Bostadsutskottets betänkande
2005/06:BoU10

Reformerad hyressättning

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet proposition 2005/06:80 Reformerad hyressättning jämte de motionsförslag som väckts med anledning av propositionen samt de motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2005 och som gäller hyressättningsfrågor.


I propositionen föreslås vidare att hyresnämnden, när den avgör ett ärende, alltid skall ange de skäl som bestämmt utgången, om beslutet går någon part emot.

I propositionen behandlas även vissa frågar om s.k. tillval och frånval. I dessa delar lämnar dock regeringen inte några förslag.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2006.

Utskottet tillstyrker regeringens lagförslag och avstyrker samtliga motionsförslag som väckts med anledning av propositionen.

Till betänkandet har 23 reservationer fogats.
Innehållsförteckning

Sammanfattning ........................................................................................................ 1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut ................................................................. 4
Redogörelse för ärendet ...................................................................................... 7
Årendet och dess beredning ........................................................................... 7
Bakgrund ............................................................................................................. 8
Nuvarande lagstiftning .................................................................................... 8
Hyrssättningsutredningens förslag i vissa delar ........................................... 9
Hyrorna i det befintliga beståndet ................................................................. 9
Tillval och frånval ........................................................................................... 9
Propositionens huvudsakliga innehåll ............................................................ 10
Utskottets överväganden ................................................................................. 11
Regeringens lagförslag .................................................................................... 11
Hyran för nybyggda lägenheter ..................................................................... 12
Behovet av särskilda hyressättningsregler för nybyggda lägenheter ........... 12
Förhandlingsöverenskommelse med presumtionsverkan ....................... 12
Fria avtalshyror i nyproduktion ................................................................. 12
Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan ................................................................. 13
Möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan .......... 14
Systemets närmare utformning ................................................................. 14
Förhandlingar för hus som inte färdigställts ............................................. 14
Förlutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan ................................................................. 15
Hyresgästens val av hyresgästorganisation m.m. ......................................... 16
Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan ................................................................. 17
Hyran efter presumtionstidens slut m.m. ...................................................... 18
Översäkringar och förhandlingsersättning .................................................. 19
Likhetsprincinen ............................................................................................ 19
Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen ....................... 19
Tillval och frånval .......................................................................................... 21
Hyresnämndens hyresprövning ................................................................. 22
Hyressättningen i det befintliga beståndet .................................................. 22
Övrigt förslag som väckts med anledning av propositionen ...................... 23
Hyresstatistik ................................................................................................ 23
Fristående motioner om hyressättningen ..................................................... 23
De kommunala bostadsföretagens hyresnärmrande roll, påtaglighetsrekvisitet samt hyressättningen i övrigt .............................................. 24
Reservationer ................................................................................................. 27
1. Fria avtalshyror i nyproduktion, punkt 2 (c) ............................................ 27
2. Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan, punkt 3 (m, kd, c) ................................................................. 28
3. Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan, punkt 3 (fp) ................................................................. 29
4. Möjligt att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan, punkt 4 (c) ......................................................................................................... 30
5. Förutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan, punkt 5 (m, fp, kd, c) ........................................ 30
6. Hyresgästens val av hyresgästorganisation m.m., punkt 6 (m, fp, c) ............................................................................................................. 31
7. Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, punkt 7 – motiveringen (m) ......................... 32
8. Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, punkt 7 (fp) ....................................................... 32
9. Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, punkt 7 (c) ..................................................... 33
10. Hyran efter presumtionstidens slut, punkt 8 (fp) ....................................................... 33
11. Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen, punkt 9 (m) ........................................................................................................... 34
12. Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen, punkt 9 (c) ............................................................................................................ 35
13. Tillval och frånval, punkt 10 (m, fp, kd, c) ..................................................... 36
14. Hyressättningen i det befintliga beståndet, punkt 11 (m, fp, kd) .......... 38
15. Hyressättningen i det befintliga beståndet, punkt 11 (c) ......................... 39
16. Hyresstatistik, punkt 12 (m, fp, kd, c) ......................................................... 41
17. De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll, punkt 13 (m, kd) ..................................................................................................... 41
18. De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll, punkt 13 (fp) ........................................................................................................... 44
19. Påtaglighetsrekvisitet, punkt 14 (v) ................................................................. 45
20. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 – motiveringen (m) .............................. 46
21. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (fp) ........................................................... 46
22. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (kd) .......................................................... 48
23. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (c) ........................................................... 50

Bilaga 1
Förteckning över behandlade förslag .......................................................... 53
Propositionen ............................................................................................. 53
Följdmotioner ............................................................................................. 53
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005 .................................. 55

Bilaga 2
Regeringens lagförslag ................................................................................. 56
Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. **Regeringens lagförslag**
   Riksdagen antar regeringens förslag till
   1. lag om ändring i jordabalken,
   2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
   3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

2. **Fria avtalshyror i nyproduktionen**
   Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo12 yrkande 1.
   Reservation 1 (c)

3. **Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan**
   Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo11 yrkande 6, 2005/06:Bo12 yrkande 2, 2005/06:Bo13 yrkande 1 och 2005/06:Bo14 yrkande 3.
   Reservation 2 (m, kd, c)
   Reservation 3 (fp)

4. **Möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan**
   Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo12 yrkande 3.
   Reservation 4 (c)

5. **Förutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan**
   Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo11 yrkande 2.
   Reservation 5 (m, fp, kd, c)

6. **Hyresgästens val av hyresgästorganisation m.m.**
   Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo11 yrkande 3.
   Reservation 6 (m, fp, c)

7. **Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan**
   Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo11 yrkande 4 och 2005/06:Bo12 yrkande 5.
   Reservation 7 (m) – motiveringen
   Reservation 8 (fp)
   Reservation 9 (c)
8. **Hyran efter presumtionstidens slut**  
Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo11 yrkande 1.  

*Reservation 10 (fp)*

9. **Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen**  
Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo12 yrkande 4 och 2005/06:Bo13 yrkande 2.  

*Reservation 11 (m)*  
*Reservation 12 (c)*

10. **Tillval och frånval**  
Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo11 yrkande 5, 2005/06:Bo12 yrkande 6, 2005/06:Bo13 yrkande 3 och 2005/06:Bo14 yrkande 2.  

*Reservation 13 (m, fp, kd, c)*

11. **Hyressättningen i det befintliga beståndet**  
Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo11 yrkande 7, 2005/06:Bo12 yrkande 7 och 2005/06:Bo14 yrkande 1.  

*Reservation 14 (m, fp, kd)*  
*Reservation 15 (c)*

12. **Hyresstatistik**  
Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo11 yrkande 8.  

*Reservation 16 (m, fp, kd, c)*

13. **De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll**  
Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo276 yrkande 4, 2005/06:Bo298 yrkande 19 i denna del och 2005/06:Bo338 yrkande 12.  

*Reservation 17 (m, kd)*  
*Reservation 18 (fp)*

14. **Påtaglighetsrekvisitet**  
Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo242 yrkande 6.  

*Reservation 19 (v)*

15. **Hyressättningen i övrigt**  
Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo214 yrkande 9, 2005/06:Bo298 yrkande 19 i denna del, 2005/06:Bo335 yrkandena 5 och 6 samt 2005/06:Bo338 yrkande 11.  

*Reservation 20 (m) – motiveringen*  
*Reservation 21 (fp)*  
*Reservation 22 (kd)*  
*Reservation 23 (c)*
Stockholm den 2 maj 2006

På bostadsutskottets vägnar

*Ragnwi Marcelind*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Ragnwi Marcelind (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Maria Öberg (s), Mariam Osman Sherifay (s), Carl-Axel Roslund (m), Gunnar Sandberg (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Leif Jakobsson (s), Ewa Thalén Finné (m), Sten Lundström (v) och Helena Hillar Rosenqvist (mp).
Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

I detta betänkande behandlar utskottet proposition 2005/06:80 Reformerad hyressättning jämte de motionsförslag som väckts med anledning av propositionen samt de motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2005 och som gäller hyressättningsfrågor. Motionsförslagen finns intagna i bilaga 1 till detta betänkande.


För att komplettera beredningsunderlaget angående förslaget om tillval och frånval har i Justitiedepartementet ett möte hållits med några av remissinstanserna. Anteckningar från mötet finns tillgängliga i departementet (dnr Ju2004/8235/L1).

Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO har i en skrivelse den 7 oktober 2005 förordat vissa lagändringar om hyran i det befintliga beståndet. Förslaget om hyressättningen i det befintliga beståndet bereds vidare inom Regeringkansliet.

Lagrådets yttrande med anledning av de av regeringen remitterade lagförslagen finns bilagda propositionen.

Propositionen bygger på en överenskommelse mellan den socialdemokratiska regeringen och Vänsterpartiet.

Under utskottets beredning av ärendet har företrädare för Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO muntligen framfört synpunkter. Fastighetsägarna Sverige har vid tillfället lämnat även skriftliga synpunkter.
Bakgrund

Nuvarande lagstiftning

I hyreslagen (12 kap. jordabalken) finns bestämmelser om hur hyran för en lägenhet skall bestämmas om det uppstår tvist om den (det s.k. bruksvärdessystemet). Om hyresvärdens och hyresgästens tvistar om hyrans storlek, skall hyresnämnden fastställa hyran till skälligt belopp. Hyran är inte att anse som skällig 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 kommunala bostadsföretag (55 § hyreslagen).

