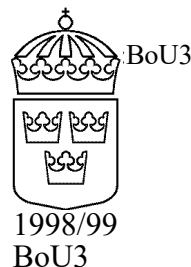


Bostadsutskottets betänkande

1998/99:BoU3

Hyresrätt och bostadsrätt



Sammanfattning

Utskottet behandlar i detta betänkande förslag i motioner från den allmänna motionstiden 1998 rörande hyresrätt och bostadsrätt.

Med anledning av en motion föreslår utskottet ett tillkännagivande till regeringen om att en utvärdering bör genomföras beträffande hyresgästernas inflytande vid ombyggnad. Utskottet avstyrker övriga motionsförslag.

Till betänkandet har fogats 17 reservationer.

Motionerna

1998/99:Bo208 av Gudrun Schyman m.fl. (v) vari yrkas

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om kommunernas roll för en social bostadspolitik,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hyreslagen och hyresförhandlingar,

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

8. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en bostadsförsörjningslag,

9. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om lagen om bostadsanvisning.

1998/99:Bo209 av Knut Billing m.fl. (m) vari yrkas

15. att riksdagen beslutar avskaffa allmännyttans hyresledande ställning i enlighet med vad som anförts i motionen,

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

18. att riksdagen beslutar att andra stadgar för bostadsrättsföreningar än de som anges i bostadsrättslagen skall vara ogiltiga.

1998/99:Bo236 av Marianne Samuelsson m.fl. (mp) vari yrkas

1. (delvis) att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen (förslaget behandlas i vad avser införandet av en bostadsanvisningslag, i övrigt har yrkandet behandlats i bet. 1998/99:BoU1).

1998/99:Bo237 av Ulla-Britt Hagström m.fl. (kd) vari yrkas

10. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om villkoren för bostadsrätterna.

1998/99:Bo402 av Owe Hellberg m.fl. (v) vari yrkas

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

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

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om förvärv av hyresfastighet,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hyresgästinflytande vid ombyggnation,

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsförvaltningslagen.

1998/99:Bo405 av Tomas Eneroth (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av hyreslagstiftningen.

1998/99:Bo406 av Ingela Thalén och Sylvia Lindgren (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om parternas ansvar vid hyresförhandlingar.

1998/99:Bo407 av Sylvia Lindgren och Anita Johansson (s) vari yrkas

2. att riksdagen hos regeringen begär förslag till en ändring av reglerna för att garantera minoritetsrättigheter vid omvandling av hyresrätter till bostadsrätter,

4. att riksdagen hos regeringen begär förslag till en ändring av reglerna för att garantera bruksvärdesprincipen i områden med liten eller obefintlig tillgång på allmännyttiga bostadsföretag,

7. att riksdagen hos regeringen begär en översyn av konsekvenserna av en ökad omvandling av hyresrätter till bostadsrätter.

1998/99:Bo410 av Sören Lekberg och Eva Johansson (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av en översyn av hyreslagens bestämmelser om skälig hyra.

1998/99:Bo509 av Sten Lundström m.fl. (v) vari yrkas

6. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om nollnivå för utsatta boendegrupper.

1998/99:A807 av Birger Schlaug m.fl. (mp) vari yrkas

16. att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring i hyreslagen att hyresgäster som har porrklubbsverksamhet kan avhysas.

1998/99:Sf608 av Lennart Daléus m.fl. (c) vari yrkas

17. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om självförvaltning i bostadshus,

18. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ett varierat utbud av upplåtelseformer.

1998/99:Sf634 av Lars Leijonborg m.fl. (fp) vari yrkas

14. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om hyresförhandlingslagen och ökade möjligheter till självförvaltningsavtal.

Utskottet

Hyresrätt

Bruksvärdessystemet

Ett flertal motionsförslag berör bruksvärdessystemets utformning. I motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 15 föreslås att de allmännyttiga bostadsföretagens hyresledande roll skall avskaffas. Det allmänna hyresläget på respektive ort bör i stället vara avgörande. Motionärerna bakom motion 1998/99:Bo208 (v) yrkande 4 föreslår å andra sidan att bruksvärdesregeln preciseras så att vid hyressättning en jämförelse skall göras med ”kommunala bostadsföretag där kommunen äger mer än hälften av aktierna”. Regeln skall utgöra ett provisorium intill dess att de allmännyttiga bostadsföretagens ställning tydligare reglerats. Förslaget i motion 1998/99:Bo410 (s) innebär att en översyn skall göras av hyreslagens bestämmelser om skälig hyra. Motionärerna anser att de ändrade förhållandena på bostadsmarknaden givit förändrade förutsättningar för bruksvärdesregleringen. Dessa har medfört att kopplingen mellan allmännyttans självkostnadstäckande hyror i nyproduktionen och den etablerade hyresnivån i beståndet har brutits, att jämförelseprövningen riskerar att ske över kommungränserna och att fastighetsägarna inte underskrider bruksvärdesnivån när detta är motiverat av fastighetens läge och standard. Förslaget om en översyn för att anpassa bruksvärdesregeln till dagens förhållanden syftar till att motverka ökad social segregering och värna ett bra besittningsskydd. Också i motion 1998/99:Bo407 (s) yrkande 4 uppmärksammas att bruksvärdesprövningen riskerar att få ske över kommungränserna. Motionärerna önskar en lagändring för att garantera bruksvärdesregelns tillämpning i områden utan eller med liten tillgång på allmännyttiga bostäder.

Bostadsutskottet har vid flera tillfällen under de senaste åren, senast i betänkande 1997/98:BoU10, behandlat motionsyrkanden motsvarande vad som föreslås i m-motionen. Utskottet har vid dessa tillfällen inte funnit anledning att överväga sådana förändringar i bruksvärdessystemet som motionärerna förordar. Utskottet finner inte anledning att ändra sitt ställningstagande. Motionsförslaget syftar nämligen till att hyressättningssystemet skall marknadsanpassas med oskäliga hyresnivåer som följd. Det kan här finnas skäl att erinra om att förändringen av den ursprungliga bruksvärdesregelns lydelse i nu aktuellt avseende till vad som i dag gäller om allmännyttans hyresledande roll skett i syfte att skapa garantier för skäliga hyresnivåer.

Det finns enligt utskottet anledning att uppmärksamma bruksvärdesregelns tillämpning och utformning mot bakgrund av de förändringar som sker på bostadsmarknaden men inte – som redan framgått – med den utgångspunkt

m-motionen har. Syftet bör i stället vara att bruksvärdesregeln på ett effektivt sätt skall garantera hyresgästerna skäliga hyresnivåer och därmed även fortsättningsvis kunna upprätthålla hyresgästernas besittningsskydd. Det är viktigt att hyresskillnaderna mellan olika lägenheter av hyresgästerna upplevs som rättvisa och att hyressättningen inte motverkar produktionen av nya hyresbostäder. Utskottet anser sig kunna förutsätta att regeringen ägnar frågorna om bruksvärdesregelns utformning uppmärksamhet och tar de initiativ som kan erfordras. Utskottet vill erinra om att frågan om en definition av vad som är ett allmännyttigt företag redan är föremål för beredning inom Regeringskansliet.

Mot bakgrund av vad som nu sagts avstyrker utskottet motionerna 1998/99:Bo208 (v) yrkande 4, 1998/99:Bo209 (m) yrkande 15, 1998/99:Bo407 (s) yrkande 4 och 1998/99:Bo410 (s) om *bruksvärdessystemet*.

Hyressättningen av vårbostäder

I motion 1998/99:Bo405 (s) föreslås att hyressättningen i vårbostäder skall ses över i syfte att jämförelser inte skall göras med traditionella bostäder utan i stället mot likvärdiga vårbostäder.

En utredning som gäller boendebegreppet i de särskilda boendeformerna samt avgifterna för sådant boende och deras effekter håller nu på att avsluta sitt arbete (dir. 1997:111). I direktiven konstateras att det förhållandet att de särskilda boendeformerna i varierande grad omfattas av hyreslagens bestämmelser för med sig en osäkerhet såväl hos kommunerna som hos de boende om vad som gäller. Utredningens uppdrag omfattar hyreslagstiftningens tillämplighet i de särskilda boendeformerna. Den omfattar också frågor om den nuvarande avgränsningen enligt hyreslagen är lämplig när det är fråga om boende i särskilda boendeformer. Vidare skall undersökas formerna för hur boendeavgiften fastställs när hyreslagen inte kan användas. Ett utredningsbetänkande kan förväntas i slutet av mars. Utskottet anser att utredningens resultat bör avvaktas och avstyrker därför motion 1998/99:Bo405 (s) om *hyressättningen av vårbostäder*.

Dröjsmål med hyran

I motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 2 lämnas förslag om att hyresvärden skall vara skyldig att skicka en betalningspåminnelse innan hyresvärden skall kunna säga upp hyresgästen sedan hyresrätten förverkats på grund av bristande betalning. Först en vecka efter det att en betalningspåminnelse avsänts skall uppsägning få ske och återvinningsfristen börja löpa. Därefter skall proceduren löpa som i dag. I samma yrkande föreslås att också andra än socialnämnden bör kunna garantera betalningen av hyran med verkan att avhysning förhindras. Vidare föreslås att de skäl en hyresgäst får åberopa för att få behålla hyresrätten trots förverkande utökas och därmed ges en mer individuell prägel.

I en av riksdagen nyligen behandlad proposition bedömde regeringen att reglerna om förverkande på grund av betalningsdröjsmål inte bör ändras (prop. 1997/98:46). Regeringen valde därvid att inte föreslå några lagregler

om hyresavisering eller betalningspåminnelse. I propositionen hänvisades till att hyreslagens förverkanderegler innehåller ett krav på att hyresgästen delges en formell underrättelse om betalningsförsummelsen med information om att han genom att betala hyran inom viss tid kan få tillbaka hyresrätten. Regeringen fann inte något tala för att ett lagligt krav på avisering eller påminnelse skulle ha någon nämnvärd betydelse för det antal avhysningar som genomförs varje år. Regeringen hade också konstaterat att hyresvärdarna endast i undantagsfall låter verkställa en avhysning om skulden betalas. Sammanfattningsvis ansåg regeringen att det inte finns anledning anta att det är lagreglerna i sig som är anledning till det ökade antalet avhysningar och att det därför inte bör göras några lagändringar beträffande betalningsdröjsmål.

