allmännyttan. Ute i landet är 30 % positiva och 26 % negativa, och i storstad är skillnaden 7 %. 30 % är positiva och 37 % negativa. Bilden kan alltså se olika ut beroende på med vilken pensel man målar.

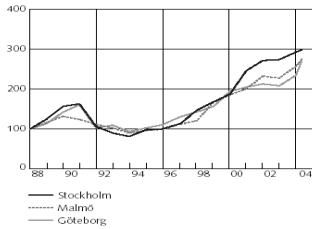
Jag tycker att vi har fått många fina infallsvinklar här i dag, som vi nog med all sannolikhet kommer att använda oss av. Vi kommer att citera och debattera och ni kommer kanske att få höra vid något tillfälle och i någon

debatt att ”det sades då och då på vår offentliga hearing av Hans Lind” eller vem det nu kan vara. Vi kommer naturligtvis att åberopa er kunskap i de fortsatta sammanhangen.

Ett varmt tack till er alla!

Stark prisökning på hyreshusfastigheter

Diagram 2:15. Reala priser på flerbostadshus i citylägen.
Index 1987 = 100

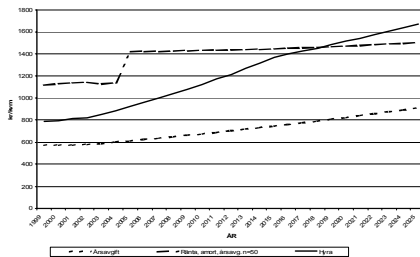


Källor: NewSec AB och Riksbanken.

Tolkning:

- Gapet mellan ”marknadshyra” och faktisk hyra skapar dolt värde
- Delas mellan hyresgäster och fastighetsägare i samband med ombildning till bostadsrätter

Ekonomiska konsekvenser för ”hyresgästen” vid ombildning



Givet vissa ”rimliga” antaganden...

- Utgifterna ökar i samband med ombildning
- Lönsamheten högre ju snabbare man säljer

Jämförelse kommunala hus som ombildats resp ej ombildats (1995-2001)

Ombildats:

- 25% > 350 000kr före
- 35% flyttat inom 2 år
- 70% av de med < 150000kr flyttat
- låginkomsttagare flyttar i högre grad till hyreslägenhet i Sthlm och villa på annan ort
- höginkomsttagare flyttar i högre grad till bostadsrätt och villa i ytterstad
- 45% av inflyttade > 350 000kr

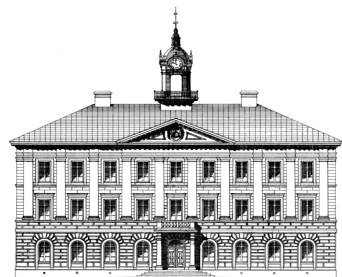
Ej ombildats:

- 10% > 350 000 kr
- 15% flyttat inom 2 år
- 15% av de med <150000kr flyttat
- låginkomsttagare flyttar till annan hyresrätt i innerstan
- höginkomsttagare flyttar i högre grad till bostadsrätt och villa i ytterstad
- 5% av inflyttade > 350 000 kr



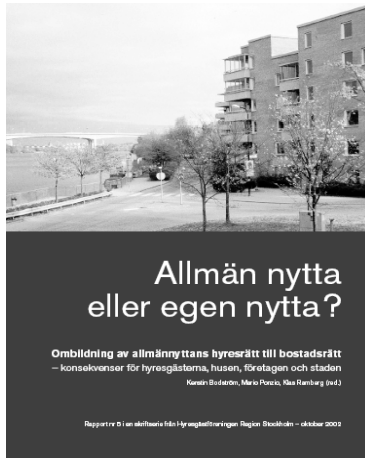
Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet

Stiftelse stads Rådhus.



Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

1



Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

2



Ekonomiska aspekter på bostadsrättsombildningarna

- Hur vanligt är det?
- Vad driver ombildningarna?
- Vilka effekter får det?
- Hyressättningssystemet och ombildningarna



Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

3

**Tabell 3 SABO-företagens köp och försäljning – antal lägenheter**

	Köp från				Försäljning till		
	stat, kommun	enskild person/ företag	bostadsrätt		stat, kommun	enskild person/ företag	bostadsrätt
1991	2668	1325		1991	170	1717	460
1992	1607	1238	203	1992	226	717	466
1993	1243	1057	57	1993	1044	2299	698
1994	603	1902	210	1994	214	1335	951
1995	1418	2249	26	1995	418	4978	0
1996	1137	3576	201	1996	72	5695	29
1997	1145	2758	129	1997	380	2277	116
1998	688	1682	28	1998	233	11260	124
1999	790	1223	111	1999	926	2556	680

Källa
SABOs
hemsida
2002

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

4



Change in Social Renting as a percentage of all Renting and Share of all Renting

<i>Country</i>	<i>Social as % of all Rental</i>	<i>(year)</i>	<i>Social as % of all Rental</i>	<i>(year)</i>	<i>Rental % of all Housing</i>
Germany	26	1987	11	2001	55
Netherlands	78	1993	74	1998	47
Sweden	49	1991	47	1997	45
Denmark	48	1990	51	1999	38
France	38	1990	45	2002	38
Canada	18	1991	19	2001	34
United States	6	1991	9	2002	33
Finland	58	1992	53	2001	32
United Kingdom	70	1994/95	67	2001/02	30
Australia	24	1994	20	1999	25
Slovenia	97	1991	71	2002	9

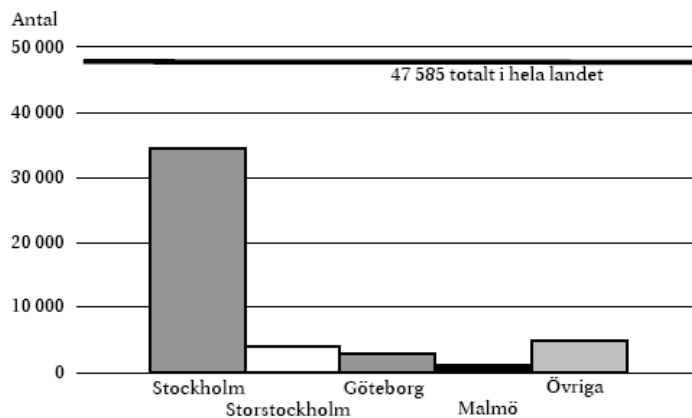
"Housing tenure and mortgage systems: A survey of 19 countries" Kathleen Scanlon and Christine Whitehead

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

5



Antal utbildningar perioden 1990–2001



Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

6



Kommun	Antal allmännyttiga bostäder 2003	Förändring i allmännyttans bestånd 1998 till 2003
Danderyd	.	.
Sundbyberg	9346	-83
Lidingö	1160	-307
Solna	4184	-2607
Vaxholm	.	.
Stockholm	93427	-14198
Nacka	789	-80
Värmdö	1647	284
Sollentuna	6833	43
Tyresö	3170	-419
Nykvarn	626	.
Södertälje	11659	-562
Täby	.	.
Ekerö	890	0

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

7



Kommun	Antal allmännyttiga bostäder 2003	Förändring i allmännyttans bestånd 1998 till 2003
Huddinge	9066	-2974
Haninge	1806	-7795
Nynäshamn	2646	-344
Sigtuna	4629	-502
Österåker	1417	-644
Järfälla	6133	-592
Norrtälje	2263	-25
Vallentuna	156	0
Botkyrka	11657	0
Upplands-Bro	1768	41
Salem	.	.
Upplands-Väsby	7712	74

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

8



Ombildningar i Göteborg och Stockholm

	Göteborg	Stockholm	
		Allmännytta	Privat hyresrätt
2000	715	3516	5088
2001	974	5529	5268
2002	1391	2132	4934
2003	1303	431	4956
2004*	1148	438	3082

* Till 1/9 i Gbg, 30/9 i Sthlm

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

9



Andelar hyresrätter, allmännyttiga respektive privata, och andelen bostadsrätter i Stockholm 1990 - 2003