En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Bruksvärdet påverkas av om det finns tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet (prop. 1983/84:137 s. 72). Däremot skall inte byggnadsår eller produktions-, drifts- eller förvaltningskostnader påverka hyran. Inte heller skall hyresgästens individuella värderingar och behov beaktas.

Om ett hyresavtal gäller för obestämd tid och frågan om villkorsändring hänskjuts till hyresnämndens prövning, är utgångspunkten att ett beslut om ändring av hyresvärdens inte får avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökan. Beslut om ändring av hyresvärdens får i detta fall normalt inte heller avse tiden innan sex månader har förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas (55 c § hyreslagen).

Hyresförhandlingslagen (1978:304) innehåller bestämmelser om kollektiva hyresförhandlingar. Sådana förhandlingar förs i allmänhet mellan en hyresvärd och en hyresgästorganisation.

Eftersom hyrorna för de lägenheter som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag är normerande för det övriga lägenhetsbeståndet, har de regler som gäller för de kommunala bostadsföretagen också betydelse för hyressättningen. Sådana regler finns bl.a. i lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

Utgångspunkten är att hyrans storlek skall vara bestämd i hyresavtalet. Om hyran är bestämd i hyresavtalet, kan den ändras genom en överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgästen eller, om de inte kan enas, genom beslut av hyresnämnden. Det är även möjligt att reglera hyrans storlek kollektivt genom en överenskommelse mellan hyresvärd och en hyresgästorganisation. Hyrorna för de flesta lägenheter fastställs vid kollektiva hyresförhandlingar.

I propositionen finns en mer ingående beskrivning av de nuvarande reglerna.
Hyressättningsutredningens förslag i vissa delar

Både i propositionen och motioner görs hänvisningar till Hyressättningsutredningens förslag. Från utredningsbetänkandets sammanfattning återges därför dess förslag dels om hyrorna i det befintliga beståndet, vilket förslag fortfarande bereds inom Regeringskansliet, dels om tillval och frånval, vilket förslag regeringen inte fört fram till riksdagen.

Hyrorna i det befintliga beståndet


Utredningen föreslår regler som gör det möjligt att med giltig verkan sluta sådana förhandlingsöverenskommelser.


Den skyddsregel utredningen föreslår innebär att en privat fastighetsägare som vill åberopa den hyra för nya hyresgäster (bruksvärdeshyran) som har bestämts inom ramen för ett system med skilda hyresnivåer för nya och befintliga hyresgäster måste acceptera att hela systemet med skilda hyresnivåer tillämpas. Befintliga hyresgäster skall alltså i en sådan situation få del av den hyresrabatt för befintliga hyresgäster som har förhandlats fram i systemet med olika hyresnivåer, även om deras lägenheter inte omfattas direkt av systemet.

Enligt utredningens förslag skall skyddsregeln inte tillämpas vid byte av lägenhet, när en lägenhet har renoverats till högre standard eller under den tid en lägenhet är uthyrd i andra hand.

Tillval och frånval

Det är önskvärt att det finns möjligheter för hyresgäster att göra tillval och frånval, dvs. individuella variationer när det gäller underhållsintervall, utrustning o.d. Regleringen av tillval och frånval bör utgå från frivillighet.

Tillval och frånval behandlas i dag i de flesta fall som en del av hyran. Så bör även fortsättningssvis vara fallet. Utredningen föreslår dock en kostnadstäckningsregel som innebär att kostnaden för tillval
och frånval skall beaktas vid en bruksvärdesprövning. Den kortaste
avskrivningstid som därvid bör godtas för tillval är enligt utredningens
mening ungefär fem år. Om tillvalens andel av hyran inte uppgår till
mer än ungefär 20 %, skall dock kortare avskrivningstid kunna godtas.

Flyttar den hyresgäst som har gjort ett tillval eller frånval, föreslår
utredningen att den nya hyresgästens hyra skall bestämmas enligt bruks-
värdesprincipen utan tillämpning av regeln om att kostnaden för tillva-
et eller frånvalet skall beaktas.

Har priset för tillvalet eller frånvalet bestämts enligt en kollektivt
förhandlad prislista eller på annat sätt förhandlats kollektivt, bör det
enligt utredningens mening få följande konsekvenser:
– Kostnadstäckningsregeln tillämpas även för en ny hyresgäst.
– Priset för tillvalet eller frånvalet anses motsvara kostnaden för
detta, så länge det inte förekommit klara oegentligheter vid de kollek-
tiva förhandlingarna.
– Den skyldighet fastighetsägaren har att förhandla med hyresgästor-
ganisationen inför en hyreshöjning anses uppfyllt genom förhandlingen
om prislistan. En kollektiv förhandling behöver därför inte ske varje
gång en hyresgäst gör ett tillval.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I regeringens proposition 2005/06:80 Reformerad hyressättning föreslås
ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken), hyresförhandlingslagen
(1978:304), lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder samt
lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Förslagen syftar till att förbättra
förutsättningarna för nybyggnation av bostadslägenheter och till att för-
bättra hyresnämndernas beslutsmotiveringar.

Enligt propositionens förslag skall det införas ett nytt system för att
bestämma hyran för nybyggda lägenheter. Om hyran för en planerad eller
nybyggd lägenhet har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse, skall
hyran presumeras vara skälig. En förutsättning för att hyran skall presume-
ras vara skälig skall vara att den hyresgästorganisation som är part i
överenskommelsen är etablerad på orten. En annan förutsättning skall vara
att förhandlingsöverenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i
huset och att den har träffats innan det har ingåtts hyresavtal för någon av
lägenheterna. Presumtionen skall gälla under tio år. Därefter skall hyran
bestämmas enligt de vanliga bruksvärdesreglerna.

Vidare föreslås i propositionen att hyresnämnden, när den avgör ett
ärende, alltid skall ange de skäl som bestämt utgången, om beslutet går
någon part emot.

Även vissa frågor om s.k. tillval och frånval behandlas i propositionen.
I dessa delar lämnas dock inte några förslag.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2006.
Utskottets överväganden

Regeringens lagförslag

<table>
<thead>
<tr>
<th>Utskottets förslag i korthet</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Riksdagen bör anta regeringens lagförslag. Därmed bifaller riksdagen regeringens proposition.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Inte någon av de motioner som väckts med anledning av regeringens proposition innehåller förslag om att regeringens lagförslag helt eller delvis inte skall antas. Däremot innehåller motionerna förslag som innebär att vissa av de nya lagbestämmelserna skall förändras eller kompletteras sedan förslagen på sedvanligt sätt beretts inom Regeringskansliet, i vissa fall efter det att särskilda utredningsinsatser gjorts. Utskottet tar mot denna bakgrund först ställning till regeringens lagförslag. Därefter behandlar utskottet motionerna.

Utskottet ställer sig bakom regeringens lagförslag.

De föreslagna lagändringarna bör i enlighet med propositionens förslag träda i kraft den 1 juli 2006.

Utskottet föreslår således att riksdagen antar de lagförslag regeringen lagt fram. Utskottet tillstyrker därmed propositionen.
Hyran för nybyggda lägenheter

**Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om
- fria avtalshyror i nyproduktionen, jämför reservation 1 (c),
- möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan, jämför reservationerna 2 (m, kd, c) och 3 (fp),
- möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan, jämför reservation 4 (c),
- förutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan, jämför reservation 5 (m, fp, kd, c),
- hyresgästens val av hyresgästorganisation m.m., jämför reservation 6 (m, fp, c),
- hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, jämför reservationerna 7 – motiveringen (m), 8 (fp) och 9 (c),
- hyran efter presumtionstidens slut, jämför reservation 10 (fp),
- hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen, jämför reservationerna 11 (m) och 12 (c).

**Behovet av särskilda hyressättningsregler för nybyggda lägenheter**

Enligt regeringens förslag bör särskilda hyressättningsregler för planerade och nybyggda lägenheter införas. Det finns inte något motionsförslag som berör denna del av propositionen.

**Förhandlingsöverenskommelse med presumtionsverkan**

*Fria avtalshyror i nyproduktionen*

Om hyran för en planerad, påbörjad eller nybyggd lägenhet har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse, skall hyran enligt regeringens förslag presumeras vara skälig. (För sådan hyra används i detta betänkande i vissa fall begreppet presumtionshyra.)

I motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 1 föreslås införande av fria avtalshyror för nyproduktion, där en i grund och botten fri avtalsrätt råder mellan hyresgäst och hyresvärd. De fria avtalshyrorna skall vara kombinerade med ett starkt besittningsskydd (förslag om tillkännagivande).

Såväl bruksvärnessystemet som den nu av regeringen föreslagna nya ordningen som gäller förhandlingsöverenskommelser med presumtionsverkan har som syfte bl.a. att den fria marknaden inte skall pressa upp hyrorna på orter med bostadsbrist till oskäliga nivåer. Det finns således starka konsumentpolitiska motiv för att genom lag reglera hyressättningen. Det av

Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan

Regeringens ställningstagande innebär att det inte skall införas en möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan, om fastighetsägaren och hyresgästorganisationen inte skulle komma överens.