Utskottet anser att antalet avhysningar är oroväckande stort. Utskottet gör dock den bedömningen att det knappast genom en förändring av förverkanderegler går att ge hyresgästerna ett verkningsfullt anstånd så att de kan undvika avhysning genom att betala sina skulder. Det stora antalet avhysningar har sin grund i andra förhållanden än brister i hyreslagens reglering. På grund härav avstyrker utskottet förslagen i motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 2 om *dröjsmål med hyresbetalningen*.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad

De nuvarande reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad antogs av riksdagen vid riksmötet 1996/97 (prop. 1996/97:30, bet. 1996/97:BoU5). I anledning av två tillkännagivanden som riksdagen då gjorde har regeringen givit en särskild utredare i uppdrag att överväga vissa frågor om lagens utformning.

I motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 4 föreslås vissa ändringar av inflytanderegler som bör genomföras innan den sittande utredningen kommer med sina förslag. Motionsförslagen innebär bl.a. följande. Enligt gällande rätt måste hyresvärden efter det att han meddelat hyresgästen vilka åtgärder han vill vidta avvakta en månad med att begära hyresnämndens tillstånd. Denna tid bör förlängas till tre månader. En prövning av hyresnämnden bör få ske först sedan förhandlingar om åtgärderna strandat och detta kan dokumenteras. Förhandlingarna om åtgärderna bör vara samordnade med förhandlingarna om den nya hyresnivå som skall gälla efter ombyggnaden. Hyresgästernas inflytande skall ökas så att de lättare skall kunna förhindra inläggning av klinkergolv i badrum, utrivning av platsbyggda köksskåp och installation av handdukstorkare. Majoritetsförhållandena bland hyresgästerna bör som princip avgöra om en åtgärd skall vidtas eller inte. Sådana lösningar bör eftersträvas så att variationer mellan lägenheterna blir möjliga.

I v-motionen föreslås också att hyresvärden inte med framgång skall kunna säga upp en hyresgäst därför att huset skall genomgå en större ombyggnad, om hyresgästen efter ombyggnaden kan flytta tillbaka till lägenheten.

De nu gällande inflytanderegler har varit i kraft en relativt kort tid. Redan när de infördes befarade riksdagen att regleringen av påföljderna för den hyresvärd som inte följer lagen skulle kunna medföra vissa tillämpnings- och effektivitetsproblem. Riksdagen uppmärksammade att hyresnämnden inte har

behörighet att pröva ett förbudsföreläggande förrän en åtgärd har påbörjats, att ett förbud endast kan meddelas hyresvärderna att ”utföra” åtgärden och att förbudsföreläggande är obligatoriskt. Vidare berördes frågor om regelutformningen för den situationen att åtgärden färdigställts när hyresnämnden skall meddela sitt beslut. Riksdagen gav regeringen till känna ett behov av att överväga lagtextens närmare utformning i syfte att åstadkomma en effektivare och för olika situationer mer lämplig reglering. I sammanhanget borde regeringen också uppmärksamma frågan om hyressättning för en lägenhet i vilken otillåtna ändringsåtgärder blivit bestående. I ett andra tillkännagivande tog riksdagen upp bestämmelserna om hyresvärdens möjligheter att säga upp ett hyresavtal inför en större ombyggnad. Riksdagen önskade att en översyn av denna möjlighet skulle göras. Regeringen har i anledning av riksdagens tillkännagivanden givit en särskild utredare i uppdrag att se över de berörda frågorna (dir. 1997:97).

Reglerna om hyresgästinflytande bör enligt utskottets mening präglas av en balans mellan hyresvärdens anspråk att få genomföra sådana åtgärder som i ett fastighetsekonomiskt perspektiv är erforderliga och hyresgästens befo- gade krav på inflytande. Reglerna måste också innebära att en lämplig av- vägning sker mellan det allmänna hyresgästintresset och den enskilde hyres- gästens anspråk på inflytande när dessa intressen inte sammanfaller. Hyres- lagens inflytanderegler avser att ett samråd skall komma till stånd mellan hyresvärderna och hyresgästen om de åtgärder som skall genomföras. Häri ligger enligt utskottet en av reglernas viktigaste funktioner.

I motivtexten till de av utskottet nu behandlade motionsyrkandena har kri- tik framförts mot reglernas nuvarande utformning i syfte att öka hyresgäster- nas inflytande. Från hyresgäströrelsen och enskilda hyresgäster har i skilda sammanhang också framförts kritiska synpunkter mot de gällande reglerna. Kritiken har främst avsett att hyresgästernas inställning inte tillräckligt beak- tats. Det gäller såväl i fråga om vad som skall åtgärdas i lägenheterna, vilken typ av åtgärder som skall vidtas och hur åtgärderna skall utföras. Även från fastighetsägarnas sida har kritik riktats mot den nuvarande ordningen. Enligt utskottet motiverar kritiken att en utvärdering görs av reglerna trots att de varit i kraft endast en relativt kort tid. Utvärderingen bör ge svar på om hy- resgästerna i de nämnda avseendena erhållit ett tillfredsställande inflytande. En fråga som aktualiseras i sammanhanget är om regelsystemet tillgodoser rimliga krav på att en ombyggnad bör ske med varsamhet. Enligt utskottet är det motiverat att reglerna har en utformning så att inte för huset tidstypisk inredning och andra detaljer i en lägenhet byts ut eller förstörs utan att detta är motiverat av berättigade krav på t.ex. modernitet, hälsa, säkerhet eller sund fastighetsekonomi. Den utvärdering som utskottet anser bör ligga till grund för överväganden om nödvändiga lagändringar bör också behandla nu nämnda frågor. Det bör ankomma på regeringen att ta initiativ till nödvän- diga utredningsinsatser. Vad utskottet anför med anledning av motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 4 om *hyresgästinflytande vid ombyggnad* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

I motion 1998/99:Bo509 (v) yrkande 6 föreslås en utredning beträffande förutsättningarna för att införa ett lagstiftat krav på produktansvar för en hyresvärd vad gäller halterna av allergiframkallande ämnen i lägenheterna och de hälsoeffekter lägenheterna har i detta avseende. Motionärerna önskar på detta sätt åstadkomma en nollnivå för sådana ämnen.

Hyreslagens bestämmelser avser att på ett generellt sätt behandla de krav en hyresgäst gentemot hyresvärden skall kunna ställa på en lägenhet. En lägenhet skall ha ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet (9 och 15 §§ hyreslagen). Det kan inte anses lämpligt att i hyreslagstiftningen på ett detaljerat sätt reglera det skick en lägenhet skall ha i olika avseenden. Vad gäller de krav som skall ställas i fråga om förekomsten av allergiframkallande ämnen i våra bostäder anser utskottet att denna fråga närmast bör lösas genom de normer som gäller vid planering och byggande. Utskottet avstyrker av anförda skäl motion 1998/99:Bo509 (v) yrkande 6 om *hyresvärdens ansvar för allergiframkallande ämnen*.

Grund för uppsägning

I motion 1998/99:A807 (mp) yrkande 16 lämnas förslag som innebär att en hyresgäst som bedriver porrklubbsverksamhet i en lokal eller annan lägenhet skall kunna sägas upp och avhysas. Motionärerna pekar bl.a. på de störningar en sådan verksamhet för med sig och att en del hyresvärdar vid kontraktskrivningen blir förda bakom ljuset om vilken verksamhet som kommer att bedrivas.

Utskottet anser inte att det finns tillräckliga skäl att i hyreslagen införa en allmänt verkande regel om att en porrklubbsverksamhet skall leda till att den hyresgäst som bedriver verksamheten skall kunna sägas upp och avhysas från den lägenhet där verksamheten bedrivs. Enligt gällande rätt kan hyresvärden ingripa mot vissa typer av sådan verksamhet. En hyresrätt kan förverkas om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del. Förverkande kan också ske om lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning (42 § första stycket 9 hyreslagen). En hyresvärd kan också ha rätt att säga upp hyresgästen, om en ändamålsbeskrivning beträffande en lokals användning tagits in i hyreskontraktet och lokalen används i strid med vad som bestämts. Om en verksamhet orsakar störningar för andra hyresgäster i huset kan hyresvärden med stöd av hyreslagens regler ingripa mot den för störningarna ansvariga hyresgästen. De andra hyresgäster som blivit störda kan göra olika påföljder gällande mot hyresvärden vilket kan fungera som påtryckningsmedel mot denne för att agera mot den störande hyresgästen. När en porrklubbsverksamhet beskrivs som problematisk består det egentliga problemet i vissa fall av att en mindre nogräknad hyresvärd inte önskar ingripa mot verksamheten beroende på att det finns stora pengar att tjäna på uthyrningen. Den av motionärerna önskade lagändringen löser inte denna typ av problem. Med hänvisning till det an-

Det kollektiva förhandlingssystemet

Förhandlingsersättning

I motion 1998/99:Bo406 (s) föreslås att en lagstadgad rätt till förhandlingsersättning skall införas. Enligt motionärerna bör, om en sådan rätt inte införs, en hyresgästorganisation endast vara skyldig att förhandla för sina medlemmar vars medlemsavgifter i stället får finansiera organisationens förhandlingsverksamhet.

Hyresförhandlingslagen som utgör grundvalen för det kollektiva förhandlingssystemet reglerar vissa frågor om förhandlingsersättning. Det gäller bl.a. storleken av denna ersättning (20 § och 22 § andra stycket hyresförhandlingslagen). En hyresgästorganisation har inte någon i lagen grundad rätt till sådan ersättning. Organisationens förhandlingsersättning förutsätter att en överenskommelse kan träffas med hyresvärderna om att ersättning skall utgå.

Regeringen har givit en särskild utredare i uppdrag att pröva frågan om införande av en rätt till förhandlingsersättning (dir. 1997:97). Om utredaren finner att en rätt till förhandlingsersättning bör införas, skall utredarens förslag vara så utformat att det blir en rimlig balans mellan förhandlingsordningens parter när det gäller deras skyldigheter i ett sådant system. Ett eventuellt förslag skall enligt direktiven också innefatta garantier för de enskilda hyresgästernas rättsskydd.

Frågan om införandet av en laglig rätt till förhandlingsersättning är redan föremål för en utredares överväganden. Eftersom motionärerna genom detta kan anses tillgodosedda avstyrker utskottet motion 1998/99:Bo406 (s) om *förhandlingsersättning*.

Självförvaltning

I motion 1998/99:Sf634 (fp) yrkande 14 föreslås att hyresförhandlingslagen ändras så att mindre grupper av hyresgäster ges ökade möjligheter till självförvaltningsavtal. Också motion 1998/99:Sf608 (c) yrkande 17 behandlar självförvaltning. Motionärerna önskar att självförvaltning stimuleras särskilt i kommunala bostadsföretag.

