

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet de motionsförslag som väckts under allmänna motionstiden 2000 och som avser hyreslagen och bostadsrättslagens bestämmelser. Dessutom behandlas motioner med förslag som avser att ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning skall införas.

Utskottet avstyrker samtliga motionsyrkanden.

Till betänkandet har fogats 15 reservationer och ett särskilt yttrande.

Motionerna

I betänkandet behandlas de under allmänna motionstiden 2000 väckta motionerna

2000/01:Bo230 av Rigmor Stenmark m.fl. (c) vari yrkas:

1. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att snarast presentera lagförslag om ägarlägenheter i enlighet med tidigare fattat riksdagsbeslut,

4. att riksdagen beslutar att bostadsrättslagen (1991:614) 9 kap. 19 § skall ges följande lydelse: En bostadsrättsförenings beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen. Vid beräkning av antalet lägenheter tillämpas 1 kap. 5 § andra stycket. Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur rösterna har beräknats och hållas tillgängligt för hyresgästerna och ägaren av huset,

5. att riksdagen beslutar att 3 § andra stycket i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ges följande lydelse: att hyresgästerna i mer än hälften av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och att dessa hyresgäster är medlemmar i bostadsrättsföreningen,

8. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en bättre tillämpning av bruksvärdessystemet,

9. att riksdagen begär att regeringen tillsätter en särskild utredning för att belysa möjligheter för införande av flexibla hyresavtal med särskilt lång bindningstid för hyresgäster.

2000/01:Bo233 av Ulla-Britt Hagström m.fl. (kd) vari yrkas:

6. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om allmännyttans hyresledande ställning,

7. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyresgästernas möjligheter till självförvaltning bör öka,

11. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att ombildning till bostadsrätt kan ske om minst hälften av de boende anger att de önskar det,

14. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att besittningsskyddet för hyresgästen inte försvagas,

16. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyresgäst och hyresvärd kan avtala om en förstagångshyra som regleras genom mångårigt avtal.

2000/01:Bo234 av Rigmor Stenmark (c) vari yrkas:

4. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om bruksvärdessystemet.

2000/01:Bo235 av Yvonne Ångström och Helena Bargholtz (fp) vari yrkas:

4. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att uppmuntra omvandling från hyreslägenheter till bostadsrätter samt vikten av en bättre blandning av olika upplåtelseformer i områden där hyresrätten ofta är den helt dominerande,

5. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en mer flexibel och differentierad hyressättning i tillämpningen av bruksvärdesprincipen,

6. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om upphävande av allmännyttan som förstahandsnorm för hyressättning.

2000/01:Bo402 av Knut Billing m.fl. (m, kd, c, fp) vari yrkas:

1. att riksdagen beslutar att omedelbart införa ägarlägenheter enligt av bostadsutskottet utformad lagtext,

2. att riksdagen beslutar att införa tredimensionell fastighetsbildning enligt av bostadsutskottet utformad lagtext.

2000/01:Bo405 av Sten Lundström m.fl. (v) vari yrkas:

2. att riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av 46 § hyreslagen så att orimliga vräkningar förhindras,

4. att riksdagen begär att regeringen bör återkomma med förslag till skärpta regler kring besittningsskyddet för innehavare av andrahandskontrakt.

2000/01:Bo409 av Bengt Silfverstrand (s) vari yrkas att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om besittningsskydd vid hyra av lokal.

2000/01:Bo411 av Gunnar Axén (m) vari yrkas att riksdagen beslutar att avskaffa hyresförhandlingslagen (1978:304) och 12 kap. jordabalken.

2000/01:BoU3

2000/01:Bo414 av Bo Lundgren m.fl. (m) vari yrkas:

4. att riksdagen beslutar att införa ägarlägenheter,
5. att riksdagen beslutar att avskaffa allmännyttans hyresnormerande ställning,
7. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en friare hyressättning som stimulerar nyproduktion,
8. att riksdagen beslutar att återinföra kravet på enkel majoritet för ombildning till bostadsrätt i enlighet med vad som anförs i motionen.

2000/01:Bo415 av Knut Billing m.fl. (m) vari yrkas:

1. att riksdagen beslutar att återinföra kravet på enkel majoritet för ombildning till bostadsrätt i enlighet med vad som anförs i motionen,
2. att riksdagen beslutar att utreda möjligheterna att förstärka bostadsrättens pantvärde i enlighet med vad som anförs i motionen,
3. att riksdagen beslutar att partiellt upphäva förbudet mot dubbelupplåtelse i enlighet med vad som anförs i motionen,
4. att riksdagen beslutar att ge panthavare, juridisk eller fysisk person, som tar en bostadsrättspant i anspråk, rätt till inträde i bostadsrättsföreningen samt rätt till andrahandsuthyrning i enlighet med vad som anförs i motionen,
5. att riksdagen beslutar att ge en pantförskrivning av bostadsrätt företräde framför bostadsrättsföreningens fordringar avseende avgifter i enlighet med vad som anförs i motionen,
6. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om bostadsrättsföreningars självbestämmande över sina stadgar.

2000/01:Bo416 av Marie Granlund m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om behovet av adekvat information vid handel med bostadsrätter.

2000/01:Bo417 av Karin Enström (m) vari yrkas:

1. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening att ett läges- och efterfrågestyrt hyressättningssystem på sikt skall införas i enlighet med vad i motionen anförs,
2. att riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring i hyreslagen för att möjliggöra läges- och efterfrågestyrt hyressättningssystem på nyproducerade bostäder i enlighet med vad som anförs i motionen.

2000/01:Bo418 av Lars Lindblad (m) vari yrkas:

1. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om avskaffandet av bruksvärdessystemet,
2. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en fri, marknadsbaserad hyressättning.

2000/01:A808 av Matz Hammarström m.fl. (mp) vari yrkas:

41. att riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring i hyreslagen för att kunna avhysa hyresgäster som har oetisk verksamhet såsom porrklubbsverksamhet.

3. att riksdagen begär att regeringen lägger fram lagförslag till införande av tredimensionell fastighetsbildning.

2000/01:Sf611 av Lennart Daléus m.fl. (c) vari yrkas:

16. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om en bättre användning av bruksvärdessystemet för hyressättning,

18. att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anføres om tillgång till service och lokaler till rimliga priser i bostadsområden.

Utskottet

Hyresrätt

Hyressättning

Ett flertal motionsförslag avser att bruksvärdessystemet skall avskaffas eller förändras.

I Moderata samlingspartiets partimotion 2000/01:Bo414 yrkande 5 föreslås att allmännyttans hyror skall avskaffas som förstahandsnorm och att vid bruksvärdesprövning en jämförelse av hyrorna skall ske utan hänsyn till ägarförhållandena. I samma motion, yrkande 7, lämnas förslag om införande av en friare hyressättning i syfte att stimulera nyproduktionen. Enligt motionärerna bör den närmare utformningen av systemet, om t.ex. hela eller delar av beståndet skall omfattas av en initial avreglering och i så fall under vilka former, bli föremål för närmare överväganden. Hyran skall kunna bindas genom ett flerårigt kontrakt. En viktig del av systemet är enligt motionärerna att hyresgästerna skall ha ett starkt besittningsskydd som fastighetsägaren inte skall kunna kringgå genom orimliga krav på hyreshöjningar. Domstol skall därför kunna pröva hyrans rimlighet. Förslaget i motion 2000/01:Bo417 (m) yrkandena 1 och 2 innebär att ett läges- och efterfrågestyrt hyressättningssystem på sikt skall införas (marknadsmässig hyressättning). Som ett första steg bör en ändring i hyreslagen genomföras för att möjliggöra en läges- och efterfrågestyrd hyressättning för nyproducerade bostäder (marknadsmässig hyressättning) med syfte att bostadsbyggandet snabbt skall öka. I motion 2000/01:Bo418 (m) yrkandena 1 och 2 föreslås ett avskaffande av bruksvärdessystemet och införandet av en fri, marknadsbaserad hyressättning. Utbud och efterfrågan skall få möjlighet att mötas genom fri hyressättning med utgångspunkt i vad människor är beredda att betala för att få bo i en viss lägenhet.

Också i motion 2000/01:Bo233 (kd) yrkande 6 lämnas förslag om att allmännyttan skall avskaffas som förstahandsnorm. I samma motion, yrkandena 14 och 16, lämnas förslag om ett hyressättningssystem som möjliggör avtal om en hyra som är relaterad till efterfrågan på bostäder och som avspeglar underhållsstandard och service m.m. Framför allt gäller det att garantera framtidens utbud av hyreslägenheter genom att det skapas ekonomiska förutsättningar för nyproduktion. En kärnpunkt i motionen är att hyresgästen och hyresvärden genom ett mångårigt avtal skall kunna reglera förstagångshyran.

För att inte fastighetsägaren skall kunna kringgå besittningsskyddet föreslås tvister om hyran för följande avtalsperioder kunna prövas i domstol.

I Centerpartiets partimotion 2000/01:Sf611 yrkande 16 lämnas förslag som innebär att hyressättningen i högre grad bör spegla de olika förhållanden som råder, dock utan att det är fråga om införande av s.k. marknadshyror. Den mer flexibla tillämpning av bruksvärdessystemet som förespråkas avses ge sänkta hyror, bl.a. i eftersatta miljonprogramsförorter. Också i motion 2000/01:Bo230 (c) yrkande 8 förordas en förändring av bruksvärdessystemet. Syftet är att förändringen skall leda till sänkta hyror i områden som inte betraktas som prisvärda och att därmed efterfrågan skall öka på lägenheter som annars skulle stå tomma. Motionsförslaget omfattar också att hyror för nybyggda lägenheter bättre skall avspegla efterfrågan i syfte att öka byggandet. Även beträffande lägenhetsbeståndet behövs enligt motionärerna en hyressättning som i ökad utsträckning tar hänsyn till efterfrågan och faktiska kostnader. Ett förslag med inriktning på att stimulera nybyggnationen återfinns också i motion 2000/01:Bo234 (c) yrkande 4. Enligt motionen bör en flexiblere tillämpning av eller ett borttagande av bruksvärdessystemet i expansiva områden ge denna effekt.

I motion 2000/01:Bo235 (fp) yrkandena 5 och 6 lämnas förslag om en mer flexibel och differentierad hyressättning vid tillämpningen av bruksvärdesprincipen så att systemet bättre lever upp till 1968 års intentioner om en till marknadsförhållandena anpassad hyresbildning. Syftet är bl.a. att stimulera nyproduktion av hyresrätter. Det förespråkas också en översyn med inriktning på att allmännyttan inte skall utgöra förstahandsnorm vid hyressättningen avseende dels beståndet, dels nyproduktionen.

Hyreslagens bruksvärdesreglering innebär att hyran skall fastställas till skäligt belopp. En hyra är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga företag.

Utskottet har tidigare (bet. 1998/99:BoU3) givit uttryck för att det finns anledning att uppmärksamma bruksvärdesregelns tillämpning och utformning dock utan annat syfte än att bruksvärdesregeln på ett effektivt sätt skall garantera hyresgästerna skäliga hyresnivåer och därmed även fortsättningsvis kunna upprätthålla hyresgästernas besittningsskydd. Utskottet förutsatte att regeringen skulle ta de initiativ som behövdes.