I motionerna 2005/06:Bo13 (m) yrkande 1, 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 6, 2005/06:Bo14 (kd) yrkande 3 och 2005/06:Bo12 (c) yrkande 2 lämnas i det närmaste helt likalydande förslag om att hyresnämnden skall ges möjlighet att fastställa en hyra med presumtionsverkan om det inte är möjligt att nå en förhandlingsöverenskommelse (förslag om tillkännagivande).

Det föreslagna systemet innebär att en överenskommelse av det aktuella slaget enbart kan träffas inom ramen för en förhandlingsöverenskommelse. I en sådan måste alltid en hyresgästorganisation vara part. Många remissinstanser har ansett att förslaget leder till att hyresgästorganisationerna ges en för stark ställning, eftersom organisationerna i praktiken får en form av vetorätt mot hyreskrav. De har därför förordat att det införs en möjlighet för hyresnämnden att fastställa hyra som har presumtionsverkan, om fastighetsägaren och hyresgästorganisationen inte skulle kunna komma överens.

Enligt regeringens mening talar goda skäl mot den ordning som remissinstanserna – liksom nu också motionärerna – har förordat. Hyran för lägenheter som planeras vara färdigställda för inflyttning efter kanske två eller tre år kan inte baseras på de hyresnivåer för likvärdiga lägenheter som gäller vid tidpunkten för prövningen. Ett system med prövning av hyran förutsätter därför att det införs särskilda kostnadskriterier för hyressättningen. En beräkning av hyra som baseras på kostnadskriterier är förenad med åtskilliga osäkerhetsfaktorer. En möjlighet till prövning i hyresnämnden kan därför leda till utdragna rättsprocesser. Ställningstaganden till nybyggnationer kan därmed bli fördröjda. Såsom regeringen konstate-
rar finns det knappast anledning att anta annat än att hyresgästorganisationerna kommer att fullfölja sin uppgift på ett omdömesgiltigt sätt. Den föreslagna ordningen får under alla förhållanden anses innebära en förbättring av fastighetsägarens ställning. Också hyresgästernas intresse av trygghet måste beaktas. Detta intresse kommer hyresgästorganisationen som motpart till hyresvärdens att kunna ta till vara.

Utskottet anser vid en samlad bedömning, i likhet med utredningen och regeringen, att det inte bör införas någon möjlighet att hänskjuta frågan till hyresnämnden om någon förhandlingsöverenskommelse inte kan träffas. Motionerna avstyrks sålunda.

**Möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan**

Regeringens ställningstaganden omfattar att det inte bör införas någon möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan avseende planerade eller nybyggda lägenheter.

Förslaget i motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 3 innebär däremot att hyror med presumtionsverkan skall kunna baseras på individuella avtal. Hyrorna skall inte kunna omprövas i efterhand utan ingångna avtal skall gälla (förslag om tillkännagivande).

Frågan är alltså om enskilda hyresavtal som avser planerade eller nybyggda lägenheter bör ges presumtionsverkan på samma sätt som förhandlingsöverenskommelser.


**Systemets närmare utformning**

_Förhandlingar för hus som inte färdigställts_

I lagen skall enligt regeringens förslag klargöras att avtal om förhandlingsordning skall få ingås för planerade hus och för hus som är under byggnation.

Det finns inte något motionsförslag som berör propositionens förslag i denna del.
Förutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan

Enligt propositionens förslag skall en hyra som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse presumeras vara skälig om bl.a. följande villkor är uppfyllda. Det gäller att hyresgästorganisationen som är part i förhandlingsöverenskommelsen är etablerad på orten samt att förhandlingsöverenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har ingåtts innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna.

I motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 2 framförs, mot bakgrund av vikten av fri organisationsrätt, att det är nödvändigt att lagen konstrueras så att den inte utestänger organisationer på sätt som sker genom regeringens förslag om villkoren för en organisations rätt att förhandla fram hyror med presumtionsverkan (förslag om tillkännagivande).


Med en möjlighet att sluta förhandlingsordning för hus som är under planering kommer det normalt sett inte att finnas några hyresgäster som kan styra valet av hyresgästorganisation. Det möjliggör för hyresgästorganisationer som inte har någon anknytning till det planerade huset eller orten eller något egentligt intresse av att företräda de blivande hyresgästerna att sluta avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse. Eftersom de blivande hyresgästerna inte kan undanröja en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan uppställs krav på att hyresgästorganisationen skall vara etablerad på orten när förhandlingsöverenskommelsen ingås. Med etablerad avses här att organisationen sedan flera år tillbaka har förhandlingsrätt för ett inte alltför obetydligt lägenhetsbestånd. Eftersom mindre seriösa hyresgästorganisationer inte kan antas ha förhandlingsrätt under någon längre tid eller för några större lägenhetsbestånd, kan kravet antas leda till att förhandlingsöverenskommelser sluts med organisationer som tillvaratar hyresgästernas
intressen på ett lämpligt sätt. Genom att organisationen skall vara etablerad på orten säkerställs att organisationen har anknytning till orten och en reell möjlighet att fullfölja förhandlingsuppgiften.

Skulle flera hyresgästorganisationer anses vara etablerade på orten, bör fastighetsägaren ha rätt att välja med vilken av dessa som han eller hon skall förhandla. Har fastighetsägaren slutit förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med en organisation som är etablerad på orten, kommer överenskommelsen att gälla även om det finns andra organisationer som är bättre etablerade på orten.

Utskottet ställer sig bakom regeringens uppfattning om det krav som skall ställas på en hyresgästorganisation för att den skall kunna sluta en förhandlingsöverenskommelse med presumtionsverkan. Fp-motionen avstyrks med hänvisning till detta.

**Hyresgästens val av hyresgästorganisation m.m.**


Som utskottet redan konstaterat är lagstiftaren neutral till hyresgästernas val av hyresgästorganisation. Det finns visserligen ett förbud mot flera samtidiga förhandlingsordningar för ett hus (4 § hyresförhandlingslagen). Förbudet innebär att två eller flera organisationer inte samtidigt kan förhandla för olika hyresgäster i ett och samma hus. (En förhandlingsordning kan också avse flera hus.) Hyresförhandlingslagen ger emellertid en konkurrense hyresgästorganisation möjlighet att ta initiativ till att den organisationen får överta förhandlingsräten (3 a § hyresförhandlingslagen). Hyresgästerna kan således genom att starta eller engagera sig i en alternativ organisation göra denna till hyresvärdens motpart i de kollektiva förhandlingar som förs enligt hyresförhandlingslagen. När en ny organisation har övertagit förhandlingsräten kan genom en förhandlingsöverenskommelse mellan organisationen och hyresvärdens träffas avtal om att i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen skall ingå ett visst belopp som utgör ersättning till organisationen för dess förhandlingsarbete. Beloppet får inte överstiga vad som kan anses skäligt (20 § hyresförhandlingslagen). Det skall erinras om att en hyresgäst som väljer att förhandla enskilt har rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen (55 § fjärde stycket hyreslagen i dess gällande lydelse). Utskottet
är inte berett att förorda att förbudet mot flera samtidiga förhandlingsordningar tas bort eller att motionsförslaget i övrigt tillgodoses. Fp-motionen avstyrks.

**Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan**

Genom regeringens förslag får hyran ändras under den tid som en förhandlingsöverenskommelse har presumtionsverkan i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten.

I motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 4 lämnas förslag om en ny typ av hyresavtal som skall skapa transparens och förutsägbarhet. Den enskilde hyresgästen bör enligt motionärerna ges möjligheter att välja hyresmodell för att få en större förutsebarhet vad gäller hyresökningar. En modell som ger möjlighet att i förväg träffa avtal om framtidiga procentuella hyrespåslag borde kunna utvecklas. Förslaget läggs fram mot bakgrund bl.a. av att möjligheten — när det gäller presumtionshyror — inskränks att få en hyra prövad och ändrad sex månader efter det att hyran började tillämpas och därutöver för att underlätta för en enskild hyresgäst att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingsystemet (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 5 avser införande av en möjlighet att använda ett bostadsrelaterat prisindex för framtidige förändringar av hyror med presumtionsverkan (förslag om tillkännagivande).


för hyresgästernas trygghet att hyrans storlek är till beloppet bestämd. Där-
till kommer att konsumentprisindex inte speglar förändringar i kostnaderna
för fastighetsförvaltningen särskilt väl. En bindning av hyran till konsu-
mentprisindex kan leda till att en fastighetsägare inte får kompensation för
sina kostnadsökningar om räntan stiger. En sådan bindning kan också leda
till att fastighetsägaren överkompenseras, exempelvis om priserna på de
varor och tjänster som konsumentprisindex baseras på stiger snabbare än
hyresvärden kostnader för fastigheten. Regeringens förslag omfattar i stäl-
let att det införs bestämmelser om att hyran får ändras i den mån det är
skäligen med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Eftersom
de kommunala bostadsforetagen är hyresnormerande och deras hyror base-
ras på en självkostnadsnorm, kommer enligt regeringens bedömning kost-
nadsutvecklingen för fastighetsförvaltning i praktiken att få genomslag på
de hyror som har fastställts i förhandlingsöverenskommelser som har pre-
sumtionsverkan.