	Andelar i % (exkl småhus)											
	Stockholms stad				Innerstaden			Ytterstaden				
	Hyresrätt		Bostadsrätt		Hyresrätt		Bostadsrätt	Hyresrätt		Bostadsrätt		
	A	P	T		A	P	T		A	P	T	
1990	34	40	74	25	17	54	71	29	50	28	78	21
2001	28	34	62	37	13	38	51	49	43	31	74	26
2003	26	32	58	42	11	36	46	54				

A= allmännyttans hyresrätter

P= privata hyresrätter

T= totala mängden hyresrätter

Källa: Stockholms utrednings- och statistikkontor och Birgitta Lagerlöf

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

10



Drivkrafterna

- Legalisera gjorda, "grå/svarta" inköp av hyresrätt;
- Oro för framtida hyreshöjningar;
- Kapitalplaceringsbehov/investeringsintresse;
- Gruppträck;
- Genuint intresse av ägande och påverkansmöjligheter;
- Minska framtida driftskostnader;
- Defekter i skattesystemet: arbitrageffekter (att bli av med förmögenhetsskatt).- nu åtgärdat!

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

11



Ombildningarnas ekonomiska förutsättningar

- Avgiften, inklusive kapitalutgifter för insatsen, får inte bli avsevärt högre än den nuvarande hyran;
- Marknadspriset på bostadsrätterna måste vara högre än det pris som de får köpa till, dvs ren prisrabatt;
- Tillräckligt många hyresgäster i fastigheten skall vara kreditvärdiga, eftersom ombildningen förutsätter privata lån;
- Majoritetskravet måste vara uppfyllt.

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

12



Kalkyl för fastigheten Pinnpojken 1 i Stockholm år 2002

- Marknadsvärde: 26 000 per kvm
- Hyresgästerna får köpa för 15 200 per kvm
- Fastighetsägaren är skadelös ur cash-flow-synpunkt
- Hyresgästerna:
 - Utgifterna ökar med 41 procent
 - Förmögenheten ökar med 864 000 (80 kvm bostad)

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

13



Ekonomiska och sociala effekter

- Inkomstomfördelning – men bara på riktigt heta bostadsmarknader
- Segregationen förstärks, men omvandlingarna sker mest i innerstaden, där andelen resursstarka hushåll redan är stor
- Dagens hyressättning med "låga" hyror i innerstaden driver på omvandlingarna
- Priserna på bostadsrätter tenderar att dämpas, genom det större utbudet

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

14



	Public rented (1990/2003)	Cooperatively owned (1990/2003)	Private rented (1990/2003)
City of Stockholm	34/26	25/42	41/32
Östermalm	12/6	32/57	57/37

Table 1. Tenure conversion in Stockholm city and district Östermalm between 1990 and 2003

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

15



	Stayed 1996- 2000	Move out 1996- 2000	Move in 1996- 2000
Average disposable ind. income 2000 (euro)	25 600	33 800	38 350
Age 2000 (average)	53	43	34
Children <18 / Adults 65+ (percent)	13/27	12/14	20/4
University education 2000 (percent)	57	63	67
Single parents 2000 (percent)	7,7	8,3	6,3

Table 3 Socio economic changes following tenure conversion, 1995-2000

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

16



Argument 1

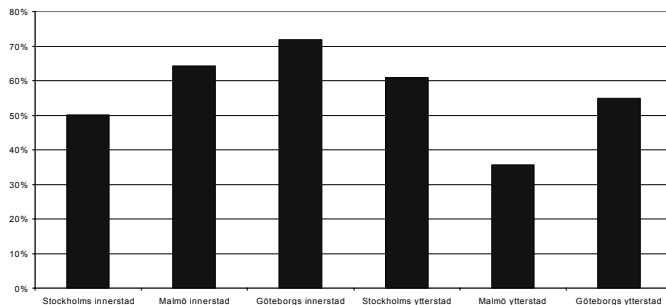
- Om andelen bostäder med hyresrätten blir för liten äventyras rörligheten på bostadsmarknaden