I hyresförhandlingslagen har reglerats en möjlighet för hyresvärd och hyresgästorganisation att genom en förhandlingsöverenskommelse bestämma att hyresgäster som deltar i ett för samtliga hyresgäster öppet system för självförvaltning skall ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran (21 §). Ett väsentligt inslag i den självförvaltningsverksamhet hyresförhandlingslagen behandlar är att den hyresgäst som så önskar skall ha möjlighet att delta i verksamheten. Enligt utskottets mening bör det inte komma i fråga att deltagandet i verksamheten skall vara förbehållet vissa enskilda eller grupper av hyresgäster. Den likhetsregel som kommer till uttryck i hyresförhandlingslagen, och som innebär att hyresgästerna vid hyressättningen skall behandlas lika, bör även fortsättningsvis ge samtliga de hyresgäster som omfattas av en

kollektiv överenskommelse om självförvaltning lika möjligheter att genom sitt deltagande i självförvaltningen erhålla ett avdrag på hyran. Utskottet ser gärna att självförvaltning som förvaltningsform utvecklas. Ett stort ansvar för detta ankommer på hyresmarknadens parter. Dessa kan genom sina överenskommelser anpassa självförvaltningsverksamheten så att den tillgodoser önskemålen hos de boende i olika bostadsområden. Den av utskottet berörda ändringen i hyresförhandlingslagen och vissa samtidigt i kommunalskattelagen införda undantag från beskattning trädde i kraft den 1 juli 1997. Enligt utskottets mening bör ytterligare erfarenheter vinnas av lagstiftningen innan överväganden sker om att göra ändringar i hyresförhandlingslagen eller på annat sätt ytterligare stimulera de boendes självförvaltning. Utskottet avstyrker med hänvisning till det sagda motionerna 1998/99:Sf608 (c) yrkande 17 och 1998/99:Sf634 (fp) yrkande 14 om *självförvaltning*.

Förvärv av hyresfastighet

Motionärerna bakom motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 3 i motsvarande del önskar en skärpning av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. så att en prövning av förvärvstillstånd även skall ske vid aktie- och andelsförvärv i bolag vars huvudsakliga uppgift är annan än att äga och förvalta fastigheter. Genom samma motionsyrkande i motsvarande del föreslås också att hyresradhus bör omfattas av förvärvstillståndsprövning.

Tillståndsplikt för förvärv av aktier eller andel i ett bolag gäller endast om taxeringsvärdet för de av bolaget ägda fastigheterna enligt senaste balansräkning är större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. Förvärvslagen har nyligen behandlats av 1995 års hyreslagstiftningsutredning (SOU 1996:148). Under den remissbehandling som föregick proposition 1997/98:46 som bygger på denna utrednings arbete gjordes gällande att bolag med blandad verksamhet där fastighetsinnehavet var litet många gånger uppvisar brister i sin fastighetsförvaltning och sitt hyresvärdskap. I propositionen bedömde regeringen att det saknas fog för ett påstående om att dessa näringsidkare sköter sin fastighetsförvaltning sämre än andra och att därför något mer uttalat behov att utvidga lagens tillämpningsområde inte finns. Regeringen hänvisade också till att de olägenheter som är förenade med förvärvsprövning skulle inträda i långt fler fall än i dag. Utskottet delade vid sin behandling av propositionen den bedömning regeringen gjorde av frågorna om *förvärvslagens tillämpning vid aktie- och andelsförvärv*. Utskottet finner inte nu skäl till annat ställningstagande och avstyrker motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 3 i motsvarande del.

En förutsättning för att ett förvärv skall bli föremål för tillståndsprövning är att fastigheten skall vara taxerad som hyreshusenhet. Fastigheter som är bebyggda med radhus är normalt taxerade som småhusenhet och omfattas då inte av förvärvslagens bestämmelser. En utvidgning av förvärvslagen till att också omfatta fastigheter bebyggda med hyresradhus har av regeringen i den nyss nämnda propositionen bedömts vara svår att utforma så att den endast träffar de förvärv av småhus som det är angeläget att pröva. Det skulle enligt regeringen inte vara acceptabelt att lagen fick en sådan utvidgning att den omfattar ett mycket stort antal förvärv där det inte finns något prövningsbe-

hov. Utskottet delar den bedömning regeringen gjorde om *förvärvslagens tillämpning på hyresradhus* och avstyrker motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 3 i motsvarande del.

Bostadsförvaltning

I motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 5 föreslås att ingripande med stöd av bostadsförvaltningslagen skall kunna ske på ett tidigare stadium och på ett mildare sätt genom att en förvaltningsanmärkning skall kunna riktas mot fastighetsägaren. Motionärerna vill genomföra ett förslag som Boverket lämnat i sitt remissvar över utredningsbetänkandet Översyn av förvärvslagen och hyreslagen (SOU 1996:148).

Regeringen fann i den proposition som bygger på nämnda betänkande det tveksamt om behovet av en mildare sanktionstyp är så stort och pekade på de i propositionen föreslagna utökade möjligheterna för hyresgästerna att enligt hyreslagen begära åtgärdsföreläggande och de samtidigt föreslagna ändringarna i förvärvslagen. Regeringen ansåg mot den angivna bakgrunden att ytterligare erfarenheter borde vinnas av hyreslagens och förvärvslagens sanktionssystem innan en skärpning av bostadsförvaltningslagen övervägs (prop. 1997/98:46).

Utskottet anser att det inte nu finns anledning att överväga den i motionen föreslagna förändringen av bostadsförvaltningslagen. Ytterligare erfarenheter av hyreslagens och förvärvslagens tillämpning med de nyligen genomförda förändringarna bör vinnas innan man överväger en skärpning av bostadsförvaltningslagen. Utskottet avstyrker således motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 5 om *ytterligare möjligheter till ingripande enligt bostadsförvaltningslagen*.

Bostadsrätt

Personligt låneansvar för bostadsrättshavaren

I motion 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 10 i motsvarande del föreslås att varje bostadsrättshavare skall ansvara för sin del av hela bostadsrättsföreningens belåning. Bostadsrättshavaren skulle därmed kunna tillgodogöra sig privatpersonens rätt att dra av räntekostnader i inkomstdeklarationen.

Det föreligger inte något hinder enligt bostadsrättslagen för en bostadsrättsförening att ordna det så att medlemmarna i stället för föreningen tar upp lån för en ny- eller ombyggnad av föreningens hus. Vid föreningsbildningen kan t.ex. insatserna sättas så att föreningen inte behöver låna upp något kapital. I departementspromemorian Förstärkt bostadsrätt (Ds 1994:59) föreslogs att möjligheter skulle införas för en ny typ av bostadsrättsförening i vilken bostadsrättshavarna skulle svara för lånen och att föreningen skulle förbjudas att ta lån och inteckna fastigheten. Regeringen har inte funnit skäl att föra fram promemorieförslaget till riksdagen.

Bostadsrättsutredningen skall analysera vilka problem ett system med differentierade insatser kan innebära och om ett sådant system närmare bör regleras i lagen (dir. 1996:10 och 1997:116). Utredningen skall också över-

våga om det skall finnas från föreningslagen avvikande regler bl.a. vad gäller en höjning av insatserna.

Utskottet finner inte skäl att förorda lagstiftning där det görs till regel att de enskilda bostadsrättshavarna personligen skall ansvara för de skulder som gäller huset. Däremot kan det finnas fördelar med att varje bostadsrättshavare har möjlighet att efter eget val betala en större insats eller göra annat kapitaltillskott mot att han erhåller en lägre årsavgift. Sådana ordningar tillämpas i dag av en del föreningar. Problem och andra svårigheter i förhållande till nuvarande lagstiftning kan dock uppstå. En lagreglerad ordning kan därför vara av värde. Bostadsrättsutredningens överväganden bör avvaktas innan riksdagen närmare tar ställning i de nu aktualiserade frågorna.

Mot den angivna bakgrunden avstyrker utskottet motion 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 10 i motsvarande del om *ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren*.

Utskottet vill i detta sammanhang anmärka att utskottet inte behandlar förslaget ur skatterättslig synvinkel.

Pantvärde

I motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 17 i motsvarande del framförs krav på vissa åtgärder som förbättrar bostadsrättens pantvärde. Det gäller att en långivare som tar i anspråk en pantsatt bostadsrätt bör få en ovillkorlig rätt till inträde i föreningen och till andrahandsuthyrning. Vidare gäller att en bostadsrättsförenings fordran på förfallna avgifter inte bör prioriteras framför andra fordringar.

Riksdagen beslutade hösten 1995 om vissa ändringar av bostadsrättslagen som syftar till att stärka bostadsrättens pantvärde (bet. 1995/96:BoU3). Genom denna lagstiftning, som trädde i kraft den 1 januari 1996, har en juridisk person tillagts en rätt att under tre år utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten. Till denna rätt är kopplad en rätt att upplåta den i bostadsrätten ingående lägenheten i andra hand. Denna lagtekniska lösning har delvis som förebild de regler som gäller dödsboms rätt att utöva bostadsrätt efter en avliden.

I samma lagstiftningsärende infördes en legal panträtt för föreningen omfattande fordran på förfallna avgifter. Genom regleringen erhöll föreningen, jämfört med tidigare, en mindre omfattande rätt till företräde i förhållande till en panthavare för fordringar gentemot bostadsrättshavaren.

Ett motionsförslag med samma innebörd som det som nu väckts behandlade riksdagen vid sitt ställningstagande till de nya reglerna. Utskottet anförde då sammanfattningsvis bl.a. följande. De betänkligheter som är förknippade med att panthavaren inte har rätt till medlemskap är inte av sådan styrka att någon annan lösning bör väljas. Tidsbegränsningen av rätten att utnyttja bostadsrätten är skäligen eftersom bostadsrättslagen inte ger juridiska personer någon rätt till medlemskap. Fysiska personers lån med bostadsrätten som säkerhet är uteslutande personligt betingade och behöver därför inte behandlas på samma sätt som en juridisk persons förvärv. Motionsförslagen avslogs av riksdagen.

Utskottet finner inte skäl att nu ändra sitt redovisade tidigare ställningstagande. Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 17 i motsvarande del beträffande *en panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse*.