Om parterna inte kan komma överens om någon ändring av hyran, bör
tvisten, som Hyressättningsutredningen har föreslagit, kunna hänskjutas till
hyresnämnd för prövning. Vid nämndens prövning bör utgångspunkten, vil-
ket följer av regeringens ovan återgivna förslag, vara att den hyra som har
fastställts i förhandlingsöverenskommelsen är skäligen och att nämnden
enbart skall pröva om den fastställda hyran bör ändras med hänsyn till den
allmänna hyresutvecklingen på orten.

Utskottet gör samma bedömning som regeringen. Mot bakgrund av vad
som anförts avstyrker således utskottet fp- och c-motionerna.

**Hyran efter presumtionstidens slut m.m.**

Enligt regeringens förslag skall presumtionsverkan bestå under tio år. Där-
efter skall hyran bestämmas enligt de vanliga bruksvärdesreglerna. Enligt
förslaget skall dock presumtionsverkan kunna brytas tidigare, om det före-
ligger synnerliga skäl.

Enligt förslaget i motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 1 bör regeringen
återkomma med förslag för infasning i bruksvärdesystemet av lägenheter
med presumtionshyra (förslag om tillkännagivande).

Regeringen har i propositionen tagit upp frågan om det efter tioårsstidens
utgång bör ske någon form av successiv avtrappning av presumtionsverkan
eller om hyran omedelbart skall anpassas efter bruksvärdeshyran på orten.

Med hänsyn till presumtionstidens längd och att det under hela presum-
tionstiden kommer att stå klart för parterna när presumtionsverkan upphör,
anser regeringen att det inte finns tillräckliga skäl att införa bestämmelser
om en successiv anpassning av hyran till bruksvärdesnivån. Utskottet anser
på samma sätt som regeringen att det inte finns skäl att införa regler om
en successiv anpassning av en presumtionshyra till en vanlig bruksvärdes-
hyra. Fp-motionen avstyrks.
Överenskommelser om förhandlingsersättning

Förhandlingsöverenskommelser om förhandlingsersättning, dvs. den del av hyran som utgör ersättning till hyresgästorganisation för organisationens förhandlingsarbete, skall enligt regeringens förslag inte ha presumtionsverkan.

Det finns inte något motionsförslag som berör propositionens förslag i denna del.

Likhetsprincipen

Enligt regeringens förslag skall likhetsprincipen enligt hyresförhandlingslagen – som innebär att i en förhandlingsöverenskommelse skall samma hyra bestämmas för lägenheter som är lika stora – inte omfatta lägenheter vars hyra bestäms enligt de nya reglerna.

Det finns inte något motionsförslag som berör propositionens förslag i denna del.

Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen

Vid tvist om hyran får enligt regeringens förslag jämförelse inte göras med lägenheter vilkas hyra har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan.

I motion 2005/06:Bo13 (m) yrkande 2 förutsätts regeringen noga följa utvecklingen och återkomma med en redovisning av hyresutvecklingen. Enligt förslaget bör regeringen, om det uppstår problem med att inte låta hyresrätter med presumtionsverkan ingå i jämförelseunderlaget vid en bruksvärdesprövning, lämna förslag till lösningar (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 4 avser att hyror med presumtionsverkan som bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse skall kunna ingå i jämförelseunderlaget vid en hyrestvist (förslag om tillkännagivande). Om i stället ett system för hyror med presumtionsverkan vore baserat på individuella avtal skulle ett sådant avsteg från jämförelseunderlaget vara befatat. Det senare ställningstagandet ansluter till ett av utskottet ovan behandlat förslag i samma motion.

I hyreslagen anges att, vid tvist om hyrans storlek, hyran skall fastställas till skäligt belopp och att hyran härvid inte är att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vidare anges att vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag (55 § hyreslagen).

Av förarbetena till bestämmelsen (prop. 1983/84:137 s. 76–78) framgår att i första hand skall hyran bestämmas efter en jämförelse med hyran för andra lägenheter på samma ort. Vid prövningen skall, som redan framgått, främst beaktas hyran för de kommunala bostadsföretagens lägenheter. Om det inte har åberopats jämförelse med några lägenheter eller om de lägenheter som har åberopats inte ger underlag för en bedömning av hyresnivån.
för jämförliga lägenheter eller om de lägenheter som har åberopats inte är likvärdiga med prövningslägenheten, skall hyran bestämmas efter en skälighetsbedömning. Vid en skälighetsbedömning får lägenheter på orten som inte har bedömts vara likvärdiga med prövningslägenheten och lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge beaktas. Enligt regeringens förslag får hyran för en lägenhet inte beaktas i en hyressättningstvist om hyran har bestämts i en förhandslösöverenskommelse som har presumtionsverkan. Hyran för en sådan lägenhet får varken beaktas vid en jämförelseprövning eller som s.k. bakgrundsmaterial vid en skälighetsbedömning. Hyresnämnden får inte heller väga in sådana hyror inom ramen för sin allmänna kännedom om hyresläget på orten.

Ett skäl som talar för att det bör vara möjligt att göra jämförelser med lägenheter vars hyra har bestämts enligt den nya ordningen är intresset av att inte försämra jämförelseunderlaget för nybyggda lägenheter. Eftersom jämförelser med nybyggda lägenheter även görs vid tvister som gäller ombyggda lägenheter, kan en begränsning i möjligheten att göra jämförelser också påverka hyressättningen för ombyggda lägenheter.


Starka skäl talar alltså mot att tillåta att lägenheter vars hyror bestämts i förhandslösöverenskommelse som har presumtionsverkan används som jämförelseunderlag. Visserligen innebär det att jämförelseunderlaget, i varje fall på sikt, kan försämras. Enligt regeringens bedömning kommer dock vissa nybyggda lägenheter även framdeles att hyressättas enligt de nuvarande reglerna och det kommer därför att finnas nybyggda lägenheter som kan användas som jämförelseunderlag. Dessutom kan hyran alltid fastställas genom en skälighetsbedömning. Regeringens förslag innebär därför att lägenheter som hyressätts enligt den nya ordningen inte skall få användas som jämförelseunderlag vid vanliga hyressättningstvister.

Utskottet avstyrker på de skäl regeringen anför för sitt förslag de nu behandlade motionsförslagen.
Tillval och frånval

Utskottets förslag i korthet
Riksdagen bör avslå motionerna om införandet av ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval. Jämför reservation 13 (m, fp, kd, c).

Det bör enligt regeringens bedömning inte införas ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval.

I motion 2005/06:Bo13 (m) yrkande 3 föreslås en lagreglering av kostnadsbaserade tillval och frånval på enskild grund inom bruksvärdessystemets ram, i enlighet med vad Hyressättningsutredningen föreslagit (förslag om tillkännagivande avseende att regeringen snarast skall återkommma till riksdagen med förslag).

Också i motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 5 föreslås en reglering som ger hyresgäster och fastighetsägare möjligheter att avtala om frånval och tillval. Enligt motionärerna bör Hyressättningsutredningens förslag leda till nya överväganden (förslag om tillkännagivande).

Även i motion 2005/06:Bo14 (kd) lämnas förslag om införandet av en reglering av ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval. I motionen förespråkas ett genomförande av Hyressättningsutredningens förslag med lösningar på de tekniska problem som det kan innehålla (förslag om tillkännagivande).

I motion 2005/06:Bo12 (c) föreslås en reglering som en del av bruksvärdessystemet av tillval och frånval i enlighet med Hyressättningsutredningens förslag (förslag om tillkännagivande).


Regeringen har i propositionen utförligt behandlat frågan om tillval och frånval. I en samlad bedömning anför regeringen att det är framför allt omfattande och särpräglande tillval som i dag inte kommer till stånd eftersom det vid de slagen av tillval råder osäkerhet om bruksvärdet höjs i sådan utsträckning att fastighetsägaren får täckning för kostnaden för åtgärderna. Behovet av ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval får därför anses vara förhållandevis begränsat. Som framgår av den mer omfattande redogörelse som regeringen lämnar i propositionen för sitt ställningslagande medför ett genomförande av utredningens förslag att hyressättningen blir mer komplicerad för såväl parter som hyresnämnder. Om det genomför kostnadsbaserade tillval eller frånval i en stor del av hyreshusbeståndet, får det negativa effekter för hyressättningen i hela beståndet.
Till detta kommer de svårigheter som är förknippade med regleringen av ansvaret för underhålls- och reparationsåtgärder och de risker som finns med möjligheten att avtala bort rätten till underhålls- och reparationsåtgärder.

Utskottet bedömer i likhet med regeringen att nackdelarna med utredningens förslag väger tyngre än fördelarna. De bör därför inte genomföras. Således bör riksdagen avslå motionerna om en lagreglering av tillval och frånval.