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

17



Hyresrättens andel av bostadsbeståndet i rikets största städer 2002



Källa: Geosweden, IBF och Lena Magnusson, IBF

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

18



Argument 2

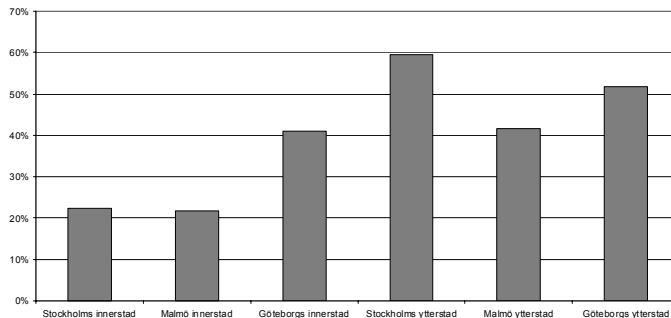
- Om andelen allmännyttiga bostäder blir för liten äventyras hyressättningsystemet och därmed, i förlängningen, den sociala bostadspolitiken
 - Stopplagen bygger på denna premiss
 - Hyreskommitténs förslag ändrar spelreglerna

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

19



Allmännyttans andel av hyresrätten i rikets största städer 2002



Källa: Geosweden, IBF och Lena Magnusson, IBF

Bostadsutskottet 18 november 2004 /Bengt Turner

20



**BOSTADS
VECKAN**
Gävle 5-7 april 2005

Boka in
Bostadsveckan 2005!

Besök vår hemsida för
aktuell information:
www.ibf.uu.se

För nionde gången anordnas Bostadsveckan i Gävle. Vi vänder oss till dig som sysslar med boende och byggande för en bred genomgång av aktuella frågor.

Forskare och erfarna praktiker kommer att redovisa kunskapsläget inom områdena:
BOSTADSMARKNAD, BOENDEMILJÖ och SAMHÄLLSPLANERING.

- * Politik: går vi mot nya upplåtelseformer och en mer selektiv politik?
- * En reformerad hyressättning?
- * Regionförstoring och hushållsbildning i det växande Sverige?
- * Samverkan i staden - problem eller lösning?
- * Miljö, samhällsbyggande och hållbar utveckling
- * Stadsdelsförnyelse, nyproduktion och bevarande
- * Äldres boende
- * Vem bryr sig om förorten?
- * Stadens utformning och trygghet
- * Egnahemsbyggen
- * Byggande
- * Prisbildning på småhus
- * Bostadsfinansiering och kapitalmarknad

Institutet för bostads- och urbanforskning
Box 785, 801 29 Gävle

net

21

Stockholms Stads Bostadsförmedlings AB

Per Anders Hedkvist
VD
peranders.hedkvist@bostad.stockholm.se



Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Verksamhetsform

- Verksamheten drivs i bolagsform (99.10.01)
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB
- Förmedling finansieras via köavgift och
förmedlingsavgift (34 mkr)
- Förtursverksamheten finansieras via
ersättning från Stockholms stad (11 mkr)



Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Affärsidé

- Bostadsförmedlingen ska vara den självklara marknadsplatsen för lediga hyreslägenheter för fastighetsägare och bostadssökande



Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Affärsidé

- Bostadsförmedlingen ska förmedla hyresrätter efter köttidsordning i ett öppet och rättvist system med god service och tillgänglighet



Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

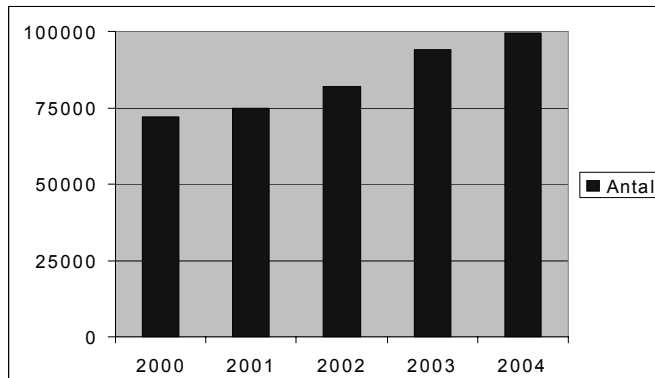
Affärsidé

- Bostadsförmedlingen ska utifrån en professionell, effektiv och rättvis bedömning i förtursverksamheten förmedla lägenheter till personer som inte på egen hand klarar av att lösa sin bostadssituation



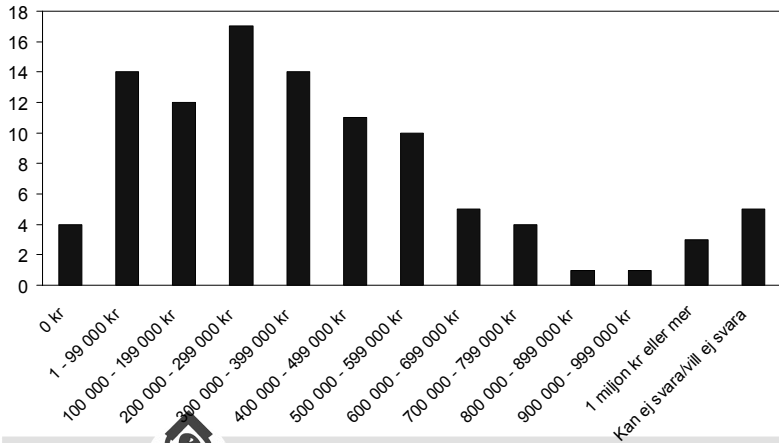
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Antal personer i bostadskön



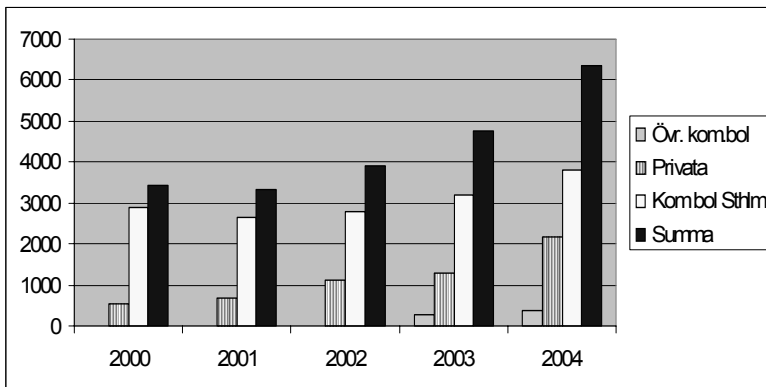
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Bostadssökande hushålls sammanlagda årsinkomst



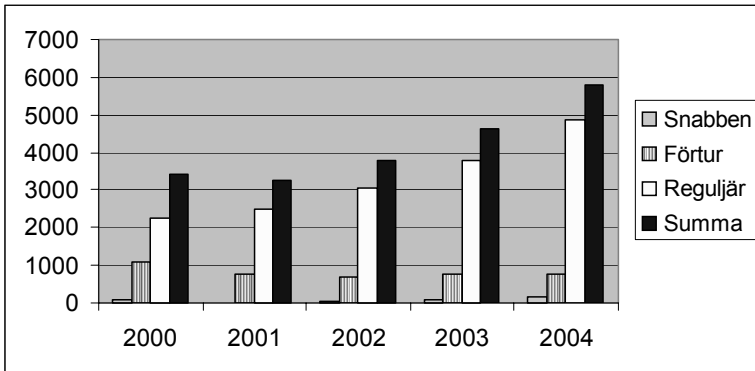
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Inlämnade lägenheter prognos 2004