En särskild utredare har genomfört en utvärdering av bruksvärdessystemet (SOU 2000:33). En sammanfattande slutsats av de studier som genomförts är att samspelet mellan bruksvärdessystemet, hyresförhandlingslagen och allmännyttans roll som förstahandsnorm resulterar i en förhållandevis god måluppfyllelse. Samtidigt konstateras det att systemet är utsatt för spänningar som kan relateras till ökad individualisering av hyreskontakten, minskad nyproduktion inom allmännyttan och allmänt sett förändrade ekonomiska förutsättningar. Resonemang förs i betänkandet om vissa begränsade förändringar av bruksvärdessystemet. Diskussionsförslagen avser bl.a. avskaffandet av allmännyttan som förstahandsnorm och att bruksvärdesregeln inte skall tillämpas på nyproduktion under en s.k. karenstid. Utredningen har remissbehandlats och bereds nu inom Regeringskansliet.

Med hänsyn till den pågående beredningen inom Regeringskansliet finns det enligt utskottets mening inte skäl för riksdagen att nu i sak ta ställning till de motioner som rör systemet för hyressättningen. Utskottet avstyrker således motionerna 2000/01:Bo414 (m) yrkandena 5 och 7, 2000/01:Bo417 (m), 2000/01:Bo418 (m), 2000/01:Bo233 (kd) yrkandena 6, 14 och 16, 2000/01:Sf611 (c) yrkande 16, 2000/01:Bo230 (c) yrkande 8, 2000/01:Bo234 (c) yrkande 4 samt 2000/01:Bo235 (fp) yrkandena 5 och 6 om *bruksvärdessystemet*.

Dröjsmål med hyran

I motion 2000/01:Bo405 (v) yrkande 2 förslås att en översyn görs av 46 § hyreslagen i vad den avser hyresgästens rätt till förlängning av sitt hyresavtal när hyresgästen försummat att betala hyran. Enligt motionärerna borde en rimlig ordning vara att en betalningspåminnelse ges och att därefter någon form av straffavgift utgår. Ingen borde kunna avhysas enbart på grund av försenade hyresinbetalningar.

I en av riksdagen relativt nyligen behandlad proposition gjorde regeringen en bedömning av om sanktionsreglerna vid betalningsförsummelse borde ändras (prop. 1997/98:46). Den utredning som låg till grund för propositionen hade inte föreslagit någon ändring av dessa regler (SOU:1996:148). Sammanfattningsvis ansåg regeringen att det inte finns anledning att anta att det är lagreglerna i sig som är anledning till det ökade antalet avhysningar, som då kunde konstateras, och att det därför inte bör göras några lagändringar. Regeringen hade också konstaterat att hyresvärdarna endast i undantagsfall låter verkställa en avhysning om skulden betalas. Utskottet har i allt väsentligt intagit motsvarande ståndpunkt vid sin behandling av förslag om att regelsystemet skall förändras, bl.a. i betänkande 1998/99:BoU3.

Hyreslagens sanktionsregler utgör resultatet av en avvägning mellan hyresvärdens berättigade intresse av att erhålla hyra och hyresgästens motstående intressen av att inte behöva förlora sin hyresrätt. Också i en förlängningstvist kan förverkande göras gällande. Förverkanderegler innebär att hyresgästen påminns om sin skuld och att han har en relativt lång tid på sig att t.ex. komma överens om en avbetalningsplan med hyresvärden eller att på något sätt skaffa fram pengar. Socialnämnden kan genom ett betalningsåtagande se till att hyresgästen återvinner hyresrätten. Det finns en s.k. ventilregel som innebär ett skydd för hyresgästen om något oförutsett skulle hindra honom från att betala hyran under återvinningsfristen. I fråga om betalningsförsummelse som inte lett till förverkande finns möjligheter för hyresnämnden att ta hänsyn till långt fler omständigheter vid sin bedömning än i ett förverkandefall. Ytterst är det också då fråga om en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Enligt utskottets mening saknas skäl att anse att den praxis som utbildats i förlängningstvister skulle vara så sträng mot hyresgästerna att det finns anledning att med lagstiftning förändra den. Det bör i vart fall inte komma i fråga att ersätta dagens sanktionssystem med straffavgifter, såsom motionärerna föreslagit, eftersom det ofta rör sig om hyresgäster med dålig ekonomi och dessa avgifter skulle brista i effektivitet

och dessutom försvåra många hyresgästers möjlighet att få rätsida på sin ekonomi.

2000/01:BoU3

Vid en sammantagen bedömning av det gällande regelsystemet finner utskottet inte skäl att lämna förslag om att det skall förändras i enlighet med motionsförslaget. På grund härav avstyrker utskottet motion 2000/01:Bo405 (v) yrkande 2 om *dröjsmål med hyran*.

Hyrestid

I motion 2000/01:Bo230 (c) yrkande 9 föreslås utredningsinsatser till belysande av flexibla hyresavtal med möjligheter att binda hyresgästen under en längre tid. Syftet med de påtänkta regelförändringarna är bl.a. att hyresgästerna skall ta ett rimligt ekonomiskt ansvar när lägenhetens standard och utformning i mer långtgående fall individuellt anpassats till dem, vilket skulle öka möjligheterna för hyresgästerna att bestämma hur bostäderna skall se ut. En enligt motionärerna tänkbar lösning är att det skall krävas en av hyresnämnden godkänd avskrivningsplan för de kostnader som hyresvärden lägger ned på en lägenhet. På så sätt skall förhindras att en hyresgäst binds på ett oskäligt vis.

Vissa hyresvärdar erbjuder olika former av tillval till lägenhetens grundstandard. Det förekommer också i större utsträckning än tidigare att lägenheter mer eller mindre skraddarsys för en viss hyresgästs räkning. Det har också blivit vanligt att lägenheter planeras och byggs med tanke på att de skall vara anpassningsbara till olika hyresgästers önskemål.

En bostadshyresgäst har enligt hyreslagen rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskas bruksvärdet av åtgärderna har hyresvärden rätt till ersättning för skadan. Hyresgästens rättigheter kan avtalas bort i vissa fall när det gäller en förhyrning av ett enfamiljshus eller en bostadsrätt (24 a § hyreslagen).

Hyresavtal ingås vanligen för obestämd tid, vilket hyreslagen också anger som huvudregel, men kan också ingås för bestämd tid, t.ex. ett eller två år (3 § hyreslagen). Hyreslagens regler om uppsägningstid och ikraftträdandet av nya hyresvillkor är ganska invecklade. I hyreslagen har införts regler som medför att hyresavtal med lång löptid inte i någon nämnvärd utsträckning inskränker hyresgästens möjligheter att få avtalet att upphöra eller att få till stånd villkorsförändringar. En bostadshyresgäst kan alltid bringa avtal både på bestämd och obestämd tid att upphöra i vart fall till det månadsskifte som inträffar efter att tre månader förflutit räknat från uppsägningen (5 § hyreslagen). En hyresgäst kan normalt få till stånd ändrade hyresvillkor med samma tidsperspektiv räknat från dagen för när han gav in ansökan till nämnden. Som undantag från den angivna huvudregeln kan nämnas att om avtalet löper på längre tid än ett år så kan någon villkorsändring inte träda i kraft under hyresförhållandets första år. För tidsbestämda avtal gäller att ett avtalat villkor måste gälla i sex månader innan ett ändrat villkor kan träda i kraft i dess ställe (55 c § hyreslagen). Använder sig hyresgästen av hyresförhandlingslagens prövningsmöjligheter av hyresvillkoren gäller andra regler om ikraftträdandet av nya hyresvillkor.

I utredningsbetänkandet På de boendes villkor – allmännyttan på 2000-talet (SOU 1999:148) konstateras att en kort bindningstid (hyresgästen kan få avtalet att upphöra med kort varsel) är en av hyresrättens fördelar. Samtidigt förespråkas att det bör vara möjligt att teckna avtal på bestämd tid, högst tio år, utan möjlighet till uppsägning i förtid. En nackdel med korta avtal anges vara att de leder till högre kostnader och därmed högre hyra för alla hyresgäster. En annan nackdel som förs fram är att hyresvärden drar sig för att göra individuella anpassningar av investeringskaraktär. För att ett avtal med lång bindningstid inte skall vara oskäligt mot hyresgästen bör ändå hyresgästen ha viss möjlighet att frånträda avtalet. Hyresnämnden skall under vissa förutsättningar kunna medge förkortad avtalstid, i vissa fall kopplat till att hyresgästen betalar hyresvärden ersättning. Ett tidsbestämt avtal avses också helt skydda hyresgästen mot av denne inte önskade förbättrings- och ändringsarbeten. Allbo-kommitténs direktiv (dir 1999:110) omfattar även den nu behandlade frågeställningen. Utredningen förväntas senast den 16 november lämna ett delbetänkande. Någon tidsplan för dess arbete därefter är ännu inte fastställt.

Enligt motionärerna är ett viktigt instrument för att bl.a. utöka möjligheterna till en individuell utformning av hyreslägenheterna att hyresgästen skall kunna bindas till hyresavtalet under betydligt längre tid än vad hyreslagen tillåter. Hyreslagens regler medger en hyresgäst att med relativt kort varsel avflytta från en lägenhet utan vidare förpliktelser. Motionen synes bygga på den förutsättningen att lägenheten efter genomförda förändringar inte längre har samma gångbarhet på marknaden som tidigare och att hyresvärden behöver skydda sig mot detta genom en för hyresgästen lång bindande hyrestid. Även om en lång avtalstid kan te sig skälig när hyresavtalet ingås kan en hyresgästs livssituation ändras avsevärt under löptiden. Det finns enligt utskottets mening anledning att hysa vissa tvivel om lämpligheten av den i motionen föreslagna ordningen. Det nämnda utredningsförslaget innehåller en lösning på denna problematik.

Enligt utskottet finns det anledning för riksdagen att avvakta de överväganden som görs beträffande den i motionen väckta frågeställningen och därför inte nu bedöma motionsförslaget i sak. Utskottet avstyrker därför motion 2000/01:Bo230 (c) yrkande 9 om *hyrestiden*.

Andrahandsuthyrning

I motion 2000/01:Bo405 (v) yrkande 4 lämnas förslag om införandet av skärpta regler kring besittningsskyddet för innehavare av ”sociala/kommunala” andrahandskontrakt där krav ställs upp som har med vård och tillsyn att göra. Enligt motionärerna måste de boende ges rimliga möjligheter att komma in på den reguljära bostadsmarknaden.

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 är en

andrahandshyresgäst skyldig att flytta, oavsett hyresvärdens skäl för uppsägningen.

Vid längre hyresförhållanden kan hyresgästen ha avstått från sitt besittningsskydd. Har hyresnämnden godkänt ett avstående av besittningsskydd föreligger inte något skydd vad gäller en uppsägning som grundas på de omständigheter som föranlett avståendet.

Även om ett andrahandsavtal är förenat med besittningsskydd är det i allmänhet svagare än när det gäller ett förstahandskontrakt. Det ligger så att säga i sakens natur att andrahandsavtal inte skall gälla på samma sätt som avtal i första hand. En andrahandshyresgästs rätt till lägenheten faller i och med att förstahandshyresgästens avtal upphör, t.ex. på grund av uppsägning.