**Hyresnämndens hyresprövning**

Reglerna om bruksvärdesprövning bör enligt regeringens bedömning inte ändras. Regeringen har bedömt ett förslag om att sänka det höga krav som ställs på likvärdighet mellan åberopade jämförelselägenheter och prövningslägenheten för att en direktjämförelse skall kunna göras, vilket skulle få till följd att hyror i flera fall skulle kunna fastställas efter en jämförelseprövning, i stället för att de fastställs efter en allmän skälighetsbedömning.

Enligt propositionens förslag skall hyresnämnden alltid ange de skäl som bestämt utgången i ett ärende om beslutet går någon part emot.

Det finns inte något motionsförslag som berör propositionens förslag i denna del.

**Hyressättningen i det befintliga beståndet**

**Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör avslå motionerna om hyressättningen i det befintliga beståndet. *Jämför reservationerna 14 (m, fp, kd) och 15 (c).*

Hyressättningsutredningens förslag om hyressättningen i det befintliga beståndet bereds vidare inom Regeringskansliet.


Enligt förslaget i motion 2005/06:Bo14 (kd) yrkande 1 skall förändringar av hyressättningen för beståndet ske i linje med Hyressättningsutredningens förslag. Regeringen bör återkomma med ett förslag som skall bemöta de problem vad gäller hyressättningen som trepartsöverenskommelsen och utredningen påtalat, bl.a. så att en successiv anpassning av hyre- nivåerna sker och att en skyddsregel för befintliga hyresgäster införs (förslag om tillkännagivande).
I motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 7 lämnas förslag om en reformering av hyressättningen för beståndet av hyresrätter. Bland annat bör lägesfaktorn ges en större roll för att bättre återspeglar de värderingar som hyresgästerna har (förslag om tillkännagivande).

Utredningens förslag vad gäller hyressättning i det befintliga beståndet av lägenheter bereds inom Regeringskansliet. Det finns därför inte skäl för riksdagen att i sakligt hänseende nu ta ställning till de motioner som väckts i denna fråga. Motionerna avstyrks således.

Övrigt förslag som väckts med anledning av propositionen

**Utskottets förslag i korthet**
Riksdagen bör avslå motionen om hyresstatistik. *Jämför reservation 16 (m, fp, kd, c).*

**Hyresstatistik**
I motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 8 som väckts med anledning av propositionen lämnas förslag om en utveckling och förstärkning av hur hyresstatistik presenteras och görs tillgänglig för bostadskonsumenter och andra på bostadsmarknaden. Statistiska centralbyrån bör enligt motionärerna ges i uppdrag att framställa och publicera en förbättrad hyresstatistik (förslag om tillkännagivande).

Utskottet anser inte att det finns tillräcklig anledning för riksdagen att nu fatta beslut om att de i motionen efterfrågade åtgärderna skall vidtas. Skulle det visa sig att de nu behandlade lagändringarna medför ett behov av en förbättrad statistik om hyror m.m. kan det finnas anledning för utskottet och riksdagen att återkomma till frågan. Motionen avstyrks.

**Fristående motioner om hyressättning**

**Utskottets förslag i korthet**
Riksdagen bör avslå motionerna om
- de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll, *jämför reservationerna 17 (m, kd) och 18 (fp)*,
- påtaglighetsrekvisiten, *jämför reservation 19 (v)*,
- hyressättningen i övrigt, *jämför reservationerna 20 – motiveringen (m), 21 (fp), 22 (kd) och 23 (c).*
De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll, påtaglighetsrekvisitet samt hyressättningen i övrigt

Följande motioner har väckts under den allmänna motionstiden 2005, alltså innan regeringen på riksdagens bord lagt sina ovan behandlade förslag.

I motion 2005/06:Bo276 (m) yrkande 4 (partimotion) lämnas förslag om att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll skall slopas (förslag om tillkännagivande).


Enligt motion 2005/06:Bo242 (v) yrkande 6 skall det s.k. påtaglighets- rekvisitet, som innebär att de privata fastighetsägarna har rätt att ta ut en högre hyra än de kommunala fastighetsägarna, avskaffas (förslag om till- kännagivande).


I motion 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 12 föreslås att en utredning skall tillsättas om förutsättningarna för att upphäva de kommunala bostadsföretagens hyresledande ställning (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2005/06:Bo335 (c) yrkande 5 avser att bruksvärdessystemet skall reformeras baserat på lokala hyresnämnder. Mot bakgrund av erfarenheterna av hyressättningen i Malmö bör ett system utvecklas som...
innebär att kommunen skall ha möjlighet att inrätta en form av hyresnämnd som har till uppgift att klassificera varje lägenhet i en kategori, grundat på de värderingar hyresgästerna har. Klassificeringen skall sedan successivt införas för beståndet. De privata fastighetsägarna skall kunna välja att använda sig av kategorinamnelse, vilket då skall gälla samtliga de fastigheter han eller hon har i kommunen (förslag om tillkännagivande).

I motion 2005/06:Bo335 (c) yrkande 6 läggs förslag fram om undantag från bruksvärdesprövning för nyproducerade lägenheter. Enligt motionen är Hyressättningsutredningens förslag ett steg i rätt riktning. Det förespråkas dock att det införs en modell där avtalsfrihet råder. Hyrorna skall inte kunna omprövas i efterhand, utan ingångna avtal skall gälla. Förslaget omfattar också att ett starkt besittningsskydd skall gälla (förslag om tillkännagivande).

Utskottet har tidigare i detta betänkande tagit ställning i sak till hur hyressättningsystemet skall reformeras när det gäller hyrorna i nyproduktion. Flera av de nu behandlade motionsförslagen kommer genom de tillstyrka lagförslagen att bli tillgodosedda. I vissa andra delar har utskottet redan ovan tagit ställning mot förslagen.

Utskottet har dock inte i sak tagit ställning till hur hyressättningen skall regleras när det gäller det befintliga beståndet av lägenheter med hänsyn till den beredning av dessa frågor som pågår i Regeringskansliet. Utskottet anser att riksdagen bör avvakta med sitt sakliga ställningstagande intill dess regeringen redovisat sin uppfattning om hur hyressättningen för det befintliga beståndet bör regleras och i ett sammanhang avgörer hur hyressättningssystemet skall vara utformat.

Med hänvisning till det ovan sagda avstyrker utskottet dels motionerna 2005/06:Bo276 (m) yrkande 4, 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 19 i denna del och 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 12 avseende att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll skall upphävas, dels motion 2005/06:Bo242 (v) yrkande 6 om att påtaglighetsrekvisitet skall avskaffas, dels övriga fristående motioner om hyressättningen.
Reservationer

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

1. **Fria avtalshyror i nyproduktionen, punkt 2 (c)**
   av Rigmor Stenmark (c).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 yrkande 1.

**Ställningstagande**


Utredningen innehöll flera förslag att reformera hyresmarknaden i en riktning där den bättre skulle motsvara de boendes egna önskemål och värderingar. Det är med besvikelse jag konstaterar att regeringen endast i begränsad mån nu går vidare för att reformera hyressättningen.

Sverige har i dag en hyresmarknad i obalans och som kännetecknas av att stora grupper inte har möjlighet till det boende de önskar samtidigt som en stor svart bostadsmarknad växer obehindrat. Detta är inget nytt, utan den negativa utvecklingen har pågått under en längre tid. Rösterna för aktiva åtgärder har blivit alltfler och samstämmiga, och efterfrågan på handling från regeringens sida är stor. Framför allt innebär dagens system att hyresrätten är på tillbakagång. Alltfler privata fastighetsägare väljer att sälja sina fastigheter i stället för att förvalta dem då de inte ser någon framtid med dagens system.


Centerpartiet anser att hyresrätten är viktig och att den måste finnas. Därför vill vi reformera bostadsmarknaden.
Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 1.

2. **Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan, punkt 3 (m, kd, c)**
   
av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thälén Finné (m).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo12 yrkande 2, 2005/06:Bo13 yrkande 1 och 2005/06:Bo14 yrkande 3 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo11 yrkande 6.

**Ställningstagande**

Regeringen föreslår att hyran i nyproduktion enbart skall ges presumtionsverkan om den avtalats inom ramen för en förhandlingsöverenskommelse. Det innebär att det kan uppkomma situationer där parterna inte når en förhandlingsöverenskommelse. Då är fastighetsägaren förhindrad, enligt regeringens förslag, att vända sig till hyresnämnden för att få en hyra med presumtionsverkan fastställd. Fastighetsägaren är i detta fall hänvisad till en ren bruksvärdesprövning enligt det hittillsvarande systemet, ett system som alla parter önskat komma bort ifråga för att skapa mer långsiktighet på hyresmarknaden, vilket kan leda till lägre hyror än för den övriga nyproduktionen.

Vi har ingen anledning att ifrågasätta hyresgästorganisationernas vilja att nå förhandlingslösningar i syfte att öka nybyggnationen. Men i ett principiellt perspektiv anser vi att det vore felaktigt att ge en icke-offentlig organisation en vetorätt som närmast kan sägas tangera myndighetsutövning vad gäller fastställandet av hyra i nyproduktion. Det kan uppkomma situationer där parterna inte når en förhandlingsöverenskommelse. Det är i dagsläget omöjligt att bedöma hur omfattande problemen att nå förhandlingslösningar kommer att bli i det nya systemet. Det är därför angeläget att skapa en ordning som garanterar långsiktigt förutsägbara villkor också i de lägen där förhandlingsöverenskommelser inte kan nås.