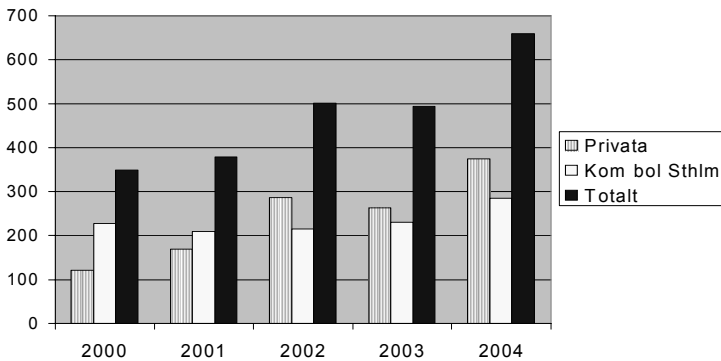
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Förmedlade lägenheter 2000-2004



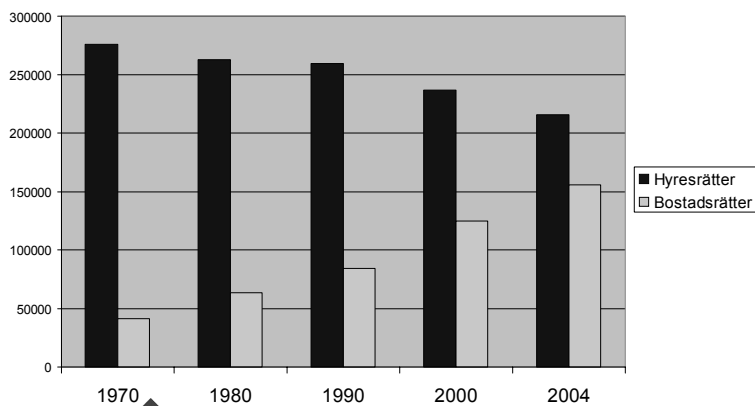
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Inlämnade lägenheter innerstaden



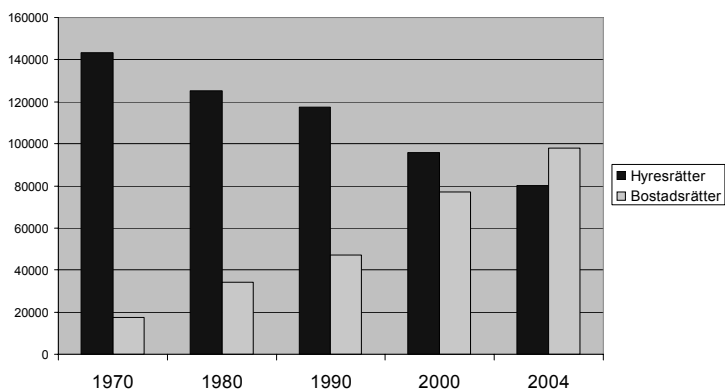
Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Bostadsbeståndet hela staden

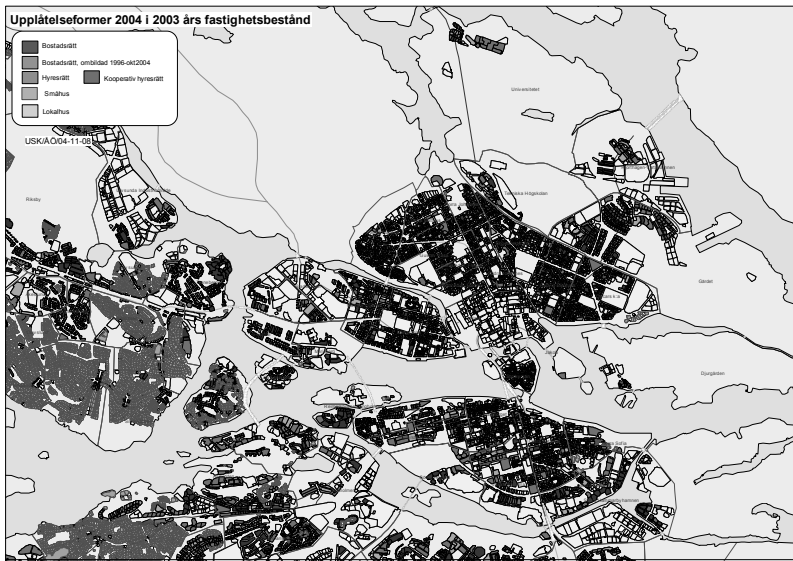


Stockholms Stads Bostadsförmedling AB

Bostadsbeståndet - Innerstaden



Stockholms Stads Bostadsförmedling AB



FASTIGHETSÄGARNA

Vilka verkningar har de genomförda bostadsrättsombildningarna haft?