I ett nyligen avgivet utredningsbetänkande har 1997 års hyreslagstiftningsutredning (SOU 2000:76) föreslagit att en hyresgäst som hyr en bostad i andra hand av en hyresvärd som i sin tur har hyrt den tillsammans med minst två ytterligare lägenheter för att hyra ut dem i andra hand (blockhyra), skall ha besittningsskydd även under de två första åren. Förslaget 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 förhyringen.

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 kan förlora sin lägenhet mycket snabbt. Hans möjligheter att få sina hyresvillkor ändrade påverkas på ett praktiskt plan av att han kan sägas upp utan att han har några lagliga möjligheter att få sitt hyresavtal förlängt. Kontrakten 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 klagas. Det bedömdes som oacceptabelt att hyresgäster med andrahandskontrakt hos socialtjänsten vilka har skött sig klanderfritt, skall nekas förstahandskontrakt och därmed under obegränsad tid tvingas underkasta sig onormala hyresvillkor.

Utskottet kan utan vidare ställa sig bakom de uttalanden 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. Motion 2000/01:Bo405 (v) yrkande 4 om *vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd* avstyrks därför.

Grund för uppsägning

Genom Miljöpartiets partimotion 2000/01:A808 yrkande 41 väcks förslag om att en hyresvärd skall ha möjlighet att få en hyresgäst avhyst om denne i sin lägenhet bedriver oetisk verksamhet såsom en porrklubb. Motionärerna pekar på att en del hyresvärdar blir lurade att hyra ut till verksamhet som verkar vara etisk men som visar sig vara något annat, vilket sedan drabbar de grannboende. I den förordade översynen av regelverket bör enligt motionen definitionen av oetisk särskilt uppmärksammas så att vissa grupper inte diskrimineras. Det gäller att se till att t.ex. nattklubbar för homosexuella, som i vissa kretsar skulle kunna räknas som oetisk verksamhet, inte kommer att omfattas av de nya reglerna.

I det slutbetänkande 1997 års hyreslagstiftningsutredning lagt fram (SOU 2000:76) har behandlats frågan om snabba beslut om avflyttning i de fall en hyresrätt förverkats. Som ett exempel där detta behov gör sig gällande angavs i utredningens direktiv allvarliga ordningsstörningar vid grava avvikelser från det avtalade ändamålet för förhyrningen såsom då en lokal i strid med vad som avtalats används som pornografisk klubb. Utredningen har föreslagit att det skall bli möjligt att meddela verkställighetsförordnande (ett beslut om avhysning får verkställas även om det inte vunnit laga kraft) i en vid hyresnämnden förd förlängningstvist avseende en bostadslägenhet i de fall hyresrätten förverkats. Avsikten är framför allt att åstadkomma att övriga hyresgäster i huset besparas oacceptabla störningar, våld eller hot om våld. Utredningen anser däremot inte att det skall införas bestämmelser om interimistiska beslut om avflyttning i förverkandevister som handläggs vid domstol. Inte heller de s.k. förverkandegrunderna bör enligt utredningen ändras i syfte att snabba på beslut om avflyttning. Utredningen pekar på de möjligheter domstol har att meddela verkställighetsförordnande samt förordna om säkerhetsåtgärd. Utredningen bereds nu inom Justitiedepartementet.

Utskottet anser inte att det finns tillräckliga skäl att i hyreslagen införa en allmänt verkande regel om att en av en hyresgäst bedriven porrklubbsverksamhet, eller annan oetisk verksamhet, utgör grund för att säga upp och avhysa hyresgästen från den lägenhet där verksamheten bedrivs. Gällande rätt ger en hyresvärd vissa möjligheter att ingripa mot 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. En bostadslägenhet får i princip inte användas som annat än bostad, och en otillåten användning kan utgöra grund för vräkning. Om en verksamhet orsakar störningar för andra hyresgäster i huset kan hyresvärden ingripa mot den för störningarna ansvariga hyresgästen. De hyresgäster som blivit störda kan göra olika påföljder gällande mot hyresvärden, vilket kan fungera som påtryckningsmedel mot denne för att agera mot den för störningarna ansvariga 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, enligt utskottets mening, inte denna typ av problem.

Det nämnda utredningsförslaget torde delvis komma att tillgodose vad som förespråkas i motionen. Med hänvisning till den beredning som nu sker av utredningsförslaget och vad utskottet i övrigt anfört avstyrker utskottet förslaget i motion 2000/01:A808 (mp) yrkande 41 om *porrklubbsverksamhet m.m. som grund för uppsägning*.

Hyreslagstiftningen i stort

I motion 2000/01:Bo411 (m) föreslås att hyresförhandlingslagen och hyreslagen skall avskaffas.

Ett totalt *avskaffande av hyreslagstiftningen* framstår som så orealistiskt att det inte erfordrar närmare överväganden. Motionen avstyrks.

Självförvaltning

I motion 2000/01:Bo233 (kd) yrkande 7 föreslås att hyresgästernas möjligheter till självförvaltning bör öka bl.a. så att hyresförhandlingslagen ger mindre grupper i ett enstaka hus, eller t.o.m. hyresgästerna i någon enstaka trappuppgång, möjlighet att tillsammans med hyresvärden utforma ett system för självförvaltning.

Den 1 juli 1997 infördes i hyresförhandlingslagen bestämmelser avseende kollektiva avtal om öppna system för självförvaltning. Samtidigt gjordes viss mindre ersättning till hyresgästerna för deras deltagande skattefria (prop. 1996/97:119, ytr. 1996/97:BoU8y).

I den utredning som ligger till grund för betänkandet På de boendes villkor (SOU 1999:148) ingick att särskilt redovisa förslag till åtgärder som stimulerar ökad självförvaltning. Utredaren konstaterar att skattelagsändringarna i förhållande till sitt syfte, bl.a. att främja självförvaltning, haft motsatt effekt. Trots att utredarens uppdrag inte omfattade skattefrågorna uttalades att taket för skattefrihet bör höjas och schabloniseras samt att förbudet mot olika ersättning för dem som deltar i självförvaltningen tas bort. Utredaren föreslog inte någon ändring i hyresförhandlingslagen. I Allbo-kommitténs uppdrag (dir. 1999:110) ingår att arbeta vidare med frågor om självförvaltning och annat boinflytande.

Fastighetsbeskattningskommittén (SOU 2000:34) har uttalat att det faktum att den som äger sin bostad har större möjligheter att förvalta den genom eget obeskattat arbete än en hyresgäst inte utgör någon skattemässig neutralitetsbrist och bör därför inte hanteras genom kompensatoriska justeringar i inkomstbeskattningen. I stället bör lösningar sökas i åtgärder som ökar hyresgästernas möjligheter till självförvaltning på likartade villkor som för egna hemsägare. I vilken utsträckning en ökad användning av förvaltningsmodellen skall stimuleras genom förändring av skattelagstiftningen låg utanför utredningens uppdrag. Utredningen betonade dock rent allmänt vikten av att stimulera till ökade möjligheter till självförvaltning för hyresgäster i syfte att sänka boendekostnaderna.

Under riksmötet 1998/99 (bet. BoU2) gav riksdagen regeringen till känna att kooperativ hyresrätt bör införas som ny upplåtelseform. Hyresmodellen (tidigare kallad arrendemodellen) innebär att praktiskt taget hela fastighetsförvaltningen kan föras över från fastighetsägaren till hyresgästerna. Ägarmodellen innebär att också äganderätten förs över. Den utredning som blivit resultatet av riksdagens tillkännagivande kommer inom kort att överlämna sitt betänkande till regeringen.

Utskottet ser gärna att självförvaltning som förvaltningsform utvecklas. Ett stort ansvar för detta ankommer på hyresmarknadens parter. Dessa kan genom överenskommelser anpassa självförvaltningsverksamheten så att den tillgodoser önskemålen hos de boende i olika bostadsområden eller hus. Utskottet är inte berett att nu förorda ytterligare utredningsinsatser i fråga om självförvaltning utan anser att det finns skäl att avvakta vad de avslutade och pågående utredningarna kan leda till. Utskottet avstyrker med hänvisning till det sagda motion 2000/01:Bo233 (kd) yrkande 7 om *självförvaltning*.

Lokalhyra

I motion 2000/01:Bo409 (s) lämnas förslag om att lokalhyresgästernas besittningsskydd som huvudregel skall göras direkt på liknande sätt som gäller för bostadshyresgäster. Undantag skall göras, om det är rimligt med hänsyn till skillnaderna mellan bostadshyresavtal och lokalhyresavtal. Motionären påpekar att det vanligen är fråga om småföretagare som behöver ett stärkt skydd och att de skadestånd som upprätthåller det indirekta besittningsskyddet är för små.

En lokalhyresgäst har endast ett indirekt verkande besittningsskydd. Hyresgästen får lämna lokalen vid hyrestidens utgång om parterna inte kommer överens om en förlängning av hyresavtalet. Har hyresvärden för en förlängning krävt villkor som inte är skäliga blir hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen för den förlust som följer av att hyresavtalet upphört. Detsamma gäller om hyresvärden utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresavtalet. Motsvarande gäller om hyresgästen säger upp avtalet för villkorsändring och parterna inte kan enas om de fortsatta villkoren.

En av hyresvärden begärd hyra är inte att anse som skälig om den ligger över marknadshyra. Hyresnämnden kan i samband med medling avge yttrande om marknadshyra. Ett sådant yttrande har s.k. presumtionsverkan i en efterföljande tvist om ersättning på grund av hyresförhållandets upplösning.

När marknadshyra bestäms skall man främst beakta hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. I första hand görs en jämförelseprövning, i andra hand en skälighetsbedömning. Ett skadestånd skall enligt en schablonregel bestämmas till en årshyra för lokalen, maximalt fyra basbelopp. Hyresgästen skall med vissa undantag i skälig omfattning ersättas för en förlust som överstiger nämnda belopp.

1997 års hyreslagstiftningsutredning (SOU 2000:76) har övervägt vissa mer begränsade frågor om lokalhyresreglerna. För att besittningsskyddet vid obefogad uppsägning inte i så hög grad skall vara beroende av hyresgästens verksamhet och lönsamhet samt hyrans storlek, föreslår utredningen att minimiskadeståndet vid obefogad förlängningsvägran utan begränsning skall uppgå till en årshyra. Enligt utredningen kommer förslaget att leda till att småföretagare, nystartade företag som inte har hunnit ge någon vinst och ideella föreningar, som hyr dyra lokaler, kommer att få ett starkare besittningsskydd. Enligt utredningen ger förslaget också vissa andra positiva effekter, bl.a. kommer det att verka återhållande på hyreskrav. Vidare föreslås bl.a. att hyresnämnden när den yttrar sig om marknadshyra skall kunna pröva om de övriga villkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och bortse från oskäliga villkor när den bestämmer vad som är skälig hyra. Förslaget är avsett att motverka oskäliga villkor på överhettade marknader. Utredningen har också haft i uppdrag att undersöka hur jämförelseprövningen går till. Utredningen föreslår en mindre förändring av hur denna prövning skall gå till. När det gällde bestämmelsen om att marknadshyra utgör norm vid bestämning av om en krävd hyra skall anses skälig, saknas enligt utredningen anledning att föreslå ändring.