Vi anser, i likhet med många remissinstanser, att det bör införas en möjlighet att få en hyra med presumtionsverkan fastställd av hyresnämnden i de fall en förhandlingsöverenskommelse inte kan nås. Hyresnämnden bör avgöra hyresnivån före byggstart.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag till lösning.
Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo13 (m) yrkande 1, 2005/06:Bo14 (kd) yrkande 3 och 2005/06:Bo12 (c) yrkande 2 samt bifaller delvis motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 6.

3. Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan, punkt 3 (fp)
   av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 yrkande 6 och bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo12 yrkande 2, 2005/06:Bo13 yrkande 1 och 2005/06:Bo14 yrkande 3.

**Ställningstagande**


Vi har ingen anledning att ifrågasätta hyresgästorganisationernas vilja att nå förhandlingslösningar i syfte att öka nybyggnationen. Det är i dagsläget omöjligt att bedöma hur omfattande problemen att nå förhandlingslösningar kommer att bli i det nya systemet. Det är därför angeläget att skapa en ordning som garanterar långsiktigt förutsägbara villkor också om förhandlingsöverenskommelser inte kan nås.

Vi anser, i likhet med många remissinstanser, att det bör införas en möjlighet att få en hyra med presumtionsverkan fastställd av hyresnämnden i de fall en förhandlingsöverenskommelse inte kan nås. Hyresnämnden bör avgöra hyresnivån före byggstart.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag till lösning.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 6 samt bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo13 (m) yrkande 1, 2005/06:Bo14 (kd) yrkande 3 och 2005/06:Bo12 (c) yrkande 2.
4. Möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan, punkt 4 (c)
   av Rigmor Stenmark (c).

   **Förslag till riksdagsbeslut**
   Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:
   
   Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 yrkande 3.

   **Ställningstagande**
   
   Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 3.

5. Förutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan, punkt 5 (m, fp, kd, c)
   av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

   **Förslag till riksdagsbeslut**
   Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:
   
   Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 yrkande 2.

   **Ställningstagande**
   Vi vill utveckla den enskilda hyresgästens möjligheter att välja vem som skall företräda denna vid en förhandling kring hyressättningen. Vi ser en rad frågetecken kring den beskrivning regeringen gör när den lämnar sin syn på vilken förening som skall ges rätt att förhandla fram hyror med presumtionsverkan. Regeringens förslag innebär ett krav på att föreningen skall vara *etablerad*. Med detta begrepp avses att föreningen under flera år
skall ha haft förhandlingsrätt för ett inte obetydligt antal lägenheter. Detta krav riskerar att utestänga framtida hyresgästorganisationer, och vi ifrågasätter om detta är en rimlig avvägning för att förebygga den ”bulvanverksamhet” som Hyressättningsutredningen (SOU 2004:91) behandlat. Vi vill betona vikten av fri organisationsrätt och vikten av att konstruera villkor som inte riskerar att utestänga organisationer eller hindrar att sådana bildas.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 2.

6. **Hyresgästens val av hyresgästorganisation m.m., punkt 6** (m, fp, c)

   av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Ewa Thalén Finné (m).

*Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 yrkande 3.

*Ställningstagande*

I dag belastas hyran med en förhandlingsersättning, ett slags förhandlingsavgift, som fastighetsägaren utbetalar till hyresgästorganisationen; nästan uteslutande är det fråga om Hyresgästföreningen. Vi menar att hyresgästen själv skall bestämma över denna avgift och om den skall betalas till Hyresgästföreningen eller någon annan liknande förening. Hyresgästen skall naturligtvis kunna avtala med hyresvärden om att avgiften utbetalas direkt till Hyresgästföreningen eller annan organisation.

Vi ser självfallet svårigheten med att tillämpa den av oss förordade grundläggande principen om valfrihet när det gäller den föreslagna modellen för presumtionshyror eftersom hyresgäster i formell mening saknas vid den tid som förhandlingsöverenskommelsen ingås. Däremot bör de av oss förordade principerna om hyresgästens fria val av organisation och bestämmanderätt över förhandlingsavgiften kunna tillämpas när hyresavtalen sluts mellan hyresvärder och hyresgäster. Hur detta bäst skall ske bör en utredning titta närmare på. Regeringen bör därefter återkomma med förslag till riksdagen i de nu behandlade avseendena.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 3.
7. **Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, punkt 7 – motiveringen (m)**
   av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m) och Ewa Thalén Finné (m).

**Ställningstagande**

De regler som skall möjliggöra hyresjusteringar under tiden som en förhandlingsöverenskommelse har presumtionsverkan vilar till delar på de kommunala bostadsföretagens hyresledande roll. Vi har lagt fram förslag om att de kommunala bostadsföretagen inte längre skall vara hyresledande. Detta förslag har riksdagen ännu inte behandlat. Genomförs förslaget finns det enligt vår mening skäl att på nytt bedöma efter vilka regler justeringar av presumtionshyror skall ske. Vi anser dock inte att behovet av hyresjusteringar skall tillgodoses på de sätt som föreslås i de nu behandlade motionerna.

8. **Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, punkt 7 (fp)**
   av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 yrkande 4 och avslår motion 2005/06:Bo12 yrkande 5.

**Ställningstagande**

Vi vill betona vikten av att hyresavtal skapar transparens och förutsägbarhet. Propositionen innebär att möjligheten för den enskilda hyresgästen att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet efter tre månader i praktiken frångås. Detta är en begränsning av en enskild hyresgästs rättigheter enligt nu gällande lagstiftning. Denna avvägning bör vara rimlig om hyresgästen vid ingåendet av ett avtal ges goda möjligheter att ta ställning till hyresavtalets utveckling under en längre period. En modell borde kunna utvecklas där avtalet innehåller villkor kring hyresnivåer som bestäms på förhand. Denna modell borde kunna tillämpas inte minst mot bakgrund av att parterna bakom den s.k. trepartsöverenskommelsen anger en procentmodell för anpassningar av hyror i det befintliga beståndet. En modell av det slag vi föreslår ger förutsägbarhet men även sannolikt en dämpning av vilken ingångshyra som måste tas ut från dag ett. Ett annat viktigt skäl till vårt förslag är att möjligheten att få till stånd en prövning...
och ändring av hyrants storlek efter sex månader inskränks. Även detta talar för värden av en ökad förutsägbarhet för hyresgästen vad gäller den kommande hyresutvecklingen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 4 och avslår motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 5.

9. **Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, punkt 7 (c)**
   av Rigmor Stenmark (c).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 yrkande 5 och avslår motion 2005/06:Bo11 yrkande 4.

**Ställningstagande**


Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 5 och avslår motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 4.

10. **Hyran efter presumtionstidens slut, punkt 8 (fp)**
   av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 yrkande 1.
Ställningstagande

Förhandlingsöverenskommelser bör ges presumtionsverkan, och vi anser liksom regeringen att tio år är en rimlig tidsperiod. Däremot ser vi en rad framtida problem med att hyresrätter efter denna tidsperiod skall infasas i bruksvärdessystemet. Hyressättningssutredningens förslag har inte beaktats av regeringen i samband med denna proposition, utan regeringen har för avsikt att återkomma med förslag.

Vi vill uppmärksamma den skrivelse som de tre parterna på hyresmarknaden sammanställde där just det befintliga beståndet behandlas samt behovet av hyresanpassning i det befintliga beståndet. Regeringen hade moderniseringen av bruksvärdessystemet i belysning i kommittédirektivet men har i denna proposition lämnat frågan utan behandling och förslag.

Vi anser det viktigt att regeringen snarast återkommer med förslag i den del som gäller hur infasningen skall gå till för att inte hindra att de nya bestämmelserna om att en förhandlingsöverenskommelse ges presumtionsverkan kommer till användning och därför inte blir det instrument för bostadsbyggandet som är avsett.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 1.

11. Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen, punkt 9 (m)

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo13 yrkande 2 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo12 yrkande 4.

Ställningstagande


Det är inte oproblematiskt att regeringen genom sitt förslag inte tillåter att de framförhandlade presumtionshyrorna får beaktas. De komplikationer som kan uppstå riskerar att bli stora särskilt om samtliga nyproducerade hyresrätter på en ort hyressats så att presumtionsregeln är tillämplig för
dem. Underlaget för hyresjämförelser blir skevt. Detta blir än mer tydligt om det inte finns några eller endast få jämförbara hyreslägenheter i det övriga beståndet.

Det föreslagna systemet kan leda till att hyresmarknaden får två parallella hyressättningssystem. När de tio åren är till ända skall presumtionshyrorna sammanfalla med det övriga beståndets hyror, vilket kan skapa än större spänningar på hyresmarknaden.

Regeringens förslag snävar in jämförelsemöjligheterna genom att nyproduktionens presumtionshyror undantas på ett sätt som gör att följderna i dag inte går att överblika.