Riksdagens Bostadsutskott 18 november 2004

Per-Åke Eriksson, Fastighetsägarna Sverige



Med de boendes perspektiv

- Ombildningar sker endast om en kvalificerad majoritet av hyresgästerna så vill.
- De finner det ekonomiskt fördelaktigt, bl a lägre skattetryck.
- Svart på en reglerad marknad blir vitt på en oreglerad.
- Många anser sig få bättre boende än på den reglerade hyresmarknaden



Hur anpassar sig Fastighetsägarna?

- Ca 15 % av medlemmarna är bostadsrättsföreningar – ca 40 % i Stockholm.
- De erbjuder service i förvaltningen och specialistkompetens i bl a hyresfrågor
- ”God sed för bostadsrättsföreningar”



Konsekvenser för bostadsmarknaden

- Fler lägenheter blir tillgängliga på marknaden.
- Prisbilden visar hur hushållen värderar bostäders olika egenskaper.
- Hushållens bostadsefterfrågan kan tillgodoses på ett bättre sätt.
- Dock krav på kapitalinsatser och kanske risk för överbelåning.



Konsekvenser för hyresmarknaden

- Hyresrätten har hamnat i stryckklass.
- 100 000 färre hyresrätter sedan 1994.
- Höjd fastighetsskatt.
- Förköpsrätten utgör ett hinder för att sälja till fastighetsföretag.
- Nackdelarna med hyresregleringen och dess tillämpning har blivit mycket tydliga



Ge hyresrätten en chans!

- Normalisera hyresrätten – utan att försämra för bostadsrätten
- Ompröva hyresregleringen – ökad avtalsfrihet då avtal träffas + besittningsskydd med bruksvärdeprövning enligt prop 1968:91 vid avtalstidens slut.
- Ompröva fastighetsskatten för hyresrätt, reducerad moms på bostadshyror!
- Ta bort förköpsrätten!

Hyresgästföreningen och ombildningar

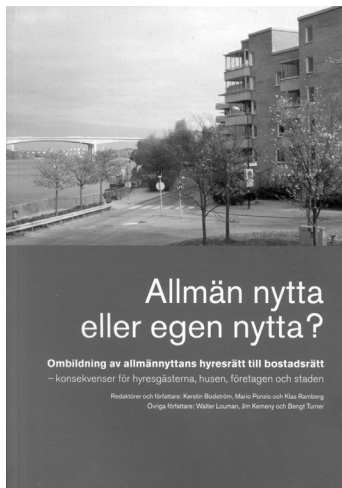


Hyresgästföreningens roll och uppgifter

Den politiska rollen

- Ombildningen leder till färre hyresrätter i en region med brist på lägenheter inte minst hyresrätter.
- Ombildningen leder till problem i tillämpningen av bruksvärdesregeln genom att det kan bli brist på jämförelseobjekt.

 Hyresgästföreningen



 Hyresgästföreningen

”Stopplagen” i region Stockholm

Hyresgästföreningen har avgett yttranden i 51 ärenden.

- I 41 ärenden har föreningen föreslagit att ombildning inte skall godkännas.
- Länsstyrelsens ställningstaganden har sammanfallit med Hyresgästföreningens i 38 ärenden.

Några ärenden är fortfarande under behandling hos Länsstyrelsen eller Boverket.