Lokalhyresreglerna gäller lika för en hyresgäst oavsett om denne är en ensamföretagare eller ett stort företag. Dessa företagare har väsentligt olika förutsättningar att ta till vara sina intressen i förhållande till i vart fall de stora och professionella fastighetsägarna. Utskottet delar den omtanke motionären ger uttryck för beträffande de mindre näringsidkarnas situation. En viktig fråga som tas upp i motionen gäller den ersättning hyresgästen har rätt till. Kritik har framförts mot att ersättningarna ofta inte täcker all den skada som hyresgästen drabbas av vid en förlängningsvägran. För närvarande bereds inom Regeringskansliet det nämnda utredningsbetänkandet vilket bl.a. avser regelförändringar som syftar till att besittningsskyddet stärks i viss utsträckning. Utskottet anser att resultatet av denna beredning bör avvaktas innan riksdagen närmare tar ställning till de olika frågor som motionen väcker. Med hänvisning till detta avstyrker utskottet motion 2000/01:Bo409 (s) om *lokalhyresgästernas besittningsskydd*.

I Centerpartiets partimotion 2000/01:Sf611 yrkande 18 lämnas förslag om att lokalhyreslagstiftningen bör ses över så att mindre serviceföretag inte drabbas av oskäliga hyreshöjningar för att inte tillgången till service i ett bostadsområde skall gå förlorad.

Den ovan nämnda utredningens överväganden innefattar olika ställningstaganden till hur besittningsskyddet kan stärkas och också i viss utsträckning till hyressättningsfrågor. Utskottet anser att beredningen av utredningsbetänkandet bör avvaktas innan riksdagen närmare tar ställning till den i motionen

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Majoritetsreglerna

I bostadsrättslagen (1991:614) regleras förutsättningarna för en bostadsrättsförenings beslut om att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i föreningen. Innan beslutet fattas skall en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för medlemmarna. Ett beslut som fattats i strid med lagens bestämmelser är ogiltigt (9 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen). Inskrivningsmyndigheten skall beakta ogiltighetspåföljden vid prövningen av föreningens ansökan om lagfart. En ansökan skall avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 10 jordabalken).

Hyresgästerna har före andra köpare rätt att förvärva den fastighet de bebor för ombildning till bostadsrätt. En förutsättning för att hyresgästerna skall kunna utnyttja sin rätt är att de har bildat en bostadsrättsförening och att föreningen har gjort en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. En sådan intresseanmälan kan göras om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning. Så länge en sådan anmälan gäller får fastighetsägaren normalt inte överlåta fastigheten till någon annan köpare, om inte föreningen genom ett hembud först har erbjudits att förvärva fastigheten (lagen, 1982:352, om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt – den s.k. ombildningslagen).

Genomförs en ombildning skyddas den hyresgäst som inte vill delta i denna på olika sätt. Hyresgästen får bo kvar i lägenheten med bostadsrättsföreningen som ny hyresvärd. Föreningen kan inte upplåta bostadsrätt till lägenheten så länge hyresförhållandet består (förbudet mot dubbelupplåtelse). Hyresgästens besittningsskydd består liksom dennes rätt att använda lägenheten för att genom byte få en annan bostad. Också i övrigt har hyresgästen samma rättigheter gentemot bostadsrättsföreningen som vilken hyresgäst som helst.

De regler som nu föreskriver ett krav på en kvalificerad majoritet för ombildning har gällt sedan den 1 juli 1999. Dessförinnan hade under några år gällt ett mindre långtgående majoritetskrav som innebar att mer än hälften av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna måste stå bakom ombildningen (oftast omnämnt som ett krav på enkel majoritet).

I flera motioner lämnas förslag som går ut på att de före den 1 juli 1999 gällande reglerna, som innebar krav på enkel majoritet, skall återinföras. Det gäller Moderata samlingspartiets partimotion 2000/01:Bo414 yrkande 8, motionerna 2000/01:Bo415 (m) yrkande 1, 2000/01:Bo233 (kd) yrkande 11 (som detta yrkande får förstås), 2000/01:Bo230 (c) yrkandena 4 och 5 samt

2000/01:Bo235 (fp) yrkande 4. M- och c-motionernas förslag innebär att riksdagen omedelbart skall anta de lagregler som föreslås.

Vid riksdagsbehandlingen av de nu gällande reglerna med krav på en kvalificerad majoritet ställde sig utskottet bakom propositionens lagförslag i frågan. Regeringsförslaget antogs slutligen av riksdagen i enlighet med vad utskottet föreslagit (bet. 1998/99:BoU10 och 1998/99:KU27).

Eftersom utformningen av ombildningsreglerna vilar på överväganden av bl.a. boendedemokratisk natur bör i detta sammanhang uppmärksammas att Allbo-kommitténs uppdrag (dir. 1999:110) omfattar frågor om nya former för ägande och inflytande för hyresgästerna. En särskild utredare kommer inom kort att lägga fram ett förslag om en permanentning av den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform omfattande både den s.k. ägarmodellen och hyresmodellen (tidigare kallad arrendemodellen).

Utskottet har utförligt redovisat sina skäl för att tillstyrka de nu gällande lagbestämmelserna i sitt betänkande 1998/99:BoU10. Det saknas anledning för utskottet att nu inta en annan ställning. Utskottet avstyrker därför motionerna 2000/01:Bo414 (m) yrkande 8, 2000/01:Bo415 (m) yrkande 1, 2000/01:Bo233 (kd) yrkande 11, 2000/01:Bo230 (c) yrkandena 4 och 5 samt 2000/01:Bo235 (fp) yrkande 4 om *majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt*.

Förbudet mot dubbelupplåtelse

I motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 3 föreslås att förbudet mot dubbelupplåtelse bör slopas i de fall ett kommunalt bolag äger ett hus som ombildas till bostadsrätt så att till kommunen eller bolaget kan upplåtas bostadsrätt oavsett ett pågående hyresförhållande. Förslaget syftar främst till att ombildning skall underlättas. Enligt motionärerna är en ökad ombildning till bostadsrätt särskilt angelägen 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 önskar få sin hyresrätt omvandlad 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 är 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. 1999/2000:BoU3). Utskottet har då ansett – liksom 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.

2000/01:BoU3

Utskottet finner inte anledning att ändra uppfattning i frågan. Utskottet avstyrker motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 3 om *ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse*.

2000/01:BoU3

Bostadsrätt

Information vid köp

Förslaget i motion 2000/01:Bo416 (s) avser att säkerställa att adekvat information lämnas inför ett köp av en bostadsrätt. Informationen skall obligatoriskt vid all försäljning omfatta säljarens redovisning bl.a. av följande. En uppställning över föreningens lån omfattande skuldbelopp, bindetid, omsättningstidpunkt, räntesats och årlig amortering. Uppgift om föreningens räntebidrag, föreningens egna medel både vad gäller kontanter och inlånat kapital, taxeringsvärde, andelstalet redovisat i procent, föreningens totala ytor fördelade på bostäder respektive lokaler samt en tioårig kalkyl för föreningens ekonomi där även den långsiktiga underhållsplanen vägts in.

Fastighetsmäklarlagen (1995:400) avser att tillgodose att en bostadsrättsköpare skall tillhandahållas relevanta upplysningar beträffande en bostadsrätt som förmedlas genom mäklare. Det finns inte i övrigt någon särskild lagreglering med inriktning på den information som skall lämnas inför ett köp av en bostadsrätt. Däremot ställer bostadsrättslagen krav på att information i olika avseenden skall finnas att tillgå när en upplåtelse av bostadsrätt sker. De regler som då gäller har varit föremål för överväganden av Bostadsrättsutredningen (SOU 2000:2). Utredningen har inte ansett mer information till den enskilde spekulanten som en framkomlig väg för att reellt förbättra dennes skydd. Däremot har utredningen lagt fram förslag som syftar till att på annat sätt förbättra detta skydd. I utredningsbetänkandet, som nu är föremål för remissbehandling, uppmärksammas Konsumentverkets roll bl.a. vad gäller kontroll av marknadsföring och information till bostadssökande konsumenter. Verket har utarbetat riktlinjer för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av mäklartjänster i konsumentförhållanden (KOVFS 1996:4). Det bör i sammanhanget nämnas att Konsumentverket givit ut bl.a. en handledning för bostadsrättsköpare, Goda råd till Dig som skall köpa bostadsrätt. Den finns att tillgå i tryckt form men är även tillgänglig på verkets hemsida. Konsumentverket har haft regeringens uppdrag att i samråd med Boverket undersöka möjligheterna att inrätta en byrå för boenderådgivning till konsumenter. Konsumentverket anser att det finns ett stort behov av en samlad rådgivningsinstans på boendeområdet men är med hänsyn till finansieringsproblematiken inte berett att nu föreslå ett införande av en sådan rådgivning.

En bostadsrättsaffär är den viktigaste och största ekonomiska affären i många människors liv. När en bostadsrättsförening varit verksam en tid framgår bostadsföretagets ekonomiska stabilitet bl.a. av de årsredovisningar som finns. Föreningens ekonomiska förhållanden torde också tydligt ha avspeglats i storleken på årsavgiften. För många människor framstår emellertid en för en förening upprättad kalkyl, ekonomisk plan och årsredovisning som svårgenomträngliga dokument. Konsumentverkets handledning eller

annan litteratur kan då vara till nytta. Det som är viktigast för en spekulant torde vara uppgifter om överlåtelsepris och de avgifter som skall betalas till föreningen och hur dessa utgifter påverkar den egna ekonomin. Ett kreditinstitut eller en mäklare upprättar regelmässigt en boendekostnads kalkyl, vilken torde utgöra en för köparen bra och tydlig grund att stå på när han skall besluta sig. Lämnas bostadsrätten som pant torde kreditinstitutets bedömning av dess pantvärde också omfatta en bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet.

Den av motionärerna väckta frågeställningen förtjänar uppmärksamhet. Enligt utskottets mening är det dock tveksamt om det finns tillräckligt starka skäl för att nu föreslå utredningsinsatser i syfte att generellt lagreglera den information som skall tillhandahållas en bostadsrättsspekulant. Utskottet vill erinra om att Bostadsrättsutredningen tagit upp frågor om mer och bättre information till den enskilde bostadsrättsspekulanten, även om de huvudsakligen endast avser förhållandena inför en upplåtelse av bostadsrätt, och att denna utredning nu är föremål för beredning inom Regeringskansliet. Frågan om en generell reglering av den information som skall tillhandahållas bostadsrättsspekulanter kan i ljuset av beredningsresultatet komma i en ny belysning.

På angivna skäl avstyrker utskottet motion 2000/01:Bo416 (s) om *information vid bostadsrättsköp*.

Pantvärde

I motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 2 föreslås en utrednings överväganden angående en förstärkning av bostadsrättens pantvärde. Utredningens direktiv föreslås omfatta att en bostadsrättshavares möjligheter att avsäga sig sin bostadsrätt skall avskaffas. Enligt motionärerna leder en avsägelse till att de kvarvarande bostadsrättshavarna får en ännu större avgift att bära, vilket medför orimliga effekter för en förening i en situation av lågkonjunktur på bostadsmarknaden. I samma motion, yrkandena 4 och 5, föreslås ytterligare konkreta åtgärder för att bostadsrättens pantvärde skall förbättras. Det gäller att en panthavare – oavsett om denne är en juridisk eller fysisk person – som skyddar sin rätt genom att själv förvärva bostadsrätten vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning bör få ovillkorlig rätt till inträde i föreningen och till andrahandsupplåtelse. Vidare gäller det att en pantförskrivning i förmånsrättshänseende bör ge utdelning framför alla de fordringar mot bostadsrättshavaren som föreningen har, även avseende avgifter.