Utskottet har tidigare intagit den ståndpunkten att omfattningen av den legala panträkten utgör en bra avvägning mellan å ena sidan föreningens intressen och å andra sidan panthavarens krav att erhålla betalning för sin fordran (bet. 1995/96:BoU3). Utskottet finner inte heller på denna punkt skäl till annat ställningstagande. Utskottet avstyrker med hänvisning till det anförda motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 17 i motsvarande del beträffande *en bostadsrättsförenings förmånsrätt*.

I motion 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 10 i motsvarande del föreslås en utvärdering av 1996 års ändringar om en förstärkning av bostadsrättens värde som pant. Enligt motionärerna finns det behov av kompletteringar och förtydliganden vad gäller omfattningen av den legala panträkten och köparens förpliktelser vid överlåtelse av bostadsrätt.

De regler som motionärerna föreslår utvärderade trädde i kraft den 1 januari 1996. Utan att gå in på behovet av en utvärdering anser utskottet att de nya reglerna varit i kraft alltför kort tid för att det skall vara meningsfullt att göra en utvärdering. Därtill kommer att Bostadsrättsutredningen lämnat ett förslag till införande av ett bostadsrättsregister och ett helt nytt system för pantsättning. Utredningsbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80) har varit ute på remiss och är nu föremål för vidare beredning inom Regeringskansliet. De av Bostadsrättsutredningen föreslagna förändringarna avser att höja bostadsrättens värde som pant. Även om förslaget inte direkt tar sikte också på de enskildheter i regelsystemet som nämns i motionen bör dock riksdagens ställningstagande om en utvärdering anstå till dess att man vet hur pantsättningssystemet skall se ut. Utskottet avstyrker på anförda skäl motion 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 10 i motsvarande del om *en utvärdering av 1996 års lagändringar avseende bostadsrättens pantvärde*.

I motion 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 10 i motsvarande del föreslås ett inrättande av ett allmänt bostadsrättsregister där ägare och pantsättningar finns införda.

Av vad som sagts ovan har framgått att frågan om ett centralt bostadsrättsregister är föremål för beredning inom Regeringskansliet. Resultatet av det pågående beredningsarbetet bör avvaktas innan riksdagen tar ställning till om ett centralt bostadsregister skall införas. Utskottet avstyrker med det anförda motion 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 10 i motsvarande del om *ett centralt bostadsrättsregister*.

Villkor för ändringar av stadgarna

I motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 18 föreslås att medlemmarnas inflytande över sina bostadsrättsföreningar bör stärkas genom att andra villkor för ändringar av föreningsstadgarna än de som framgår av bostadsrättslagen skall vara ogiltiga.

I bostadsrättslagen anges att om det i en förenings stadgar intagits något villkor för ändring av stadgarna utöver vad som följer av lagen så gäller det

villkoret (9 kap. 24 § bostadsrättslagen). Ett exempel på ett villkor av detta slag är att en vid sidan av en bostadsrättsförening stående bostadsrättsorganisation skall godkänna ett beslut om stadgeändring.

Senast under förra riksmötet (bet. 1997/98:BoU7) avstyrkte utskottet en motsvarande motion med motiveringen att det får anses vara en fråga för medlemmarna i en bostadsrättsorganisation att själva besluta om organisationen skall ha det inflytande ett i motionen åsyftat stadgevillkor ger.

Utskottet finner inte anledning att ändra sitt ställningstagande och avstyrker motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 18 om *en bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar*.

Ombildning till bostadsrätt

Förbudet mot dubbelupplåtelse

I motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 17 i motsvarande del föreslås att förbudet mot dubbelupplåtelse slopas i de fall kommun eller kommunala bolag ombildar huset till bostadsrätt i syfte att ombildning skall underlättas. Enligt motionärerna är ökad ombildning till bostadsrätt särskilt angeläget i ensidigt sammansatta bostadsområden, vilka ofta är dominerade av kommunalt ägda hyreshus.

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.

Förbudet har behandlats vid många olika tillfällen. Bl.a. skedde det 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. Bakgrunden till den bedömningen står att finna i att hyreslagen i vissa avseenden särreglerar uthyrning av bostadsrättslägenheter, bl.a. vad gäller hyresgästens besittningsskydd.

Utskottet har flera gånger tidigare avstyrkt motsvarande motionsyrkande (senast i bet. 1997/98:BoU7). Utskottet har då ansett att negativa effekter skulle uppstå om förbudet togs bort helt eller delvis. Det befarades att risken för oklarheter och missförstånd skulle kunna leda till rättsförluster för hyresgästerna i bostadsrättslägenheter. 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. Utskottet avstyrker motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 17 i motsvarande del om *ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse*.

I motion 1998/99:Bo407 (s) yrkande 2 föreslås ett minoritetsskydd för de i ett hus boende hyresgästerna mot en ombildning till bostadsrätt. Motionärerna anser att skyddet kan utformas genom ett krav på att en kvalificerad majoritet av hyresgästerna skall stå bakom omvandlingen. Genom samma motion, yrkande 7, föreslås att en utvärdering skall göras av konsekvenserna av en ökad ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, t.ex. vad gäller effekterna för dem som bor kvar med hyresrätt avseende underhåll, grannosämja, bytemöjligheter och den ökade otrygghet en bostadsrättsförening utgör såsom en mindre och oerfaren hyresvärd.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt bildar hyresgästerna en bostadsrättsförening som förvärvar fastigheten. Därefter upplåter föreningen lägenheterna med bostadsrätt till de hyresgäster som önskar detta. Bostadsrättsföreningens beslut att förvärva fastigheten måste fattas på stämman och kräver för sin giltighet att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Det krävs dessutom att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen (9 kap. 19 § bostadsrättslagen). Genom särskild lagstiftning har hyresgästerna före andra köpare rätt att förvärva den fastighet de bebor. En förutsättning för att denna rätt skall kunna utövas är att hyresgästerna i mer än hälften av lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning (3 § lagen, 1982:352, om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt).

De nu nämnda kraven på enkel majoritet infördes den 1 juli 1992. Tidigare hade gällt ett krav på en majoritet om två tredjedelar. Regelförändringen gjordes för att underlätta ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Hyresgästernas riksförbund har i en skrivelse till regeringen påtalat att ombildningar till bostadsrätt kan vara förenade med problem. Ett problem sades vara att motsättningar uppstår mellan hyresgäster som vill delta i ombildningen och sådana som inte vill delta. Ett annat problem är att de hyresgäster som vill bli bostadsrättshavare kan få svårigheter att finansiera förvärvet och förvaltningen av fastigheten, om inte en större majoritet deltar i ombildningen. Detta kan leda till att det sedvanliga underhållet eftersätts i de lägenheter som även fortsättningsvis skall upplåtas med hyresrätt. En hyresgäst som vill byta bostad kan också få det svårt att finna en person som är villig att flytta in som hyresgäst i ett hus som ägs av en hyresgästbildad bostadsrättsförening. Regeringen har mot bakgrund av vad som nu sagts funnit anledning att se över de nämnda reglerna. En särskild utredare skall utvärdera vilka effekter sänkningen av majoritetskraven fått i praktiken dels för de hyresgäster som inte deltar i en ombildning, dels för hyresmarknaden i övrigt. Om utvärderingen ger skäl för det skall utredaren överväga ändringar i de aktuella bestämmelserna. Uppdraget skall redovisas senast den 31 augusti 1999 (dir. 1997:97).

Motionsyrkandet om ett *minoritetsskydd för hyresgästerna mot en ombildning till bostadsrätt* kan anses tillgodosett genom det nu pågående utredningsarbetet. Motion 1998/99:Bo407 (s) yrkande 2 avstyrks med hänvisning till detta. Utskottet vill i detta sammanhang erinra om att vissa frågor om utförsäljningar av kommunalt ägda bostäder är föremål för beredning inom

Regeringskansliet med anledning av ett tillkännagivande riksdagen gjort på förslag av bostadsutskottet (bet. 1998/99:BoU1).

1998/99:BoU3

Utskottet finner inte tillräckliga skäl för att föreslå en utvärdering av den frågeställning motionärerna väckt med en vidare uppläggning än de nämnda utredningsdirektiven innehåller. Motion 1998/99:Bo407 (s) yrkande 7 om *en utvärdering rörande ombildningen till bostadsrätter* avstyrks därför.

Råd och stöd vid föreningsbildning

I syfte att stimulera ombildningen till bostadsrätter så att olika upplåtelseformer kommer att finnas i bostadsområdena föreslås i motion 1998/99:Sf608 (c) yrkande 18 att extra insatser skall göras för att stödja, hjälpa och informera kring hur man bildar bostadsrättsföreningar.

Olika tjänster i samband med ombildning till bostadsrätt tillhandahålls bl.a. av de centrala bostadsrättsorganisationerna. Enligt utskottets mening finns inte tillräckliga skäl för att staten skulle göra särskilda insatser vad gäller stöd, hjälp och information kring hur man bildar en bostadsrättsförening. Utskottet avstyrker därför motion 1998/99:Sf608 (c) yrkande 18 om *råd och stöd vid föreningsbildning*.

Bostadsanvisning m.m.

Två motioner behandlar frågor om bostadsanvisningsrätt och därmed närbesläktade frågor.

I motion 1998/99:Bo208 (v) yrkande 3 föreslås lagstiftning med syfte att bostadspolitiken skall finnas på den politiska agendan i kommunerna. En förstärkt och utvecklad lagstiftning bör införas, bl.a. avseende anvisningsrätt och bostadsförmedling. I motion 1998/99:Bo208 (v) yrkandena 7–9 föreslås en lagstiftad bostadsanvisningsrätt som skall gälla både kommunala och privata bostadsföretag. Enligt motionärerna kan en sådan lagstiftning jämte andra åtgärder skapa förutsättningar för allsidigt sammansatta bostadsområden och förstärka de resurssvaga hushållens möjligheter på bostadsmarknaden. Motionärerna föreslår att jämte bostadsanvisningslagen också bostadsförsörjningslagen återinförs, vilket bl.a. innebär krav på en obligatorisk bostadsförmedling och att bostadsförsörjningsprogram upprättas.

I motion 1998/99:Bo236 (mp) yrkande 1 i motsvarande del föreslås att riksdagen ger regeringen till känna att det inte skulle vara främmande att införa en bostadsanvisningslag, om det inte på frivillighetens väg går att nå fram till att ge kommunernas invånare rätt till en bostad.