 Hyresgästföreningen

Ombudsrollen

- Medlemmar vill ha hjälp att ta ställning och hävda sina intressen i ombildningsprocessen
- Medlemmar som inte deltar i en ombildning får en ny – och ofta sämre – hyresvärd.
- Ett nätverk har bildats med hyresgäster som har en bostadsrättsförening som värd
- En särskild grupp på Hyresgästföreningens regionkontor handlägger alla förhandlingar med bostadsrättsföreningar

 Hyresgästföreningen

I ombildningens spår

EN RAPPORT OM KONSEKVENSER FÖR HYRESGÄSTER VID
OMBILDNING AV HYRESRÄTT TILL BOSTADSRÄTT

HYRESGÄSTFÖRENINGENS RAPPORT XI

Anita Bölin
Anders Joachimsson
Erik Lundberg

 Hyresgästföreningen

Sammanfattning

Tillvägagångssätten för att skapa majoritet för ombildning i en fastighet är många gånger tveksamma, ibland direkt olagliga.

- Obegränsat antal köpstämmor
- Vem är medlem i en bostadsrättsförening
- Fullmakter i samband med omröstningar bör utredas ytterligare.
- Klander av stämmobeslutet om förvärv och inskrivningsmyndighetens hantering av lagfart
- Krav på den som agerar konsult vid en ombildning

 Hyresgästföreningen

Sammanfattning

Alltför många bostadsrättsföreningar uppvisar bristande kunskap i frågor om hyresgästernas rättigheter och skyldigheter vilket i första hand drabbar hyresgästerna.

- Om bostadsrättsföreningar i sin roll som hyresvärd nonchalerar eller missar att följa gällande lagstiftning riskerar hyresgästernas rättsskydd att urholkas.

 Hyresgästföreningen

Förslag

- Begränsa hur ofta eller hur snart man får pröva frågan om förvärv?
- Beslut om förvärv skall ske på samma sätt som stadgeändring, det vill säga på två olika stämmor.
- Beslut om förvärv skall stödjas av boende i minst tre fjärdedelar av de berörda lägenheterna.
- Ingen skall som ombud få företräda mer än en medlem.
- Endast hyresgäster som verkligen varaktigt bor i fastigheten skall få delta i omröstning

 Hyresgästföreningen

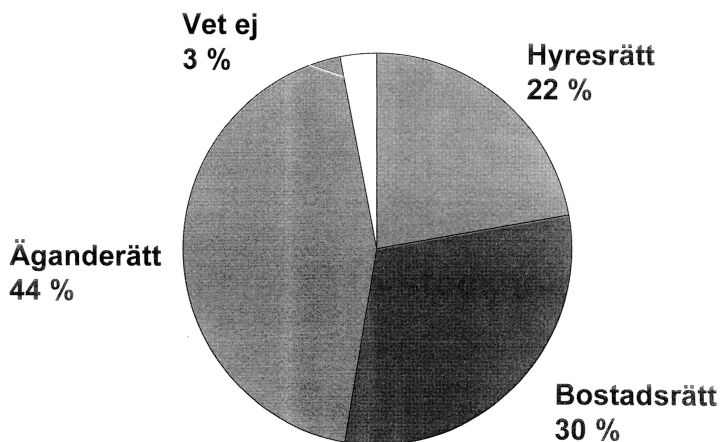
Förslag

- Inskrivningsmyndigheten skall – i vart fall när den uppmärksammas på ifrågasatta brister – pröva om beslut skett i laga ordning.
- Inskrivningsmyndigheten skall inte få bevilja lagfart förrän överklagningstiden löpt ut.
- Inför förvärvsprövning av bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter.
- Hyresgästföreningen bör självständigt ges möjlighet att få till stånd en förvärvsprövning.
- Klargör vilka avtal som gäller när ny ägare inträder.
- Särskild auktorisation för konsult i ombildningsärenden.

 Hyresgästföreningen



Önskad boendeform - Storstockholm





Exempel

Liljeholmskajen

2:a kommunalt bolag

89 kvm

11 000 kr/mån

1 483 kr/kvm/år

Liljeholmskajen

2:a bostadsrätt

73 kvm

7 128 kr/mån

1 171 kr/kvm/år



Önskad boendeform