Utskottet vill inledningsvis uppmärksamma att motionsförslaget inte berör bostadsrättshavarens möjligheter att efter uppsägning *frånträda* bostadsrätten om avgiften höjts väsentligen (7 kap. 17 § bostadsrättslagen) eller en förhandstecknarens möjligheter att efter uppsägning *frånträda* ett förhandsavtal (5 kap. 8 § bostadsrättslagen).

En bostadsrättshavare får avsäga sig sin bostadsrätt tidigast två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Genom avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen (4 kap. 11 § bostadsrättslagen). Syftet med bestämmelsen är att ge en bostadsrättsha-

vare som inte klarar av de ekonomiska förpliktelser som bostadsrätten medför, möjlighet att komma ifrån sitt betalningsansvar för framtiden. Föreningens skyldighet att ta emot bostadsrätten kan vara ekonomiskt betungande för föreningen och därmed övriga bostadsrättshavare. Det är alltså ytterst fråga om en avvägning mellan två mot varandra stående intressen. I departementspromemorian Bostadsrätt – Bostadsrättsföreningens och panthavares rätt till betalning, tvångsförsäljning m.m. (Ds 1994:7) övervägdes att införa ett förbud mot avsägelse av en bostadsrätt som är pantsatt. Något förbud befanns inte motiverat eftersom det skulle innebära ett alltför stort ingrepp i en bostadsrättshavares grundläggande rätt till skydd för sina ekonomiska intressen. En avsägelse bedömdes för övrigt vara till fördel för panthavaren på så sätt att bostadsrätten inte belastas av ytterligare avgifter under den tid som bostadsrätten innehåller av föreningen.

Utskottet delar utredarens värdering att skyddet för den enskilde bostadsrättshavaren väger så tungt att rätten till avsägelse inte bör avskaffas. Motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 2 i motsvarande del om bostadsrättshavarens rätt till *avsägelse av bostadsrätt* avstyrks därför.

Hösten 1995 beslutade riksdagen 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.

Ett motionsförslag med samma innebörd som det som nu väckts om rätten till medlemskap och andrahandsuthyrning 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 skälig 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 ändra sitt ovan redovisade tidigare ställningstagande. Med hänvisning till detta avstyrker utskottet motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 4 beträffande en *panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse*.

Genom det nyss nämnda lagstiftningsärendet infördes en legal panträtt för föreningen omfattande fordran på förfallna avgifter. Föreningen erhöll därvid, jämfört med tidigare, en mindre omfattande rätt till företräde i förhållande till en panthavare för fordringar gentemot bostadsrättshavaren.

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 2000/01:Bo415 (m) yrkande 4 beträffande *en bostadsrättsförenings förmånsrätt*.

Bostadsrättsutredningen har 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 bl.a. att höja bostadsrättens värde som pant.

Enligt utskottets mening bör riksdagens ställningstagande till behovet av *en utredning om en förstärkning av bostadsrättens pantvärde* anstå till dess att man vet hur pantsättningsystemet skall se ut. Utskottet avstyrker på anförda skäl motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 2 i motsvarande del.

Villkor för ändringar av stadgarna

I motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 6 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. 2000/01:BoU3) 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 2000/01:Bo415 (m) yrkande 6 om *en bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar*.

Ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning

I flerpartimotionen 2000/01:Bo402 (m, kd, c, fp) yrkandena 1 och 2 lämnas förslag om ett omedelbart införande av ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsbildning i enlighet med av utskottet utarbetade lagförslag. Också i Moderata samlingspartiets partimotion 2000/01:Bo414 yrkande 4 föreslås ett omedelbart införande av lagstiftning som möjliggör ägarlägenheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Förslag om införande av ägarlägenheter och flerdimensionell fastighetsindelning återfinns också i motionerna 2000/01:N321 (m) yrkande 3 och 2000/01:Bo230 (c) yrkande 1.

Det har gått nästan tjugo år sedan frågan om ägarlägenheter utreddes förra gången (SOU 1982:40). Det då framlagda utredningsförslaget kritiserades i många avseenden, också av de rättsinstanser som granskat det. Flertalet remissinstanser ansåg att förslaget inte borde tas till utgångspunkt för lagstiftning. Regeringen har tillkallat en särskild utredare om ägarlägenheter (dir. 2000:27). De direktiv och andra förutsättningar som gäller för utred-

ningen avser att skapa en bra grundval för de vidare överväganden som skall göras. Regeringens intention att skapa ett fullgott beslutsunderlag framgår av de ambitiöst skrivna direktiv utredaren erhållit. Utredningen skall vara klar senast den 1 juni 2001. Motionsförslaget från Moderaterna, Kristdemokraterna, Centerpartiet och Folkpartiet innebär att riksdagen genom sitt kansli skall utarbeta fullständiga lagförslag. Motionen förutsätter, för att den skall vara meningsfull, att arbetet bedrivs så pass skyndsamt att det efter remissbehandling och lagrådsgranskning kan träda i kraft tidigare än vad ett på utredningen grundat förslag skulle kunna. En sådan skyndsamhet är enligt utskottets mening inte möjlig, om man eftersträvar ett rättssäkert och i övrigt hållbart regelsystem. Utskottet kan inte inför riksdagen förorda ett lagstiftningsprojekt om ägarlägenheter, i enlighet med motionärernas förslag, där avkall görs i de nämnda avseendena.

Ett utredningsbetänkande med förslag om införande av tredimensionell fastighetsindelning finns redan på regeringens bord (SOU 1996:87). Det har remissbehandlats och bereds nu inom Regeringskansliet, vilket regeringen redan redovisat för riksdagen (prop. 2000/01:26). Det huvudsakliga syftet med förslaget är att lösa vissa problem som kan föreligga när olika slag av verksamheter skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar. Förslaget medför att t.ex. en tunnel, ett bergrum eller ett våningsplan i en byggnad skall kunna utgöra en egen fastighet eller ingå i en annan fastighet än den till vilken den över- eller underliggande marken hör. Enligt förslaget skall det emellertid inte vara möjligt att bilda en särskild fastighet av en enskild bostadslägenhet. Betänkandet har i huvudsak mottagits positivt.

Mot bakgrund av pågående och redan gjorda utredningsinsatser finns inte anledning för riksdagen att nu närmare ta ställning till motionsförslagen. Motionerna 2000/01:Bo402 (m, kd, c, fp), 2000/01:Bo414 (m) yrkande 4, 2000/01:N321 (m) yrkande 3 samt 2000/01:Bo230 (c) yrkande 1 om *ägarlägenheter m.m.* avstyrks därför.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *bruksvärdessystemet*

att riksdagen avslår motionerna 2000/01:Bo230 yrkande 8, 2000/01:Bo233 yrkandena 6, 14 och 16, 2000/01:Bo234 yrkande 4, 2000/01:Bo235 yrkandena 5 och 6, 2000/01:Bo414 yrkandena 5 och 7, 2000/01:Bo417, 2000/01:Bo418 samt 2000/01:Sf611 yrkande 16,

res. 1 (m, kd, c, fp)

2. beträffande *dröjsmål med hyran*

att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo405 yrkande 2,

res. 2 (v)

3. beträffande *hyrestiden*

att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo230 yrkande 9,

res. 3 (m)

res. 4 (c)

4. beträffande *vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd*

att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo405 yrkande 4,

5. beträffande *porrklubbsverksamhet m.m. som grund för uppsägning*

att riksdagen avslår motion 2000/01:A808 yrkande 41,

6. beträffande *avskaffande av hyreslagstiftningen*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo411,

7. beträffande *självförvaltning*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo233 yrkande 7,
res. 6 (kd, c)

8. beträffande *lokalhyresgästernas besittningsskydd*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo409,

9. beträffande *hyran för mindre serviceföretag*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Sf611 yrkande 18,
res. 7 (kd, c)

10. beträffande *majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt*
att riksdagen avslår motionerna 2000/01:Bo230 yrkandena 4 och 5,
2000/01:Bo233 yrkande 11, 2000/01:Bo235 yrkande 4, 2000/01:
Bo414 yrkande 8 samt 2000/01:Bo415 yrkande 1,
res. 8 (m, kd, c, fp)

11. beträffande *ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupp-
låtelse*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo415 yrkande 3,
res. 9 (m, kd)

12. beträffande *information vid bostadsrättsköp*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo416,

13. beträffande *avsägelse av bostadsrätt*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 2 i motsva-
rande del,

res. 10 (m)

14. beträffande *panthavares rätt till medlemskap och andrahands-
upplåtelse*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo415 yrkande 4,
res. 11 (m)

15. beträffande *en bostadsrättsförenings förmånsrätt*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo415 yrkande 5,
res. 12 (m)

16. beträffande *en utredning om en förstärkning av bostadsrättens
pantvärde*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo415 yrkande 2 i motsvarande
del,

res. 13 (m, kd, c, fp)

17. beträffande *en bostadsrättsförenings självbestämmande över
sina stadgar*
att riksdagen avslår motion 2000/01:Bo415 yrkande 6,

res. 14 (m)

18. beträffande *ägarlägenheter m.m.*
att riksdagen avslår motionerna 2000/01:Bo230 yrkande 1, 2000/01:
Bo402, 2000/01:Bo414 yrkande 4 samt 2000/01:N321 yrkande 3.

res. 15 (m, kd, c, fp)

På bostadsutskottets vägnar

Knut Billing

I beslutet har deltagit: Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Bengt-Ola Rytter (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Siw Wittgren-Ahl (s), Sten Lundström (v), Annelie Enochson (kd), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Carina Adolfsson Elgestam (s), Ewa Thalén Finné (m), Leif Jakobsson (s) och Dag Ericson (s).

Reservationer

1. Bruksvärdessystemet (mom. 1)

Knut Billing (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med ”Med hänsyn” och slutar med ”om *bruksvärdessystemet*” bort ha följande lydelse:

När bruksvärdessystemet tillkom var dess yttersta syfte att skapa ett hållbart besittningsskydd för hyresgästerna och motverka hyreshöjningar på bostadsmarknader med brist på lägenheter. Systemet var marknadsbaserat och hyresrelationerna skulle återspegla förhållandena på bostadsmarknaden. Bruksvärdessystemet har i praktiken kommit att användas för att styra all hyressättning efter resultaten av hyresförhandlingarna för de kommunala bostadsföretagens lägenheter.

Vi befinner oss nu i ett läge där praktiskt taget all nyproduktion av hyresrätter har upphört, vilket lett inte bara till bostadsbrist på många orter utan också till att hyresrätten som upplåtelseform är hotad.