Bostadsutskottet delar – liksom utskottet vid upprepade tillfällen tidigare också givit uttryck för – den oro som framkommer i motionerna över de problem som vissa hushåll har att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Många ungdomar och hushåll med begränsade ekonomiska resurser är i dag hänvisade till osäkra hyresförhållanden med andrahandskontrakt eller andra tillfälliga lösningar. Förutsättningarna på bostadsmarknaden varierar starkt över landet. I vissa delar är tillgången på hyresbostäder i dagsläget mycket god. En självklar strävan bör givetvis vara att en god bostads-

försörjning kan tryggas även på orter med hög efterfrågan och för hushåll med begränsade ekonomiska resurser.

Frågor om det ansvar som kommunerna respektive övriga parter på bostadsmarknaden har för bostadsförsörjningen har under de senaste åren övervägts i olika sammanhang. En fråga som därvid varit central är ansvaret för bostadsförsörjningen för de grupper som i dag har svårt att av egen kraft hävda sina intressen. Diskussioner har förts i denna fråga mellan företrädare för Inrikesdepartementet och bostadsmarknadens parter. Vidare har den bostadspolitiska utredningen i sitt slutbetänkande (SOU 1996:156) övervägt frågan om kommunernas ansvar och styrmedel i sammanhanget. Utredningen ansåg visserligen att det i nuläget inte fanns skäl att ge kommunerna lagstöd möjlighet till förmedlingsrätt för privata hyresbostäder men att kommunerna bör återfå en sådan möjlighet om deras förmåga att uppfylla sitt bostadssociala ansvar allvarligt hotas.

De i motionerna aktualiserade frågorna om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen togs upp i den proposition om bostadspolitiken som riksdagen behandlade våren 1998. Utskottet avstyrkte vid sin beredning av propositionen ett motionsförslag omfattande bl.a. att bostadsförsörjningslagen liksom bostadsanvisningslagen skulle återinföras (bet. 1997/98:Bo10). Utskottet ansåg att även om den rättsliga regleringen av kommunernas bostadspolitiska ansvar i dag har en delvis annan utformning än tidigare innebär detta inte att ansvaret skulle ha förändrats på något avgörande sätt. Kommunernas möjligheter att engagera sig följer av kommunallagens bestämmelser och skyldigheterna av bestämmelserna i socialtjänstlagen. Utskottet konstaterade också att det är möjligt för kommunerna att även fortsättningsvis vidta olika bostadspolitiskt motiverade åtgärder såsom bostadsförsörjningsplanering och bostadsförmedling. Utskottet ansåg att de styrmedel kommunerna förfogar över får bedömas vara tillräckliga och att de därför inte nu bör ändras.

Den av regeringen i juni 1998 tillsatta bostadssociala beredningen skall följa utvecklingen på det bostadssociala området och lämna förslag till åtgärder för att stödja särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden. Beredningen skall lämna förslag till åtgärder för den händelse att situationen på bostadsmarknaden utvecklas på ett sådant sätt att kommunerna inte genom samarbete med fastighetsägarna kan uppfylla sitt bostadssociala ansvar. Utgångspunkten för beredningens arbete skall vara en bostadssocial kartläggning av situationen på bostadsmarknaden. Beredningen skall vara verksam intill utgången av år 2000.

Bostadsutskottet anser att den bostadssociala beredningens arbete bör avvaktas och finner därför inte skäl att nu ändra sitt tidigare ställningstagande. Motionerna 1998/99:Bo208 (v) yrkandena 3 och 7–9 samt 1998/99:Bo236 (mp) yrkande 1 i motsvarande del som berör olika frågor om *bostadsanvisning m.m.* avstyrks därför.

I motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 1 föreslås att en bostadssökande som vill hyra en lägenhet men som fått ett oskäligt nej av den tilltänkta hyresvärdens skall ha möjlighet att få hyresvärdens ställningstagande överprövat.

Motionärernas förslag avser att hjälpa en bostadssökande som drabbas av olika former av diskriminering eller på annat sätt av osakliga skäl blir vägrad

att hyra en lägenhet. Det kan också gälla att hyresvärden ställer upp oskäliga villkor för uthyrningen som hyresgästen inte kan eller vill uppfylla, t.ex. i fråga om borgen. Motionärernas syften är i och för sig vällovliga. Enligt utskottets mening skulle dock en bostadssökande som av oacceptabla skäl nekas att hyra en lägenhet knappast bli hjälpt av en möjlighet att föra talan mot hyresvärdens ställningstagande eftersom lägenheten inte skulle vara ledig när ett avgörande av tvisten föreligger. Enligt utskottets mening bör det inte komma i fråga att i lagstiftningen införa praktiskt verkningsslösa instrument. Utskottet avstyrker därför motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 1 om rätten att hyra en lägenhet.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *bruksvärdessystemet*
att riksdagen avslår motionerna 1998/99:Bo208 yrkande 4, 1998/99:Bo209 yrkande 15, 1998/99:Bo407 yrkande 4 och 1998/99:Bo410,
res. 1 (m)
res. 2 (v)
2. beträffande *hyressättningen av vårdbostäder*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo405,
3. beträffande *dröjsmål med hyresbetalningen*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo402 yrkande 2,
4. beträffande *hyresgästinflytande vid ombyggnad*
att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo402 yrkande 4 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,
res. 3 (m, kd, c)
5. beträffande *hyresvärdens ansvar för allergiframkallande ämnen*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo509 yrkande 6,
6. beträffande *porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning*
att riksdagen avslår motion 1998/99:A807 yrkande 16,
res. 4 (kd, mp)
7. beträffande *förhandlingsersättning*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo406,
res. 5 (v)
8. beträffande *självförvaltning*
att riksdagen avslår motionerna 1998/99:Sf608 yrkande 17 och 1998/99:Sf634 yrkande 14,
res. 6 (kd, c)
9. beträffande *förvärvslagens tillämpning vid aktie- och andelsförvärv*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo402 yrkande 3 i motsvarande del,
res. 7 (v)
10. beträffande *förvärvslagens tillämpning på hyresradhus*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo402 yrkande 3 i motsvarande del,

11. beträffande *ytterligare möjligheter till ingripande enligt bostadsförvaltningslagen*

att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo402 yrkande 5,

12. beträffande *ett personligt låneansvar för bostadsrätthavaren*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo237 yrkande 10 i motsvarande del,

res. 8 (kd)

13. beträffande *en panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse*

att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo209 yrkande 17 i motsvarande del,

res. 9 (m)

14. beträffande *en bostadsrättsförenings förmånsrätt*

att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo209 yrkande 17 i motsvarande del,

res. 10 (m)

15. beträffande *en utvärdering av 1996 års lagändringar avseende bostadsrättens pantvärde*

att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo237 yrkande 10 i motsvarande del,

res. 11 (kd, c)

16. beträffande *ett centralt bostadsrättsregister*

att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo237 yrkande 10 i motsvarande del,

res. 12 (kd)

17. beträffande *en bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar*

att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo209 yrkande 18,

res. 13 (m, kd)

18. beträffande *ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse*

att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo209 yrkande 17 i motsvarande del,

res. 14 (m)

19. beträffande *minoritetsskydd för hyresgästerna mot en ombildning till bostadsrätt*

att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo407 yrkande 2,

res. 15 (v)

20. beträffande *en utvärdering rörande ombildningen till bostadsrätter*

att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo407 yrkande 7,

21. beträffande *råd och stöd vid föreningsbildning*

att riksdagen avslår motion 1998/99:Sf608 yrkande 18,

22. beträffande *bostadsanvisning m.m.*

att riksdagen avslår motionerna 1998/99:Bo208 yrkandena 3 och 7–9 samt 1998/99:Bo236 yrkande 1 i motsvarande del,

res. 16 (v)

Stockholm den 26 januari 1999

På bostadsutskottets vägnar

Lennart Nilsson

I beslutet har deltagit: Lennart Nilsson (s), Bengt-Ola Rytting (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Carina Moberg (s), Inga Berggren (m), Siw Wittgren-Ahl (s), Sten Lundström (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Ahlstedt (c), Carina Adolfsson (s), Ewa Thalén Finné (m) och Gunnar Axén (m).

Reservationer

1. Bruksvärdessystemet (mom. 1)

Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m), Ewa Thalén Finné (m) och Gunnar Axén (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 3 börjar med "Bostadsutskottet har" och på s. 4 slutar med "om *bruksvärdessystemet*" bort ha följande lydelse:

Bruksvärdessystemet har i praktiken kommit att användas för att styra all hyressättning efter resultaten av hyresförhandlingarna mellan Hyresgästförbundet och de kommunala bostadsföretagen. Vägledande för hyresnivåerna har därvid blivit de kommunala bolagens kostnader. Systemet har därmed kommit att bli hyresdrivande. Bruksvärdessystemet hade emellertid ursprungligen en helt annan inriktning. Tanken var att hyresbildningen skulle ske efter marknadsmässiga kriterier samtidigt som hyresgästens besittning av bostaden tryggades. Detta kom till uttryck i den proposition om bruksvärdessystemet som den socialdemokratiska regeringen år 1968 lämnade till riksdagen. Där sades att fastighetsägaren i ett marknadsläge där full balans råder mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter bör vara berättigad att ta ut den hyra som han skulle kunna uppnå vid fri uthyrning till vem som helst. Enligt propositionen kunde saken också uttryckas så att hyresvärden bör få utnyttja lägenhetens fulla marknadsvärde.

Utskottet anser att ursprungstänkarna med bruksvärdessystemet bör vara vägledande för de förändringar av hyreslagstiftningen som nu är nödvändiga. De kommunalt ägda bostadsföretagens hyresnormerande roll bör således avskaffas. Lägenhetens marknadsvärde bör avspeglas i hyresnivåerna.

Detta innebär att den som bor i mindre efterfrågade lägen eller i sämre utrustade lägenheter får betala mindre medan den som väljer att bo i mycket attraktiva lägenheter får betala en högre hyra. Hyrorna måste således tillåtas att anpassa sig efter varandra fullt ut i förhållande till lägenheternas varierande bruksvärde som det avspeglas i det utbud och den efterfrågan som finns. Detta är inte bara av betydelse för rättvisan hyresgästerna emellan. En flexibla hyressättning har också fastighets- och samhällsekonomisk betydelse. Samtidigt underlättas möjligheterna för bostadskonsumenten att bedöma hyresrättens för- och nackdelar i förhållande till egna hem och bostadsrätter.

Hyresgästernas intresse av trygghet och framförhållning i boendet bör säkras genom ett väl fungerande besittningsskydd. En fastighetsägare skall inte kunna kringgå detta skydd genom orimligt höga hyreskrav. Vid tvist mellan hyresvärd och hyresgäst bör skäligheten i hyreskravet kunna prövas av domstol och ställas mot frivilligt avtalade hyresnivåer i jämförbara lägenheter.