Vi förutsätter att regeringen noga följer utvecklingen och återkommer med en redovisning för hyresutvecklingen jämnt lösningar för att motverka eventuella problem.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo13 (m) yrkande 2 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 4.

12. **Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen, punkt 9 (c)**
   av Rigmor Stenmark (c).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 yrkande 4 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo13 yrkande 2.

**Ställningstagande**

Vid en hyrestvist skall, enligt regeringens förslag, lägenheter vars hyra har presumtionsverkan inte ingå i jämförelseunderlaget. Regeringens skäl till detta är att hyror med presumtionsverkan skulle vara baserade på byggkostnader och inte baserade på bruksvärdesprincipen. Att undanta lägenheter som har hyror med presumtionsverkan skulle bidra till att försämra jämförelseunderlaget, detta inte minst då en stor del av nybyggda lägenheter troligtvis kommer att omfattas av hyror med presumtionsverkan. I dagsläget är de kommunala allmännyttiga bostadbolagens hyror baserade på en självkostnadsprincip som blivit alltmer kritiserad under senare år. Om en hyresgästorganisation, i enlighet med regeringens förslag, är med och förhandlar fram en hyra med presumtionsverkan, borde den också anses som godtagen av parterna. Jag kan då inte se något skäl till att hyror med presumtionsverkan skall undantas från jämförelseunderlaget. Om i stället ett
system för hyror med presumtionsverkan vore baserat på individuella avtal, vilket förslag jag tidigare fört fram, skulle ett sådant avsteg från jämförelseunderlaget vara befogat.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 4 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo13 (m) yrkande 2.

13. Tillval och frånval, punkt 10 (m, fp, kd, c)

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

**Förslag till riksdagsbeslut**

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo11 yrkande 5, 2005/06:Bo12 yrkande 6, 2005/06:Bo13 yrkande 3 och 2005/06:Bo14 yrkande 2.

**Ställningstagande**

Hyressättningsutredningen lade fram ett förslag om införandet av ett system för tillval och frånval. Tanken är att hyresgästerna själva skulle kunna påverka sin boendesituation genom frivilliga och aktiva val när det gäller t.ex. utrustning i lägenheten och underhållsintervall. Tillval och frånval behandlas redan i dag i de flesta fall som en del av hyran. Utrednings förslag innebar att tillval och frånval skulle kunna fastställas som en del av bruksvärdessystemet. Regeringens utredare föreslog en kostnadstäckningsregel som innebär att kostnaden för tillval och frånval skall beaktas vid en bruksvärdesprövning. Trots att parterna på hyresmarknaden i sina remissvar tillstyrkt eller endast haft mindre invändningar mot utredningsförslaget, anförs i propositionen att nackdelarna med kostnadsbaserade tillval och frånval ”vid en samlad bedömning” väger tyngre än fördelarna. Regeringen väljer därmed att på ytterligare en punkt frångå trepartsöverenskommelsen.

En lägenhet måste, förutom att uppfylla de krav som lägsta godtagbara standard innebär, vara i sådant skick att den är fullt användbar för det avsedda ändamålet. Hyresgäster erbjuds inte sällan olika valmöjligheter beträffande lägenhetens standard. Valmöjligheter ges i form av tillval och frånval. Med tillval menas valet av en högre standard än den normala. I allmänhet fastställs hyrestillägg för tillval i förhandlingsöverenskommelser. Sådana förhandlingsöverenskommelser sluts innan hyresgästerna gör tillva-
len. Med frånval menas att hyresgästen väljer en enklare standard än den normala, t.ex. genom att senarelägga ommålning eller utbyte av kylskåp eller spis.

En fastighetsägare får ersättning för ett tillval endast i den utsträckning som det höjer lägenhetens bruksvärde och kan därför inte vara säker på att få kompensation som tillvalet medför. En hyresgäst som har avställt från t.ex. en uppdatering av inredning mot en lägre hyra kan inte heller vara säker på att få behålla den lägre hyran.

Det finns i dag inte något hinder mot att en hyresvärd och en hyresgäst träffar en överenskommelse om tillval. Men det förutsätter att s.k. prislistor upprättats genom förhandlingar och att de offentligt ägda bostadsbolagen erbjuder dessa. Privata fastighetsägare kan exempelvis inte upprätta prislistor och ta en högre hyra för tillval om det inte finns motsvarande avtal på den offentliga sidan, detta även om de boende så önskar.


Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo13 (m) yrkande 3, 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 5, 2005/06:Bo14 (kd) yrkande 2 och 2005/06:Bo12 (c) yrkande 6.
14. **Hyressättningen i det befintliga beståndet, punkt 11 (m, fp, kd)**

av Ragnvi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Carl-Axel Roslund (m), Lars Tysklind (fp) och Ewa Thalén Finné (m).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo11 yrkande 7 och 2005/06:Bo14 yrkande 1 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo12 yrkande 7.

**Ställningstagande**

Det finns anledning att redan inledningsvis framhålla vikten av en lagstadgad skyddsregel för befintliga hyresgäster.


Som utredningen konstaterade har det under de senaste åren allt oftare ifrågasatts om de hyresskillnader som finns mellan olika lägenheter alltid är rimliga från bruksvärdessynpunkt. Synpunkten att hyran för en lägenhet kan vara för hög eller för låg i förhållande till lägenhetens bruksvärde har fått stöd i olika undersökningar. På vissa orter har detta lett till förändringar av hyressstrukturen inom ramen för de kollektiva förhandlingarna om hyran för allmännyttans lägenheter. Bruksvärdet för vissa lägenheter höjs då, medan bruksvärdet för andra ligger stilla eller sänks. Då bruksvärdet höjs tas på vissa orter, bl.a. i Malmö, den nya bruksvärdeshyran ut direkt avunya hyresgäster, medan befintliga hyresgäster i samma fastighet får en hyresrabatt och därmed en långsammare anpassning till den nya hyresnivån.
Den s.k. lägesfaktorn måste ges större tyngd i hyresförhandlingarna, på det sätt som de senaste åren i praktiken skett i Malmö. Ingen ifrågasätter att en bostadsrätt är billigare i en förort än i ett centralt stadsläge. Att steg tas i den riktningen även när det gäller hyresrätter kan knappast anses orimligt, även om det naturligtvis måste ske i sådana steg att hyresgästerna har goda förutsättningar att anpassa sig till dem. I syfte att sprida denna praxis till fler orter, föreslog utredningen regler som gör det möjligt att med giltig verkan sluta sådana förhandlingsöverenskommelser med differentierade hyror för nya och gamla kontrakt i samma hus. För att hindra att en ny högre bruksvärdeshyra vid en prövning i hyresnämnden läggs till grund för prövningen av hyran för alla hyresgäster, föreslogs en skyddsregel för befintliga hyresgäster.

Mot bakgrund av hyresmarknadens parters tydligt uttryckta önskan om en successiv anpassning av hyresnivåerna, så att hyresdifferenserna upplevs rättvisa, är det angeläget att det kommer till stånd förändringar i linje med utredningens förslag. Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO har i denna del återkommit med förslag om hur en skyddsregel skall kunna utformas för befintliga hyresgäster.

Vi föreslår att riksdagen skall begära att regeringen återkommer med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen som bemöter de problem vad gäller hyressättning i det befintliga beståndet som trepartsöverenskommelsen och Hyressättningsutredningen påtalat.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 7 och 2005/06:Bo14 (kd) yrkande 1 samt bifaller delvis motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 7.

15. **Hyressättningen i det befintliga beståndet, punkt 11 (c)**
   av Rigmor Stenmark (c).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 yrkande 7 och bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo11 yrkande 7 och 2005/06:Bo14 yrkande 1.

**Ställningstagande**

Den svenska hyresmarknaden är unik i sin utformning, liksom den är unik i sina problem. Det överreglerade hyressättningssystemet har gett oss stora skevhetar på bostadsmarknaden, skevhetar som lett till en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter i rekordfart och en svart bostadsmarknad som blivit alltmer accepterad. Hyresrätten är på tillbakagång, och detta är en
utveckling många av oss ser på med oro. Jag tror att en reform av hyres-
sättningssystemet där den enskilda hyresgästens önskemål och värderingar
bättre återspeglas skulle kunna motverka den negativa utvecklingen på
bostadsmarknaden.

Det är därför mycket beklagligt att regeringen visat en sådan ovilja mot
att förändra nuvarande förhållanden på bostadsmarknaden. Regeringen
talar om att bostadspolitiken skall motverka segregation och brist på bostä-
der, samtidigt som just segregeringen och bostadsbristen är vad som i
mångt och mycket kännetecknar dagens bostadsmarknad. I stället för att
komma med konkreta åtgärder för att skapa långsiktiga och goda förutsät-
ningar för boende och byggande tillsätter regeringen nya utredningar.

Ett förslag från regeringen om hyresättningen har varit aviserat under
en lång tid. Därför är det nu slående hur regeringen undviker den mest
väsentliga frågan i bostadspolitiken – hur hyresättningen för det befintliga
beståndet skall reformeras.