Dagens tillämpning av bruksvärdessystemet, där allmännyttan är hyresledande, innebär att många hyresgäster upplever hyressättningen som orättvis. I storstaden är hyran för en lägenhet i stadens ytterkanter i allt väsentligt densamma som för en attraktiv lägenhet i stadskärnan. Omsättningen av lägenheter har blivit liten med omfattande svarthandel som följd. Dagens bruksvärdessystem innebär också att en överprissättning sker när hyrorna utanför storstäderna bestäms. Det är en följd dels av att systemet motverkar konkurrens, dels av att på hyran – direkt eller indirekt – läggs kostnaderna för de lägenheter de allmännyttiga företagen inte lyckas hyra ut. Lägre hyror på sådana orter skulle öka deras attraktivitet. Det kapital som finns nedlagt i

dessa bostäder skulle åter komma att utnyttjas på ett samhällsekonomiskt riktigt sätt.

Vi befinner oss i ett läge där vi inte ytterligare bör avvakta utredningar och andra överväganden om hur framtidens hyressättningssystem i alla dess delar bör vara utformat. Enligt utskottets mening bör med det snaraste vissa begränsade förändringar av hyressättningssystemet genomföras för att tillgodose de ändamål utskottet inledningsvis angivit. Bruksvärdessystemet måste göras mer flexibelt. Utskottet anser att ursprungstankarna med bruksvärdessystemet bör vara vägledande för de förändringar av hyreslagstiftningen som nu framstår som mer än nödvändiga. Helt klart står att de kommunalt ägda bostadsföretagens hyresnormerande roll skall avskaffas. Hyressystemet måste ta större hänsyn till hyresgästernas och de bostadssökandes önskemål vilka framför allt – och självklart – avser att det skall byggas fler hyreslägenheter. Enligt utskottets mening bör de hyresavtal som träffas vid inflyttning i nybyggda hus inte kunna prövas mot hyreslagens bruksvärdesregel. Den hyra hyresgästen och hyresvärden träffar avtal om skall följaktligen gälla under den hyrestid som avtalats. Härigenom kommer man till rätta med den kanske allvarligaste bristen i utformningen av bruksvärdessystemet, vilken förlamat bostadsproduktionen. Den föreslagna förändringen möjliggör nämligen tillräckligt stora hyresintäkter för att möta de kostnader som är förknippade med nyproduktion och undanröjer också osäkerheten om de framtida hyresintäkternas storlek.

Hyresgästernas intresse av trygghet och framförhållning i boendet skall förbli säkrat genom ett fortsättningsvis starkt besittningsskydd. En fastighetsägare skall inte kunna kringgå detta skydd genom orimligt höga hyreskrav. Vid tvist mellan hyresvärd och hyresgäst bör rimligheten av en av hyresvärden krävd hyreshöjning kunna prövas av domstol. Hyresnivån i sig kommer därigenom att bli föremål för prövning. Det bör vara möjligt för den som hyr sin bostad att skriva långåriga kontrakt när det gäller hyresnivån och på samma sätt som en egnahemsägare ha möjlighet att skapa förutsebara bostadskostnader.

Det bör ankomma på regeringen att snarast återkomma till riksdagen med de förslag till ändringar av hyreslagen som utskottet förordat. En utredning bör i anslutning till att ett sådant förslag läggs fram få till uppgift att dels utvärdera resultatet av de genomförda förändringarna, dels förutsättningslöst överväga utformningen av hela hyressättningssystemet.

Riksdagen bör med anledning av motionerna 2000/01:Bo414 (m) yrkandena 5 och 7, 2000/01:Bo417 (m), 2000/01:Bo418 (m), 2000/01:Bo233 (kd) yrkandena 6, 14 och 16, 2000/01:Sf611 (c) yrkande 16, 2000/01:Bo230 (c) yrkande 8, 2000/01:Bo234 (c) yrkande 4 samt 2000/01:Bo235 (fp) yrkandena 5 och 6 om *bruksvärdessystemet* som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anför.

dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

1. beträffande *bruksvärdessystemet*

att riksdagen med anledning av motionerna 2000/01:Bo230 yrkande 8, 2000/01:Bo233 yrkandena 6, 14 och 16, 2000/01:Bo234 yrkande 4, 2000/01:Bo235 yrkandena 5 och 6, 2000/01:Bo414 yrkandena 5 och

2. Dröjsmål med hyran (mom. 2)

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

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Hyreslagens sanktionsregler" och på s. 7 slutar med "*med hyran*" bort ha följande lydelse:

Utskottet 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 genomförts för ett par år sedan valde regeringen att inte föreslå några förändringar av dessa. Utskottet anser däremot att reglerna bör förändras. Vräkningar sker ofta för skulder som är små i relation till kostnaderna för själva vräkningen. Sedda i förhållande till den mänskliga kostnad den vräkte ofta får betala i form av familjesplittring eller ett marginaliserat liv, kanske t.o.m. som uteliggare, framstår skuldbeloppen som obetydliga.

I v-motionen föreslås en översyn av de bestämmelser som reglerar hyresgästens besittningsskydd när hyresgästen gjort sig skyldig till betalningsdröjsmål. Bostaden utgör för flertalet människor den grundläggande tryggheten i tillvaron. Det framstår därför som i det närmaste obegripligt att en hyresgäst kan förlora sin bostad i anledning av sådant dröjsmål från hans sida. Utskottet vill på intet sätt förringa de syften som ligger bakom hyreslagens bestämmelser. Men dessa når inte ända fram till den rättvisa som bör gälla. En hyresgäst kan på ett oskäligt sätt mista sin bostad på grund av en försummelse som i det stora hela framstår som rätt obetydlig och där hans fortsatta rätt till förhyrning är lätt försvarbar. En rimlig utgångspunkt för besittningsskyddsbestämmelserna bör vara att en hyresgäst inte skall förlora sin hyresrätt *enbart* på grund av försenade hyresbetalningar. En hyresgäst som betalat sin hyra för sent bör i stället erhålla en betalningspåminnelse och därefter någon form av sanktionsavgift. Enligt utskottets mening bör genom en särskild utredare en översyn göras av bestämmelserna i 46 § hyreslagen med de utgångspunkter utskottet angivit. Om en hyresvärd sagt upp ett hyresavtal till omedelbart upphörande på grund av att hyresrätten förverkats tillämpas inte 46 § hyreslagen. Finner utredaren vid översynen konsekvensenliga skäl för att föreslå förändringar i de regler som tillämpas i ett sådant fall skall han vara oförhindrad att göra det.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo405 (v) yrkande 2 om *dröjsmål med hyran* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 2 bort ha följande lydelse:

2. beträffande *dröjsmål med hyran*

att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo405 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

3. Hyrestiden (mom. 3)

2000/01:BoU3

Knut Billing (m), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med ”Enligt motionärerna” och slutar med ”om *hyrestiden*” bort ha följande lydelse:

Enligt motionärerna är ett viktigt instrument för att utöka möjligheterna till en individuell utformning av hyreslägenheterna att hyresgästen skall kunna bindas till hyresavtalet under betydligt längre tid än vad hyreslagen tillåter. Hyreslagens regler medger i dag en hyresgäst att med relativt kort varsel avflytta från en lägenhet utan vidare förpliktelser liksom att få sina hyresvillkor ändrade. Det är emellertid inte rimligt att en hyresvärd som gjort avsevärda investeringar för att tillgodose hyresgästens önskemål skall behöva riskera att inte få avkastning på sitt kapital. Hyresvärden bör därför kunna upprätta ett avtal med hyresgästen om en betydligt längre bindningstid än vad som i dag är fallet, med möjlighet att reglera hyran under hyrestiden och med möjlighet för hyresgästen att säga upp avtalet för avflyttning. En lagändring som möjliggör detta bör leda till en ökad variationsrikedom när det gäller lägenheternas utformning. Enligt utskottets mening bör en utredning få till uppdrag att utforma de förslag till lagändringar som behövs. Utredningen bör i detta sammanhang också uppmärksamma att det finns andra skäl för att tillåta längre bindningstider.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo230 yrkande 9 om *hyrestiden* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 3 bort ha följande lydelse:

3. beträffande *hyrestiden*

att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo230 yrkande 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

4. Hyrestiden (mom. 3)

Rigmor Stenmark (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med ”Enligt motionärerna” och slutar med ”om *hyrestiden*” bort ha följande lydelse:

När det gäller lägenheternas utformning talar man ibland om att vi behöver ett varierat utbud med hänsyn till de krav barnfamiljer, ensamboende, gamla respektive unga ställer på sitt boende. Ett sådant synsätt är inte tillräckligt utan bostäderna måste dessutom passa olika barnfamiljer, olika ensamboende, olika gamla och olika unga. Det är därför dags att på olika sätt stimulera ett ökat antal variationer av hyreslägenheter. Mycket kan åstadkommas avtalsvägen och den vägen utnyttjas också. I de fall en hyresvärd är beredd att på avtalsmässig grund göra speciella åtaganden för en hyresgästs räkning när det gäller att tillgodose dennes önskemål om lägenheten, hindras parterna av hyreslagens utformning. En hyresgäst måste självfallet ta ett ekonomiskt ansvar i de fall det blir fråga om en långt gående anpassning av hans eller hennes lägenhet. Hyreslagen bör därför ändras så att detta blir möjligt.

Behovet av en lagändring visas av att det på marknaden förekommer konstruktioner som på olika sätt försöker säkerställa den extra investering som en hyresvärd gör för att tillmötesgå hyresgästen. Hur hållbara en del av dessa juridiska konstruktioner är återstår att se.

Hyreslagen bör i det nu angivna syftet ändras så att det blir möjligt för hyresvärderna och hyresgästen att träffa avtal med lång bindningstid när detta sker i syfte att åstadkomma en individuell anpassning av lägenheten. Lagens regler får dock inte utformas så att hyresgästen binds under längre tid än vad som är skäligt. Hyreslagens karaktär av skyddslagstiftning bör alltså behållas. Ett alternativ för att uppnå detta kan vara att kostnaderna för i vart fall omfattande anpassningsåtgärder läggs på en särskild avskrivningsplan och att hyresnämnden i förväg måste pröva om åtgärden är av sådan art att den kan föranleda den speciella kontraktsskrivning som det här blir fråga om.

I utredningen om den framtida allmännyttan förespråkas, som framgått ovan, hyresavtal med lång bindningstid, i och för sig delvis med andra utgångspunkter än de utskottet nu ger uttryck för. Utredningen innehåller inte något lagförslag. En särskild utredare bör därför ges ett konkret uppdrag att utforma förslag till de lagändringar som utskottet förordat i syfte att vi skall få ett mer variationsrikt bestånd av hyreslägenheter.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo230 (c) yrkande 9 om *hyrestiden* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 3 bort ha följande lydelse:

3. beträffande *hyrestiden*

att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo230 yrkande 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

5. Vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd (mom. 4)

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

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Utskottet kan" och slutar med "avstyrks därför" bort ha följande lydelse:

Samtidigt med att hemlösheten har ökat har också den sekundära bostadsmarknaden blivit större. En del av denna består av hyresgäster med s.k. sociala/kommunala kontrakt. För den sekundära marknaden gäller att de boende har en svagare ställning än de hyresgäster som har kontrakt direkt med fastighetsägaren.

Det ställs ibland krav på hyresgäster med sociala/kommunala kontrakt som inte skulle kunna ställas vid uthyrning till vanliga hyresgäster. Kraven kan variera från urinprovstagning till att hyresvärderna (kommunen) skall ha möjligheter att göra inspektioner vid tidpunkt som den själv bestämmer. Hyres- och uppsägningstiderna är korta, vilket innebär att hyresvärderna snabbt kan avsluta hyresförhållandet. Hyresgästen har i praktiken inte någon möjlighet att få skäligheten av sina hyresvillkor prövade eftersom han riskerar att bli uppsagd. Han har under de två första åren av hyresförhållandet heller ingen möjlighet att få hyresvärdens skäl för en uppsägning prövade eftersom han enligt lagen då saknar besittningsskydd.