Enligt utskottets mening bör således den ursprungliga tanken med bruksvärdessystemet återupprättas i ett hyressättningssystem med fri hyresbildning i kombination med besittningsskydd. Det bör ankomma på regeringen att snarast återkomma till riksdagen med förslag som medverkar till den förordade utvecklingen.

Riksdagen bör med avslag på motionerna 1998/99:Bo208 (v) yrkande 4, 1998/99:Bo407 (s) yrkande 4 och 1998/99:Bo410 (s) som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet ovan anfört med anledning av motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 15 om *bruksvärdessystemet*.

dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

1. beträffande *bruksvärdessystemet*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo209 yrkande 15 och med avslag på motionerna 1998/99:Bo208 yrkande 4, 1998/99:Bo407 yrkande 4 samt 1998/99:Bo410 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

2. Bruksvärdessystemet (mom. 1)

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 3 börjar med "Bostadsutskottet har" och på s. 4 slutar med "om *bruksvärdessystemet*" bort ha följande lydelse:

De regelförändringar som genomförts vad gäller bostadsfinansieringen har tillsammans med de utförsäljningar som skett av de kommunala bostadsföretagen skapat oklarheter vad gäller begreppet allmännyttigt bostadsföretag. Överväganden som gäller detta begrepp pågår nu inom Regeringskansliet. Det finns anledning att i avvaktan på dess överväganden i hyreslagens regel om bruksvärde provisoriskt införa att med allmännyttigt företag menas ett kommunalt bostadsföretag där kommunen äger mer än hälften av aktierna. En sådan regel skulle också markera att de nu inom Regeringskansliet pågående övervägandena inte bör medföra att de allmännyttiga företagens hyresledande roll avskaffas. En sådan förändring skulle medföra en kraftig marknadsanpassning av hyrorna och innebära en ekonomisk katastrof för

många hyresgäster. Bruksvärdessystemet bör enligt utskottets mening bibehållas i sin nuvarande utformning. Det föreligger därför inte skäl att överväga förändringar av systemet som skulle riskera att urholka detta. De övriga motioner som berör bruksvärdessystemet bör därför inte tillstyrkas.

Det kan finnas skäl att överväga om en provisorisk reglering av allmännyttigbegreppet också bör föras in i andra lagar och föreskrifter där det förekommer. Regeringen bör skyndsamt överväga den förordade provisoriska regleringen och till riksdagen snarast återkomma med de förslag till lagändringar som behövs.

Riksdagen bör med avslag på motionerna 1998/99:Bo209 (m) yrkande 15, 1998/99:Bo407 (s) yrkande 4 och 1998/99:Bo410 (s) som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anfört med anledning av motion 1998/99:Bo208 (v) yrkande 4 *om bruksvärdessystemet*.

dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

1. beträffande *bruksvärdessystemet*

att riksdagen avslår motionerna 1998/99:Bo209 yrkande 15, 1998/99:Bo407 yrkande 4 och 1998/99:Bo410 samt med anledning av motion 1998/99:Bo208 yrkande 4 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

3. Hyresgästinflytande vid ombyggnad (mom. 4)

Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Ahlstedt (c), Ewa Thalén Finné (m) och Gunnar Axén (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med ”Reglerna om” och slutar med ”till känna” bort ha följande lydelse:

Reglerna om hyresgästinflytande bör enligt utskottets mening präglas av en balans mellan hyresvärdens anspråk att få genomföra sådana åtgärder som i ett fastighetsekonomiskt perspektiv är erforderliga och hyresgästens befojade krav på inflytande. Reglerna måste också innebära att en lämplig avvägning sker mellan det allmänna hyresgästintresset och den enskilde hyresgästens anspråk på inflytande när dessa intressen inte sammanfaller. Hyreslagens inflytanderegler avser att ett samråd skall komma till stånd mellan hyresvärden och hyresgästen om de åtgärder som skall genomföras. Häri ligger enligt utskottet en av reglernas viktigaste funktioner.

I motivtexten till de av utskottet nu behandlade motionsyrkandena har kritik framförts mot reglernas nuvarande utformning i syfte att öka hyresgästernas inflytande. Från hyresgäströrelsen och enskilda hyresgäster liksom från fastighetsägarna har också framförts kritiska synpunkter mot utformningen av de gällande reglerna. Utskottet kan för sin del konstatera att reglerna inte helt uppfyller de krav som bör kunna ställas på klarhet och effektivitet. De överväganden som nu görs i anledning av riksdagens tidigare uttalanden bör kunna leda till att vissa brister åtgärdas. Därvid torde av särskild betydelse kunna vara en uttrycklig reglering som innebär att en hyresvärd vid hyresättning inte som bruksvärdeshöjande faktorer skall kunna tillgodoräkna sig sådana åtgärder som denne vidtagit utan att ha haft behövliga godkännanden

från hyresgästerna eller tillstånd från hyresnämnden. Det kommande utredningsförslaget och den angelägenhetsgrad inflytandefrågorna har gör att det kan förväntas att regeringens kommande ställningstaganden också kommer att aktualisera vidare överväganden om regelsystemet. Mot denna bakgrund är ett riksdagens tillkännagivande rörande de nu behandlade frågorna inte erforderligt.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 4 om *hyresgästinflytande vid ombyggnad*.

dels att utskottets hemställan under 4 bort ha följande lydelse:

4. beträffande *hyresgästinflytande vid ombyggnad*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo402 yrkande 4,

4. Porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning (mom. 6)

Ulf Björklund (kd), Ulla-Britt Hagström (kd) och Helena Hillar Rosenqvist (mp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med "Utskottet anser" och på s. 8 slutar med "*för uppsägning*" bort ha följande lydelse:

Porrklubbsverksamhet orsakar många olägenheter för samhället. Särskilt drabbade är de boende i de hus där sådan verksamhet bedrivs. Trafiken till och från klubbarna är störande. De attentat som ibland riktas mot klubbarna riskerar att skada de kringboende. Särskilt olämpligt är att barn och ungdomar har verksamheten in på knutarna. Klubbarna har inget skyddsvärde. Deras verksamhet utgör ofta inkörsporten till brott och missbruk för dem som arbetar där. Ofta förknippas klubbarna också med andra brott t.ex. skattebrott. Det förekommer att klubbägarna genom vilseledande uppgifter om den verksamhet de skall bedriva skaffar sig hyreskontrakt. En hyresvärd kan sedan ha svårt att bli av med verksamheten. Utskottet inser att en förändring av hyreslagen såsom föreslagits i mp-motionen inte löser alla problem med dessa klubbar. Men det är ändå viktigt att ge hyresvärdarna ett mer effektivt instrument för att bli av med porrklubbsverksamhet som bedrivs i hans hus. Utskottet förordar alltså att en hyresgäst skall kunna sägas upp och avhysas, om han bedriver porrklubbsverksamhet i en lokal eller annan lägenhet.

Vad utskottet ovan anför med anledning av motion 1998/99:A807 (mp) yrkande 16 om *porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 6 bort ha följande lydelse:

6. beträffande *porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning*
att riksdagen med anledning av motion 1998/99:A807 yrkande 16 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

5. Förhandlingsersättning (mom. 7)

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Frågan om" och slutar med "om *förhandlingsersättning*" bort ha följande lydelse:

Frågan om rätten till förhandlingsersättning skall lagfästas har varit föremål för överväganden under många år. Enligt utskottets mening är det naturligtvis så att en hyresgästorganisation måste ha rätt till ersättning för sitt förhandlingsarbete eftersom organisationen är tvungen att förhandla för alla hyresgäster som så vill, oavsett om de är medlemmar eller inte och därför inte genom medlemsavgifterna kan täcka sina kostnader. Eftersom rätten till förhandlingsersättning inte finns lagfäst har hyresvärden ett överläge i förhandlingarna med organisationen eftersom han kan göra ersättningen beroende av det övriga förhandlingsresultat som uppnås. Detta är inte tillfredsställande. Enligt utskottets mening bör en lagstadgad rätt till förhandlingsersättning snarast införas. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till de lagändringar som behövs. Vad utskottet ovan anfört med anledning av motion 1998/99:Bo406 (s) om *förhandlingsersättning* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 7 bort ha följande lydelse:

7. beträffande *förhandlingsersättning*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo406 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

6. Självförvaltning (mom. 8)

Ulf Björklund (kd), Ulla-Britt Hagström (kd) och Rigmor Ahlstedt (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "I hyresförhandlingslagen" och på s. 9 slutar med "om *självförvaltning*" bort ha följande lydelse:

Hyresgästernas möjligheter till självförvaltning bör stimuleras från statsmakternas sida. Självförvaltningen väcker intresse för bostaden och det hus och det område den är belägen i, vilket kan få särskilt stor betydelse i s.k. utsatta områden. De möjligheter till hyressänkning den ger kan vara av avgörande betydelse för många hyresgäster. Självförvaltningen ger därutöver möjligheter till grannkontakter, gemenskap och ökad trivsel. Mot bakgrund av de positiva resultat som kan uppnås bör enligt utskottets mening en utvärdering göras i syfte att kartlägga på vilka konkreta sätt självförvaltningen kan uppmuntras. Särskilt bör uppmärksammas förutsättningarna för självförvaltningen i de större bostadsområdena. Regeringen bör ansvara för att utvärderingen kommer till stånd och för riksdagen lägga fram de förslag till lagändringar och andra åtgärder som utvärderingen ger anledning till.

Vad utskottet med anledning av motion 1998/99:Sf608 (c) yrkande 17 anfört om *självförvaltning* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Motion 1998/99:Sf634 (fp) yrkande 14 avstyrks.

dels att utskottets hemställan under 8 bort ha följande lydelse:

8. beträffande *självförvaltning*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Sf608 yrkande 17 och med avslag på motion 1998/99:Sf634 yrkande 14 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

7. Förförslagslagens tillämpning vid aktie- och andelsförvär (mom. 9)

1998/99:BoU3

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Tillståndsplikt för" och slutar med "motsvarande del" bort ha följande lydelse:

Tillståndsplikt för aktie- och andelsförvär gäller endast om taxeringsvärdet för de av bolaget ägda fastigheterna enligt senaste balansräkning är större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar. Det innebär att ett värde på fastighetsbeståndet i relativa tal på 51 % ger tillståndsplikt medan ett värde om 49 % inte ger det, även om det i det första fallet gäller endast fem fastigheter och i det andra fallet gäller ett hundratal. Regeringen har i proposition 1997/98:46 ansett att förvärslagen inte bör utvidgas till att omfatta aktie- eller andelsförvär av bolag vars uppgift är en annan än att äga och förvalta fastigheter. Regeringen ansåg det inte vara motiverat eftersom man inte kan säga att denna kategori av fastighetsägare skulle vara sämre än andra och hänvisar också till att de olägenheter som är förenade med förvärvsprövningen skulle inträda i långt fler fall än i dag. Utskottet finner inte att dessa skäl är bärkraftiga. Det räcker att konstatera att denna kategori av fastighetsägare *inte är påtagligt bättre än andra* ägarkategorier för att motivera en tillståndsprövning eftersom det är hyresgästernas behov av skydd mot oseriösa hyresvärdar som skall tillgodoses. Med hänsyn till detta ändamål är det rimligt, vilket också lagstiftningen i övrigt ger uttryck för, att överlåtare och förvärvare får finna sig i de olägenheter som en förvärvsprövning kan medföra. Den nu behandlade ägarkategorin kan inte anses vara påtagligt bättre än andra fastighetsägare. Förförslagen bör därför omfatta förvär av alla bolag som innehar hyresfastigheter.

Regeringen bör således ges i uppdrag att utarbeta förslag till nödvändiga lagändringar som tillgodoser de synpunkter utskottet har på frågan om en utvidgning av förvärslagen tillämpningsområde. Vad utskottet anfört bör riksdagen i anledning av motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 3 i motsvarande del om *förförslagslagens tillämpning vid aktie- och andelsförvär* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 9 bort ha följande lydelse:

9. beträffande *förförslagslagens tillämpning vid aktie- och andelsförvär*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo402 yrkande 3 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

8. Ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren (mom. 12)

Ulf Björklund (kd) och Ulla-Britt Hagström (kd) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "*för bostadsrättshavaren*" bort ha följande lydelse:

Bostadsrätt är en i grunden bra upplåtelseform. En förändring av bostadsrätten som enligt utskottets mening dock bör göras är att de enskilda bostadsrättshavarna i stället för bostadsrättsföreningen skall ansvara för de lån som i dag vanligen åvilar föreningen. Genom en sådan ordning kommer också bostadsrättshavarna att kunna göra ränteavdrag i sina inkomstdeklarationer på samma sätt som en villaägare. Den ger också större flexibilitet på det sättet att den enskilde bostadsrättshavaren själv kan bestämma storleken på det egna kapital han vill skall vara nedlagt i bostadsrätten. Väljer bostadsrättshavaren att amortera ner låneskulden på lägenheten torde han ha lättare att sälja den, något som kan vara av stor betydelse särskilt i nybyggda bostadsrättshus. Samhällsekonomiskt uppmuntras dessutom på detta sätt ett personligt sparande. Dessutom kommer bostadsrättens värde som pant att förstärkas. Regeringen bör till riksdagen återkomma med förslag till de lagändringar som behövs för att ett system med ett personligt låneansvar för bostadsrättshavare skall kunna genomföras.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 10 i motsvarande del om *ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren* som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att utskottets hemställan under 12 bort ha följande lydelse:

12. beträffande *ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren* att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo237 yrkande 10 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

9. En panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse (mom. 13)

Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m), Ewa Thalén Finné (m) och Gunnar Axén (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med "Ett motionsförslag" och på s. 12 slutar med "*och andrahandsupplåtelse*" bort ha följande lydelse:

Lagens regler om en panthavares möjligheter att skydda sin rätt genom att själv förvärva bostadsrätten vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning har fått en inte helt lyckad utformning.

De nu gällande reglerna avser endast långgivare som är juridiska personer. M-motionen tar sikte på att alla långgivare skall ha denna möjlighet. En fysisk person som inte själv avser att använda lägenheten som bostad, utan endast för andrahandsupplåtelse, kan möta svårigheter att bli antagen som medlem i föreningen liksom att få tillstånd att hyra ut lägenheten. Utskottet anser inte att det finns några skäl för att juridiska personer skall ha en privilegierad ställning. Långgivare med panträtt i en bostadsrätt bör ges samma ställning oavsett om det rör sig om juridiska eller fysiska personer.

Intresset av att den juridiska personens innehav skall vara tidsbegränsat har gjort att en konstruktion valts som ansluter till vad som i dag gäller ett dödsbos innehav av bostadsrätt. Den gällande regleringen ger långgivaren särskilda

rättigheter under en tid av endast tre år. Enligt utskottets mening förlorar de nu gällande bestämmelserna mycket av sin effekt genom att lagen ställer upp en längsta tid för innehavet. I värsta fall kan en sådan reglering t.o.m. innebära att långgivaren tvingas sälja med ytterligare förlust. En tidsbegränsning bör därför inte gälla. Enligt utskottets mening bör långgivaren ha alla de befogenheter som endast ett medlemskap kan innebära, för att han på bästa sätt skall kunna skydda det kapital bostadsrätten innebär. Regeringen bör till riksdagen återkomma med förslag som innebär lika rättigheter för långgivare, oavsett om de är juridiska eller fysiska personer. Dessa rättigheter skall även omfatta en rätt till medlemskap. Vad som nu anförs bör riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 17 i motsvarande del *om en panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 13 bort ha följande lydelse:

13. beträffande *en panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo209 yrkande 17 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

10. En bostadsrättsförenings förmånsrätt (mom. 14)

Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m), Ewa Thalén Finné (m) och Gunnar Axén (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med ”Utskottet har” och slutar med ”*en bostadsrättsförenings förmånsrätt*” bort ha följande lydelse:

Den sedan den 1 januari 1996 gällande legala panträkten begränsar föreningens rätt till betalning före panthavaren i förhållande till vad som tidigare gällt. Bostadsrättens pantvärde har därigenom stärkts något. Enligt utskottets mening bör de tankar som ligger bakom bestämmelserna dras till sin logiska slutpunkt. En pantförskrivning av bostadsrätten bör således i förmånsrätts hänseende ge utdelning före alla de fordringar mot bostadsrätts-havaren som föreningen har, alltså även före fordringar avseende avgifter. Regeringen bör till riksdagen återkomma med förslag till lagändringar så att detta förverkligas.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 17 i motsvarande del *om en bostadsrättsförenings förmånsrätt* som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att utskottets hemställan under 14 bort ha följande lydelse:

14. beträffande *en bostadsrättsförenings förmånsrätt*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo209 yrkande 17 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

11. En utvärdering av 1996 års lagändringar avseende bostadsrättens pantvärde (mom. 15)

1998/99:BoU3

Ulf Björklund (kd), Ulla-Britt Hagström (kd) och Rigmor Ahlstedt (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med ”De regler” och slutar med ”*bostadsrättens pantvärde*” bort ha följande lydelse:

Den 1 januari 1996 trädde nya regler i bostadsrättslagen i kraft som hade som syfte att stärka bostadsrättens värde som pant. Reglernas syfte var vällovligt, men det finns enligt utskottets mening anledning att anta att det eftersträvade målet inte har nåtts. Det är därför lämpligt att låta göra en utvärdering av de nya reglernas effektivitet. Frågor som särskilt behöver uppmärksammas är dels den legala panträtten, dels köparens förpliktelser vid överlåtelse. Utvärderingen bör också omfatta kronofogdemyndigheternas handläggningstider. Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 10 i motsvarande del om *en utvärdering av 1996 års lagändringar avseende bostadsrättens pantvärde* som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att utskottets hemställan under 15 bort ha följande lydelse:

15. beträffande *en utvärdering av 1996 års lagändringar avseende bostadsrättens pantvärde*
att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo237 yrkande 10 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

12. Ett centralt bostadsrättsregister (mom. 16)

Ulf Björklund (kd) och Ulla-Britt Hagström (kd) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med ”Av vad” och slutar med ”*ett centralt bostadsrättsregister*” bort ha följande lydelse:

På regeringens bord ligger nu ett utredningsförslag som innebär att ett centralt bostadsrättsregister skall införas. Enligt utskottets mening bör regeringen skyndsamt till riksdagen komma med ett förslag om att ett sådant register införas. Vad nu anförts bör riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo237 (kd) yrkande 10 i motsvarande del om *ett centralt bostadsrättsregister* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 16 bort ha följande lydelse:

16. beträffande *ett centralt bostadsrättsregister*
att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo237 yrkande 10 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

13. En bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar (mom. 17)

1998/99:BoU3

Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Ewa Thalén Finné (m) och Gunnar Axén (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "*sina stadgar*" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening bör bostadsrättslagen inte innehålla regler som möjliggör för t.ex. bostadsrättsorganisationer att lägga in sitt veto mot föreningens stadgeändringar. Det är de enskilda föreningarna som genom demokratiska beslut själva skall avgöra om och i vilken utsträckning de skall vara bundna till de olika bostadsrättsorganisationerna. Föreningens rätt till självbestämmande bör garanteras av lagstiftningen så att sådana villkor för stadgeändring som går utöver bostadsrättslagens villkor skall vara ogiltiga. Utskottet anser att regeringen till riksdagen bör återkomma med ett förslag med denna innebörd. Med anledning av motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 18 om *en bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet nu anfört.

dels att utskottets hemställan under 17 bort ha följande lydelse:

17. beträffande *en bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo209 yrkande 18 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

14. Ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse (mom. 18)

Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m), Ewa Thalén Finné (m) och Gunnar Axén (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "*mot dubbelupplåtelse*" bort ha följande lydelse:

I dagens ekonomiska läge behövs åtgärder som underlättar ombildning av hyresfastigheter till bostadsrätt. Sådan ombildning är av särskild betydelse i områden med en ensidig social sammansättning vilka områden ofta är dominerade av kommunalt ägda hyreshus. Bostadsrätt 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 kommunen eller ett kommunalt bostadsbolag oavsett ett pågående hyresförhållande. Detta skulle möjliggöra att kommunen eller dess bolag kan ligga kvar med kapital när fastigheten ombildas. Ombildning skulle på detta sätt kunna möjliggöras 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 hyresförhållandet upphör kan bostadsrätten försälgas på marknaden med inkomster för kommunen eller bolaget.

Hyresgästerna i de lägenheter som innehas av kommunen eller dess bostadsbolag skulle fortsättningsvis ha samma hyresvärd som tidigare. Detta skulle ge dem trygghet. De bör dessutom i lag tillförsäkras samma rättigheter som andra hyresgäster, t.ex. vad gäller byte av lägenheten.

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 har valt att inte efterkomma tillkännagivandet.