Det är naturligtvis nödvändigt att samhället underlättar för olika utsatta grupper att komma in i ett boende och att då vissa villkor för ett hyreskontrakt utgör en del av vård och tillsyn. Utskottet vänder sig naturligtvis inte mot detta. Å andra sidan får det inte leda till rättslöshet för den hyresgäst som är föremål för samhällets bistånd. Det är inte ovanligt att man bor kvar med ett socialt kontakt i mer än två år.

Reglerna om besittningsskyddet, eller snarare reglerna om när sådant skydd saknas, måste ändras så att de redan från början utsatta kategorierna av hyresgäster erhåller en god trygghet i sin bostad. Syftet måste vara att de skall ha rimliga möjligheter att komma in på den reguljära bostadsmarknaden. Det framstår som utomordentligt viktigt att det närmare övervägs vilka lagändringar som behövs för att uppnå dessa mål. Enligt utskottets mening bör regeringen på lämpligt sätt se till att en sådan översyn genomförs.

Vad utskottet nu anfört bör riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo405 (v) yrkande 4 om *vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 4 bort ha följande lydelse:

4. beträffande *vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd*
att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo405 yrkande 4 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

6. Självförvaltning (mom. 7)

Ulla-Britt Hagström (kd), Annelie Enochson (kd) och Rigmor Stenmark (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Utskottet ser" och 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 område den är belägen i, vilket kan få särskilt stor betydelse i s.k. utsatta områden. De möjligheter till hyressänkning självförvaltning 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. Många goda exempel finns på att ett långt gående inflytande och ansvar har varit till gagn för boendet och närmiljön. En sådan utveckling möjliggörs om de lokala förutsättningarna får avgöra och där inflytandet och ansvaret delas av det stora flertalet boende. Genom nyligen genomförde förändringar av hyresförhandlingslagen och skattelagstiftningen har ett steg tagits på vägen. Enligt utskottets mening bör man fortsätta. Hyresförhandlingslagen måste på ett klart och pedagogiskt sätt ge små grupper – i ett enstaka hus eller kanske t.o.m. hyresgästerna i någon enstaka trappuppgång – möjlighet att tillsammans med hyresvärden utforma ett system för självförvaltning som passar dem och

deras förutsättningar. Skattefrihetsreglerna måste förenklas, vilket nyligen utredningen om den framtida allmännyttan givit vid handen bl.a. på det sättet att förbudet mot olika ersättning för dem som skall delta tas bort.

Regeringen bör ansvara för att en utvärdering kommer till stånd och för riksdagen lägga fram de förslag till åtgärder som utvärderingen ger anledning till. Övervägandena bör också kunna omfatta andra åtgärder som uppmuntrar de boende till att ta del i och medverka i utformningen av sin närmiljö. Inte minst viktigt är det att ungdomar aktivt medverkar i skötseln och utformningen av denna miljö. Goda exempel bör lyftas fram och stimuleras.

Riksdagen bör som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet med anledning av motion 2000/01:Bo233 (kd) yrkande 7 anfört om *självförvaltning*.

dels att utskottets hemställan under 7 bort ha följande lydelse:

7. beträffande *självförvaltning*
att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo233 yrkande 7 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

7. Hyran för mindre serviceföretag (mom. 9)

Ulla-Britt Hagström (kd), Annelie Enochson (kd) och Rigmor Stenmark (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 13 börjar med ”Den ovan” och slutar med ”avstyrks därför” bort ha följande lydelse:

Vissa bostadsområden är starkt eftersatta inte bara i fråga om underhåll utan också vad gäller service. Ofta betalar hyresgästerna hyror för sina bostäder som ligger på samma nivå som lägenheter i andra bostadsområden där tillgången på affärer och annan service är betydligt bättre. Servicen måste förbättras i de eftersatta områdena. Vissa av dem saknar post, apotek och bank. För dem som inte har ekonomiska förutsättningar att äga en bil kan den vardagliga servicen vara mycket svårtillgänglig. Tillgången till service är en viktig förutsättning för den lokala utvecklingskraften. Också i områden där lokalmarknaden är överhettad riskerar många mindre företag att slås ut till följd av de stigande lokallyrorna.

Lokallyreslagstiftningen bör mot den givna bakgrunden ses över så att mindre serviceföretag inte drabbas av oskäligen hyreshöjningar.

Riksdagen bör som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet med anledning av motion 2000/01:Sf611 (c) yrkande 18 anfört om *hyran för mindre serviceföretag*.

dels att utskottets hemställan under 9 bort ha följande lydelse:

9. beträffande *hyran för mindre serviceföretag*
att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Sf611 yrkande 18 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

Knut Billing (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med "Utskottet har" och slutar med "*till bostadsrätt*" bort ha följande lydelse:

Utskottet anser inte att de nya majoritetsreglerna fyller något behov. Det gjorde inte heller en förkrossande majoritet av de remissinstanser som hördes över förslaget till de nya reglerna. Regeringen angav i proposition till lagändringen i huvudsak fyra skäl för sitt förslag. De omfattade att säkerställa att en omvandling till bostadsrätt blir framgångsrik, att skapa demokrati bland de boende, att förhindra motsättningar mellan bostadsrättshavare och hyresgäster samt att motverka att bostadsrättsföreningar blir hyresvärdar eftersom de inte är bra hyresvärdar. Utskottet vill för sin del anföra följande om de skäl som grundlägger de nya reglerna.

För det första. Varje ombildning som vilar på sunda ekonomiska grundvalar kan bedömas bli framgångsrik. Bostadsrättslagens regler om bl.a. ekonomiska planer avser att garantera att endast sunda ekonomiska företag kommer till stånd. De enskilda hyresgästerna har med den ekonomiska planen som grund (eller i vissa fall en kalkyl) att ta ställning till om han eller hon vill bli bostadsrättshavare. En viktig faktor för detta beslut är storleken på de ekonomiska åtaganden den enskilde hyresgästen måste göra. Åtagandena är bl.a. beroende av hur många av hyresgästerna som önskar förvärva sin lägenhet med bostadsrätt. Är det för få kommer ombildningen inte att bli genomförbar. Ett krav på att en kvalificerad majoritet skall gå med på föreningens beslut att förvärva fastigheten har inte någon funktion för att säkerställa att omvandlingen blir framgångsrik. Än mindre gör sig denna typ av skäl gällande för ett krav på kvalificerad majoritet som förutsättning för att föreningen skall kunna göra en intresseanmälan för ett förvärv. Som ordet i sig anger är det ju endast fråga om att föreningen visar sitt intresse. Flera remissinstanser har framhållit att några ekonomiska problem inte uppstått i föreningar som efter sänkningen av majoritetskraven år 1992 tillkom genom ombildning.

För det andra. Utskottet har svårt att förstå att en regel som i sin grund tar ställning mot en ombildning – vilket en regel om kvalificerad majoritet gör – kan vara motiverad från demokratiska synpunkter. Den fördel som den föreslagna regeln ger de hyresgäster som är emot en ombildning och som vill förbli hyresgäster är svårförståelig också mot bakgrund av att deras rättsliga ställning inte förändras genom bostadsrättsföreningens förvärv. Efter förvärvet fortsätter de att vara hyresgäster med ett oförändrat besittningsskydd och med samma rätt som tidigare att använda sin lägenhet för byte till annan bostad. De har också kvar alla sina övriga rättigheter gentemot bostadsrättsföreningen, deras nya hyresvärd.

För det tredje. Det kan naturligtvis uppstå motsättningar i ett hus efter en ombildning. De kvarvarande hyresgästernas intresse kan komma i konflikt med bostadsrättsföreningens intresse. Det är inte heller ovanligt att intressekonflikter uppstår mellan hyresgäster och hyresvärdar i hyreshus. Lagstifta-

ren har i syfte att lösa tvister inom det hyresrättsliga området ställt upp ganska detaljerade och omfattande lagregler med syfte att skydda hyresgästerna. Dessa regler utgör självfallet ett lika gott skydd för hyresgästerna i bostadsrättshus som för andra hyresgäster.

För det fjärde. Enligt vad regeringen angav i propositionen om de nya reglerna torde de flesta bostadsrättsföreningar uppfylla sina skyldigheter mot kvarvarande hyresgäster på ett tillfredsställande sätt. Samtidigt finns enligt regeringen en risk för att föreningarna sätter medlemmarnas intresse framför hyresgästernas och att de därför skulle vara en sämre typ av hyresvärdar. Lagstiftaren har i olika sammanhang tagit hyresgästernas parti mot dåliga hyresvärdar. Visar hyresvärden dåliga egenskaper finns möjligheter för hyresgästerna att tillgripa olika former av sanktioner. Enligt utskottets mening förefaller det orimligt att på det sätt regeringen faktiskt gjort underkänna gällande regelsystem när man sökte motiv för att införa ett krav på en kvalificerad majoritet. Det är inte godtagbart att dra alla bostadsrättsföreningar över en kam.

Som utskottet konstaterat var regeringens lagförslag dåligt motiverat. Det kan ha att göra med att det verkliga motivet står att finna på annat håll än i propositionen, även om det möjligen antyds där. Två av remissinstanserna har under lagstiftningsärendets beredning uppfattat att förslaget skulle utgöra en inskränkning i den kommunala självbestämmanderätten. I de tilläggsdirektiv regeringen lämnat 1997 års hyreslagstiftningsutredning återkallades dess uppdrag att utvärdera effekterna av de då gällande majoritetskraven. Regeringen konstaterade i direktiven att intresset för att ombilda hyresrätt till bostadsrätt den senaste tiden ökat kraftigt och att inte minst för lägenhetsbeståndet hos vissa allmännyttiga bostadsföretag förbereds omfattande ombildningar. Regeringen ansåg med hänvisning till detta att översynen av majoritetskraven skulle ske inom Regeringskansliet.

Det är enligt utskottet uppenbart att regeringen ogillar det mandat väljarna i en del kommuner givit sina förtroendevalda att till de boende sälja kommunens bostadsfastigheter. Anledningen till att regeringen inte velat föra fram det verkliga skälet bakom sitt förslag kan stå att finna i att lagstiftningen då inte skulle ha kunnat motiveras fullt ut, dvs. i den del den kommer att reglera bostadsrättsföreningars förvärv från privata fastighetsägare. Utskottet anser att också det verkliga motivet för regeringens förslag bör underkännas eftersom det bör vara kommunerna själva som fullt ut skall bestämma över sin egendom. Kommunen är dessutom den som i särklass bäst avgör frågan om vilket bestånd av bostäder den själv bör äga och vilken blandning av upplåtelseformer som är eftersträvansvärd mot bakgrund av de förhållanden som gäller lokalt.

Utskottet vill ytterligare beröra några av de märkliga konsekvenser de nya reglerna fört med sig. Kravet på kvalificerad majoritet innebär att en fastighet som inte kan överlåtas till en bostadsrättsförening i stället kan komma att överlåtas till andra spekulanter, även om mer än hälften av hyresgästerna skulle föredra bostadsrättsföreningen som förvärvare. Tanken strider enligt utskottets mening mot den innebörd av begreppet boendedemokrati som regeringen åberopat i sin proposition.