Enligt utskottets mening bör regeringen nu åter ges i uppdrag att se över bestämmelserna i bostadsrättslagen och hyreslagen med syfte att förbudet mot dubbelupplåtelse ändras så att det blir möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag oaktat att lägenheten är uthyrd. Med anledning av motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 17 i motsvarande del om *ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet nu anfört.

dels att utskottets hemställan under 18 bort ha följande lydelse:

18. beträffande *ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo209 yrkande 17 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

15. Minoritetsskydd för hyresgästerna mot en ombildning till bostadsrätt (mom. 19)

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 14 börjar med ”Motionsyrkandet om” och på s. 15 slutar med ”(bet. 1998/99:BoU1)” bort ha följande lydelse:

För den hyresgäst som efter en ombildning väljer att även fortsättningsvis hyra sin lägenhet kommer samma hyresrättsliga regler som tidigare att gälla. Hyresgästen kommer ändå att många gånger uppleva att hans ställning försämrats. Bostadsrättsföreningens huvudsakliga inriktning är naturligtvis inte att hyra ut bostadslägenheter och intresset för denna verksamhet blir vanligen lågt. Många föreningar fullgör inte sitt hyresvärdskap väl. Hyresgästen kan ha svårt att få sina berättigade krav på underhåll tillgodosedda. Det beror ibland på att kapitalförsörjningen inte är god på grund av att alltför få hyresgäster deltagit i ombildningen. Det kan uppstå flera typer av intressekonflikter där föreningens allt överskuggande intresse kan vara att lägenheten fri-

ställs så att den kan upplåtas med bostadsrätt med ekonomisk vinning för föreningen som följd. Många hyresgäster har upplevt att de har svårt att genom byte erhålla en annan bostad på grund av de nackdelar som kan vara förknippade med att ha en bostadsrättsförening som hyresvärd. Av de anförda skälen anser utskottet att de av utskottet ovan berörda utredningsdirektiven bör ändras så att utredningen erhåller ett klart uppdrag att lägga fram förslag som innebär att ombildning till bostadsrätt fordrar att två tredjedelar av hyresgästerna är med på ombildningen och föreningens förvärv av huset. Det bör ske dels för att föreningens kapitalförsörjning skall tryggas, dels för att minska antalet bostadshyresrätter i ombildade hus. Med anledning av motion 1998/99:Bo407 (s) yrkande 2 om *minoritetsskydd för hyresgästerna mot en ombildning till bostadsrätt* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet nu anför.

dels att utskottets hemställan under 19 bort ha följande lydelse:

19. beträffande *minoritetsskydd för hyresgästerna mot en ombildning till bostadsrätt*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo407 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

16. Bostadsanvisning m.m. (mom. 22)

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 16 börjar med "Bostadsutskottet anser" och slutar med "avstyrks därför" bort ha följande lydelse:

Bostadsutskottet instämmer i den beskrivning av förhållandena på bostadsmarknaden som ges i de aktuella motionerna. De svaga grupperna har fått betala ett högt pris för den avreglering som skett. Allt fler fastighetsägare, såväl privata som kommunala, har börjat tillämpa diskriminerande villkor för att acceptera nya hyresgäster. Krav ställs på bl.a. fast anställning och god ekonomi. Vissa hyresvärdar tycks dessutom tillämpa regler som är direkt diskriminerande för invandrargrupperna.

På sina håll har frivilliga överenskommelser träffats om att hyresvärdarna skall lämna lägenheter till kommunal förmedling. Många privata värdar har emellertid inte gått med på sådana avtal. Det har även visat sig svårt att nå uppgörelser med allmännyttiga bostadsföretag. De uppgörelser som har träffats har dessutom omfattat ett otillräckligt antal lägenheter. Det är således uppenbart att många hyresvärdar inte tagit sitt samhällseliga ansvar när det gäller bostadsförsörjningen.

Enligt utskottets mening är en lagstiftad bostadsanvisningsrätt i både det kommunala och privata bostadsbeståndet nödvändig för att stärka de svaga hushållens ställning på bostadsmarknaden och för att skapa allsidigt sammansatta bostadsområden. Detta hindrar givetvis inte att man i första hand skall söka uppnå frivilliga överenskommelser mellan kommun och fastighetsägare. Den förordade regleringen kommer sannolikt att påtagligt förbättra förutsättningarna för att uppnå sådana lösningar.

För att kommunerna skall kunna uppfylla sitt bostadspolitiska ansvar behöver vidare ett system utformas som ger de bostadssökande information om

läget på bostadsmarknaden, vilka kövillkor som gäller och vilka krav som fastighetsägarna ställer på bostadssökanden. Kommunerna bör ges rätt att ingripa mot såväl kommunala som privata fastighetsägare som tillämpar orimliga eller diskriminerande krav.

Villkoren för kommunernas bostadspolitiska ansvar har förändrats. De ekonomiska villkoren för byggandet i de kommunala bostadsföretagen har försämrats och merparten av den speciallagstiftning som reglerade den kommunala bostadspolitiken har avvecklats. Bl.a. har bostadsförsörjningslagen från 1947 och bostadsanvisningslagen från 1987 upphävts. Den förstnämnda ålade kommunen att upprätta bostadsförsörjningsprogram och anordna bostadsförmedling och skyldighet att på begäran lämna information om läget på den lokala bostadsmarknaden. Den sistnämnda gav kommunen anvisningsrätt till lägenheter både i det privata och det kommunala beståndet av bostäder. Borttagandet av dessa lagar har t.ex. medfört att antalet kommuner som upprättar särskilda bostadsförsörjningsprogram minskat kraftigt och att antalet kommuner med bostadsförmedling mer än halverats. Bostadspolitiken kommer inte med nödvändighet upp på den kommunalpolitiska dagordningen. Sådan lagregler måste återinföras så att det blir fallet.

Utskottet anser att en förstärkt och utvecklad lagstiftning bör införas på bostadsområdet, bl.a. avseende anvisningsrätt och obligatorisk bostadsförmedling. Det bör ankomma på regeringen att återkomma med förslag i enlighet med vad utskottet nu förordar.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motionerna 1998/99:Bo208 (v) yrkandena 3 och 7–9 samt 1998/99:Bo236 (mp) yrkande 1 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet ovan anfört om *bostadsanvisning m.m.*

dels att utskottets hemställan under 22 bort ha följande lydelse:

22. beträffande *bostadsanvisning m.m.*

att riksdagen med anledning av motionerna 1998/99:Bo208 yrkandena 3 och 7–9 samt 1998/99:Bo236 yrkande 1 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

17. Rätten att hyra en lägenhet (mom. 23)

Owe Hellberg (v) och Sten Lundström (v) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 16 börjar med ”Motionärer-
nas förslag” och på s. 17 slutar med ”*en lägenhet*” bort ha följande lydelse:

Många hyresgäster som begär att få hyra en lägenhet vägras på osakliga grunder ett hyreskontrakt. Det kan gälla rent diskriminerande ställningstaganden från hyresvärdens sida som grundar sig på den bostadssökandes etniska eller sociala grupptillhörighet. En hyresgäst bör ha en möjlighet att i sådana fall få hyresvärdens ställningstagande prövat. Den hyresvärd som vägrat att hyra ut en lägenhet på felaktiga grunder bör kunna förpliktas att hyra ut lägenheten, om den alltjämt är outhyrd, eller annan motsvarande lägenhet eller till att betala hyresgästen skadestånd. En möjlighet till upprättelse bör också den hyresgäst kunna ha som inte vill eller kan uppfylla oskä-

liga avtalsvillkor som ställs på honom för att han skall få ett hyreskontrakt och därför tackar nej till detta. Den av utskottet efterlysta prövningsmöjligheten torde ha sin viktigaste funktion på det förebyggande sätt den verkar. En prövningsmöjlighet av det slag utskottet förordat kan vara förenat med vissa lagtekniska svårigheter. Utskottet anser det dock som angeläget att de berörda frågeställningarna blir föremål för en utrednings överväganden. Till regeringen bör överlämnas att närmare utforma utredningsuppdraget. Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo402 (v) yrkande 1 om *rätten att hyra en lägenhet* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 23 bort ha följande lydelse:

23. beträffande *rätten att hyra en lägenhet*
att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo402 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

Sammanfattning.....	1
Motionerna	1
Utskottet	3
Hyresrätt	3
Bruksvärdessystemet.....	3
Hyressättningen av vårbostäder.....	4
Dröjsmål med hyran.....	4
Hyresgästinflytande vid ombyggnad.....	5
Brister i lägenheten	7
Grund för uppsägning.....	7
Det kollektiva förhandlingsystemet	8
Förhandlingsersättning	8
Självförvaltning	8
Förvärv av hyresfastighet.....	9
Bostadsförvaltning	10
Bostadsrätt	10
Personligt låneansvar för bostadsrättshavaren.....	10
Pantvärde.....	11
Villkor för ändringar av stadgarna	12
Ombildning till bostadsrätt.....	13
Förbudet mot dubbelupplåtelse.....	13
Minoritetsskydd vid ombildning m.m.	14
Råd och stöd vid föreningsbildning	15
Bostadsanvisning m.m.	15
Hemställan	17
Reservationer	19
1. Bruksvärdessystemet (mom. 1) (m).....	19
2. Bruksvärdessystemet (mom. 1) (v).....	20
3. Hyresgästinflytande vid ombyggnad (mom. 4) (m, kd, c).....	21
4. Porrklubbsverksamhet som grund för uppsägning (mom. 6)	
(kd, mp).....	22
5. Förhandlingsersättning (mom. 7) (v)	22
6. Självförvaltning (mom. 8) (kd, c)	23
7. Förvärvslagets tillämpning vid aktie- och andelsförvärv	
(mom. 9) (v).....	24
8. Ett personligt låneansvar för bostadsrättshavaren (mom. 12)	
(kd).....	24
9. En panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse	
(mom. 13) (m).....	25
10. En bostadsrättsförenings förmånsrätt (mom. 14) (m).....	26
11. En utvärdering av 1996 års lagändringar avseende bostads-	
rättens pantvärde (mom. 15) (kd, c).....	27
12. Ett centralt bostadsrättsregister (mom. 16) (kd).....	27
13. En bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar	
(mom. 17) (m, kd).....	28

14. Ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse (mom. 18) (m).....	28
15. Minoritetsskydd för hyresgästerna mot en ombildning till bostadsrätt (mom. 19) (v).....	29
16. Bostadsanvisning m.m. (mom. 22) (v).....	30
17. Rätten att hyra en lägenhet (mom. 23) (v).....	31