En annan konsekvens av regelförändringen som utskottet kan konstatera är att ombildningen fortsatt i de mest attraktiva delarna av våra städer medan den effektivt stoppats, eller i vart fall avsevärt försvårats, i förortsområdena där ombildning skulle ha kunnat utgöra ett verksamt medel för att göra områdena mindre utsatta, bl.a. genom att motverka segregation.

Av de av utskottet redovisade invändningarna mot de nya, sedan den 1 juli 1999, gällande kraven på kvalificerad majoritet följer att det i bostadsrättslagen och ombildningslagen bör föras in det majoritetskrav som gällt dessförinnan. Regeringen bör omedelbart utarbeta nödvändiga förslag till de förordade lagändringarna och skyndsamt underställa dessa riksdagen.

Utskottet anser att riksdagen med anledning av motionerna 2000/01:Bo414 (m) yrkande 8, 2000/01:Bo415 (m) yrkande 1, 2000/01:Bo233 (kd) yrkande 11, 2000/01:Bo230 (c) yrkandena 4 och 5 samt 2000/01:Bo235 (fp) yrkande 4 beträffande *majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt* som sin mening bör ge regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att utskottets hemställan under 10 bort ha följande lydelse:

10. beträffande *majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt* att riksdagen med anledning av motionerna 2000/01:Bo230 yrkandena 4 och 5, 2000/01:Bo233 yrkande 11, 2000/01:Bo235 yrkande 4, 2000/01:Bo414 yrkande 8 samt 2000/01:Bo415 yrkande 1 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

9. Ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse (mom. 11)

Knut Billing (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 15 börjar med "Utskottet finner" och slutar med "*mot dubbelupplåtelse*" bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening behövs flera 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. 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 kommunen eller ett kommunalt bostadsbolag oavsett ett pågående hyresförhållande. Detta skulle innebära 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 ett hyresförhållande upphör kan bostadsrätten försäljas på marknaden med inkomster för kommunen eller bolaget. Naturligtvis kan det kommunala 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 kommunen eller dess bostadsbolag 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 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 valde 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 ändra förbudet mot dubbelupplåtelse så att det i en ombildningssituation blir möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag oaktat att lägenheten är uthyrd.

Med anledning av motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 3 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 11 bort ha följande lydelse:

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

att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo415 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

10. Avsägelse av bostadsrätt (mom. 13)

Knut Billing (m), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Utskottet delar" och slutar med "avstyrks därför" bort ha följande lydelse:

En bostadsrättshavares rätt till avsägelse av sin bostadsrätt bör enligt utskottets mening avskaffas. Utnyttjas rätten övervältras den avsägande bostadsrättshavarens förpliktelser på de andra medlemmarna. Detta framstår som en principiell felaktighet som kan äventyra hela det gemensamma bostadsföretagets framtid i en situation av lågkonjunktur på bostadsmarknaden. I vart fall påverkas de enskilda bostadsrätternas marknadsvärde och därmed även deras pantvärde. Det finns anledning att anta att avsägelse varit en starkt bidragande orsak till att många bostadsrättsföreningar gått i konkurs.

Med anledning av motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 2 i motsvarande del om *avsägelse av bostadsrätt* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet nu anfört.

dels att utskottets hemställan under 13 bort ha följande lydelse:

13. beträffande *avsägelse av bostadsrätt*

att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 2 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

11. Panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse (mom. 14)

Knut Billing (m), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Utskottet finner" och 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 andrahandsupplåtelser, 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 representerar. 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 anförts bör riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 4 om *en panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse* som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 14 bort ha följande lydelse:

14. beträffande *panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse*

12. En bostadsrättsförenings förmånsrätt (mom. 15)

Knut Billing (m), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 18 börjar med "Utskottet har" och slutar med "*bostadsrättsförenings förmånsrätt*" bort ha följande lydelse:

Den sedan den 1 januari 1996 gällande legala panträtten 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 2000/01:Bo415 (m) yrkande 5 om *en bostadsrättsförenings förmånsrätt* som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att utskottets hemställan under 15 bort ha följande lydelse:

15. beträffande *en bostadsrättsförenings förmånsrätt*
att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo415 yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

13. En utredning om en förstärkning av bostadsrättens pantvärde (mom. 16)

Knut Billing (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med "Enligt utskottets" och slutar med "motsvarande del" 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. Syftet med de nya reglerna var vällovligt, men det finns enligt utskottets mening anledning att anta att det eftersträvade målet inte har nåtts. Bostadsrätter har lägre belåningsvärde och högre ränta än fast egendom.

Det är nu lämpligt att göra en vittomfattande översyn av de regler som påverkar bostadsrättens värde som pant. Syftet bör vara att åstadkomma en pantvärdighet motsvarande den som fast egendom har. Översynen bör inledas med en utvärdering av 1996 års förändringar av bostadsrättslagen som hade som syfte att stärka bostadsrättens pantvärde.

Utskottet föreslår att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo415 (m) yrkande 2 i motsvarande del beträffande *en utredning om en förstärkning*

av bostadsrättens pantvärde som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

2000/01:BoU3

dels att utskottets hemställan under 16 bort ha följande lydelse:

16. beträffande *en utredning om en förstärkning av bostadsrättens pantvärde*

att riksdagen med anledning av motion 2000/01:Bo415 yrkande 2 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

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

Knut Billing (m), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 19 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 2000/01:Bo415 (m) yrkande 6 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 2000/01:Bo415 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

15. Ägarlägenheter m.m. (mom. 18)

Knut Billing (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 19 börjar med ”Det har” och på s. 20 slutar med ”avstyrks därför” bort ha följande lydelse:

Den 11 mars 1999 föreslog utskottet riksdagen ett tillkännagivande i fråga om att ägarlägenheter skulle införas som en ny upplåtelseform i Sverige (bet. 1998/99:BoU7). Riksdagen biföll utskottets förslag fjorton dagar senare. Först mer än ett år senare, den 6 april 2000, beslutade regeringen direktiv till en utredning i enlighet med riksdagens beslut (dir. 2000.27). Först drygt två

månader därefter förordnades en utredare. Utredaren skall enligt sina direktiv redovisa sitt uppdrag senast den 1 juni 2001. Därefter skall förslaget remissbehandlas och beredas vidare inom Regeringskansliet. Mot den givna bakgrunden finns det anledning att anta att det kan dröja avsevärt innan ett förslag kan komma att läggas fram på riksdagens bord.

Utskottet har tidigare uttalat sig om fördelarna med och behovet av ägarlägenheter som en ny upplåtelseform på en bostadsmarknad som bör präglas av mångfald och styras av konsumenternas önskningsar (se bet. 1998/99:BoU2 och BoU7).

Det finns ett klart behov av ett nytt, progressivt och flexibelt fastighetsbildningsbegrepp. Det utredningsbetänkande som finns om tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) behöver förverkligas för att fastighetsutnyttjandet skall bli mer rationellt och för att byggandet skall kunna ökas. Dagens tvådimensionella fastighetsbildning innebär i sig ett hinder för utvecklingen inte bara vad gäller bostäder utan också av företagandet. Utredningsförslaget bör nu omgående genomföras.

Det redan på regeringens bord liggande förslaget om tredimensionell fastighetsindelning möjliggör bildandet av ägarlägenheter för annat än bostadsändamål. Förslaget möjliggör inte bildandet av bostadsägarlägenheter på grund av ett i detta insatt förbud mot sådan fastighetsbildning. Det förbud förslaget innehåller är en följd av de tilläggsdirektiv utredningen erhöll år 1994 av en nytilträd socialdemokratisk regering. Eftersom grundstenarna för ägarlägenheter redan finns framtagna – och remissbehandlade – bör den nödvändiga tillkommande lagregleringen kunna arbetas fram mycket snabbt.

Enligt utskottets mening bör regeringen kunna färdigställa och för riksdagen lägga fram de lagförslag som behövs för att ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning skall kunna införas med ett ikraftträdande redan den 1 april 2001.

Med anledning av motionerna 2000/01:Bo402 (m, kd, c, fp), 2000/01:Bo414 (m) yrkande 4, 2000/01:N321 (m) yrkande 3 samt 2000/01:Bo230 (c) yrkande 1 *ägarlägenheter m.m.* 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 ägarlägenheter m.m.*

att riksdagen med anledning av motionerna 2000/01:Bo230 yrkande 1, 2000/01:Bo402, 2000/01:Bo414 yrkande 4 samt 2000/01:N321 yrkande 3 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

Särskilt yttrande

Ägarlägenheter m.m.

Knut Billing (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Annelie Enochson (kd), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m) anför:

Vi har i vår gemensamma reservation som gäller införandet av ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning föreslagit att regeringen skynd-

samt skall utarbeta ett lagförslag och lägga fram detta på riksdagens bord. Vi anser dock att det finns skäl att bifalla flerpartimotionen fullt ut. Riksdagen borde enligt vår mening vid sin behandling av vår gemensamma motion anta nödvändig lagstiftning för att upplåtelseformen, också omfattande införande av tredimensionell fastighetsindelning, skall bli verklighet. Av tidsmässiga skäl har vi inte kunnat förse reservationen med de önskade lagförslagen.

Sammanfattning.....	1
Motionerna	1
Utskottet	4
Hyresrätt	4
Hyressättning	4
Dröjsmål med hyran.....	6
Hyrestid.....	7
Andrahandsuthyrning.....	8
Grund för uppsägning.....	10
Hyreslagstiftningen i stort	11
Självförvaltning.....	11
Lokalhyra	12
Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.....	14
Majoritetsreglerna	14
Förbudet mot dubbelupplåtelse	15
Bostadsrätt	16
Information vid köp.....	16
Pantvärde.....	17
Villkor för ändringar av stadgarna	19
Ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning	19
Hemställan	20
Reservationer.....	22
1. Bruksvärdessystemet (mom. 1) (m, kd, c, fp).....	22
2. Dröjsmål med hyran (mom. 2) (v)	24
3. Hyrestiden (mom. 3) (m)	25
4. Hyrestiden (mom. 3) (c).....	25
5. Vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd (mom. 4) (v).....	26
6. Självförvaltning (mom. 7) (kd, c)	27
7. Hyran för mindre serviceföretag (mom. 9) (kd, c).....	28
8. Majoritetskravet vid ombildning till bostadsrätt (mom. 10) (m, kd, c, fp).....	29
9. Ett partiellt upphävande av förbudet mot dubbelupplåtelse (mom. 11) (m, kd).....	31
10. Avsägelse av bostadsrätt (mom. 13) (m).....	32
11. Panthavares rätt till medlemskap och andrahandsupplåtelse (mom. 14) (m).....	33
12. En bostadsrättsförenings förmånsrätt (mom. 15) (m).....	34
13. En utredning om en förstärkning av bostadsrättens pantvärde (mom. 16) (m, kd, c, fp).....	34
14. En bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar (mom. 17) (m).....	35
15. Ägarlägenheter m.m. (mom. 18) (m, kd, c, fp)	35
Särskilt yttrande.....	36
Ägarlägenheter m.m. (m, kd, c, fp).....	36