Att en reform är nödvändig råder det ingen tvekan om. Dagens hyressätt-
nings återspeglar inte de värderingar som finns hos hyresgästerna. Parterna
på bostadsmarknaden har tidigare föreslagit en översyn av hyresättningen,
likaså uttryckt önskemål i frågan om frånval och tillval. Även regeringens
egen hyressättningssutredning har ett förslag om hur hyresättningen i det
befintliga beståndet skulle kunna reformeras. Likväl väljer regeringen att
avstå från några större förändringar.

Centerpartiet har i sin bostadsmotion föreslagit en reform av bruksvär-
dessystemet där lägesfaktorn ges en större roll för att bättre återspeglar de
värderingar som hyresgästerna har. Det bör finnas möjligheter för kommu-
ner att inrätta någon form av hyresnämnd som har till uppgift att kategori-
sera det befintliga lägenhetsbeståndet där varje lägenhet klassificeras i en
till exempel beroende på relevanta variabler. Delar av projektet för hyresnämnder-
ernas arbete bör vara att genomlita systemet och att att
oomsättningen blir jämn över hela kommunen. Den klassificering som hyres-
nämnen och delar av projektet för hyresnämndernas arbete bör vara att
sättas in systemet fullt ut. Det skall alltså inte vara möjligt att i en och samma kom-
mun "plocka russinen ur kakan" genom att få möjlighet att successivt höja
hyrorna för attraktiva lägenheter i centrum samtidigt som man behåller rela-
tivt höga hyror för mindre attraktiva lägenheter. För att utvärdera hur väl
classificeringen stämmer överens med hyresgästernas egna värderingar bör
oomsättningstidken för respektive lägenhetskategorier mätas. Om det
visar sig att ett visst område har betydligt högre omsättningstidken för
lägenhetskontrakten, dvs. hyresgästerna stannar avsevärt kortare tid jämfört
med ett likvärdigt område, finns det fog att anta att hyresnivåerna är för
hög satta och att det finns skäl att ompröva klassificeringen.
Kombinerat med nya hyressättningsregler för nybyggda lägenheter skulle detta reformerade system vara ett steg bort från en bostadsmarknad som under alltför lång tid dominerats av gunstlingssystem, bostadsbrist och otrygghet.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 7 och bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 7 och 2005/06:Bo14 (kd) yrkande 1.

16. **Hyresstatistik, punkt 12 (m, fp, kd, c)**

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

**Förslag till riksdagsbeslut**

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 12 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 yrkande 8.

**Ställningstagande**

För att stärka konsumentens makt och insyn i hyresutvecklingen vill vi se en utveckling och förstärkning av hur hyresstatistik presenteras och görs tillgänglig för bostadskonsumenterna. I dag finns små möjligheter till jämförelse, och den statistik som presenteras av Statistiska centralbyrån (SCB) är på en aggregerad nivå, vilket inte medger närmare jämförelser. En förbättrad hyresstatistik ger alla konsumenter möjlighet att följa hyresutvecklingen, men även parterna på bostadsmarknaden gynnas av god hyresstatistik. SCB bör ges i uppdrag att framställa och publicera denna statistik. Vi anser detta även vara en viktig grundförutsättning för andra aktörers uppföljning av hyresutvecklingen samt dess påverkan på samhällsekonomin.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 8.

17. **De kommunala bostadsföretagens hyresnömerande roll, punkt 13 (m, kd)**

   av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m) och Ewa Thalén Finné (m).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:
Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo276 yrkande 4 och 2005/06:Bo338 yrkande 12 och bifaller delvis motion 2005/06:Bo298 yrkande 19 i denna del.

Ställningstagande

I Sveriges tillväxtområden krävs för en fungerande och rörlig bostadsmarknad att det finns ett tillräckligt inslag av hyresrätter. Det finns dessutom människor som inte kan eller vill binda kapital i den egna bostaden. De flesta ungdomar startar oftast sin boendekarriär i en hyrd lägenhet.

Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är hyresrätten nödvändig eftersom denna underlättar för arbetstagare att snabbt skaffa bostad om arbetstillfällen uppstår i en annan del av landet. Om det enbart finns småhus eller bostadsrätter att tillgå kan rörligheten på arbetsmarknaden minska.

Hyressektorn har under en lång följd av år kännetecknats av låg nyproduktion samt av segregation och utbredd svarthandel med hyreskontrakt i tillväxtorterna.


Hyreslagstiftningens utformning är sådan att de kommunala bostadsföretagen blir hyresnormerande för det privata fastighetsbeståndet i kommunen. Om kommunens politiker missköter det kommunala bostadsföretaget kan det därför leda till att hyresnivån drivs upp i hela kommunen.

På andra håll – t.ex. i de socialdemokratiskt styrd kommunerna Gävle, Linköping och Malmö – har vi i stället sett en successiv marknadsanpassning av hyrorna. I hyresförhandlingarna har man medvetet sökt hålla tillbaka hyrorna i bostadsområden med tomma lägenheter och i stället styrt hyreshöjningarna till de mer attraktiva kommunelarna.

Syftet med hyresregleringar och kommunala hyresmonopol är att stödja svaga grupper på bostadsmarknaden och motverka segregation. I stället har vi fått ökade problem med segregationen i boendet. Dessa segregationsproblemen är allra störst i just de miljonprogramområden som helt domineras av allmännyttiga, kommunal hyresrätt.

Trots stor efterfrågan byggs det ganska få nya hyreslägenheter. Redan i utgångslaget är det svårt att få full kostnadstäckning, men därtill kommer att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll öppnar möjligheter för en politiskt styrd hyressättning. Denna s.k. Billströmfaktor har skapat osäkerhet om de ekonomiska förutsättningarna för att investera i hyresfastigheter. Därför välkomnar vi förslaget om hyror med presumtionsverkan.


Valet står inte mellan hyresreglering och ”marknadshyror” – mellan dagens regler och inga regler alls. På alla konsumentmarknader finns det regler till skydd för konsumenterna och hyresmarknaden är inget undantag.


Enligt dagens hyreslagstiftning skall bruksvärdesprovning av hyran enbart göras med likvärda lägenheter i de kommunala bostadsföretagen. Vi anser i stället att alla likvärda lägenheter – oavsett vem som råkar
äga fastigheten – skall få ingå i jämförelseunderlaget med samma vikt. Först då får man det omfattande och rättvisande jämförelseunderlag som avsågs när bruksvärdessystemet en gång infördes.


Vi önskar att en utredning får i uppdrag att utreda de närmare förutsättningarna för att upphäva de kommunala bostadsföretagens hyresledande roll.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo276 (m) yrkande 4 och 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 12 samt bifaller delvis motion 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 19 i denna del.

18. De kommunala bostadsföretagens hyresnörljande roll, punkt 13 (fp)
   av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo298 yrkande 19 i denna del och bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo276 yrkande 4 och 2005/06:Bo338 yrkande 12.

**Ställningstagande**

I dag formas hyrorna i skärningspunkten mellan tre avgörande faktorer: bruksvärdesprincipen, hyresförhandlingarna och de kommunala bostadsföretagens roll.

Bruksvärdesprincipen syftade ursprungligen till att skapa ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna, men målet var att konsumentens värdering av boendet skulle påverka hyressättningen. Den nuvarande ordningen rymmer inneboende motsättningar. Å ena sidan skall vid fastställande av såväl prövningslägenhetens som jämförelselägenheternas bruksvärdelen helt bortses från produktions-, drifts- och förvaltningskostnader. Å andra sidan skall de kommunala bostadsföretagens självkostnadsbestämda hyror tjäna som norm.
Vi vill att samtliga hyresrätter i det nu befintliga beståndet skall kunna ingå som underlag vid en jämförelseprövning. Samtliga likvärdiga lägenheter skall kunna användas vid den jämförelseprövning hyresnämnden gör när den sliter en hyressättningstvist. Kvaliteten i hyressättningen kommer därigenom att förbättras, och den blir mer rättvisande. Detta kommer att bli tydligt när det byggs väldigt lite hyresrätter, särskilt om de kommunala bostadsföretagen varit dåliga på att bygga eller det av andra skäl finns få jämförbara lägenheter. Än viktigare är att en jämförelseprövning skall kunna verka fullt ut till hyresgästernas fördel i de fall de privata fastighetssägarna på orten, eller vissa av dem, har lägre hyror än de kommunala fastighetssägarna. Dagens system medför att sådana lägre ”privata” hyror inte påverkar jämförelseprövningen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 19 i denna del samt bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo276 (m) yrkande 4 och 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 12.

19. Påtaglighetsrekvisitet, punkt 14 (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 14 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo242 (v) yrkande 6.

Ställningstagande

I ekonomiskt avseende har allmännyttan inte längre några fördelar gentemot privata fastighetssägare. Tidigare fanns t.ex. skillnader i villkoren för de statliga kreditgarantierna. Dock finns fortfarande ett par skillnader för de kommunala bostadsbolagen, som numera alla betraktas som allmännyttiga. De är hyresledande och för dem gäller lagen om offentlig upphandling.

Det s.k. påtaglighetsrekvisitet, som innebär att de privata fastighetssägarna har rätt att ta ut en inte obetydligt högre hyra än de kommunala bostadsföretagen, har inte längre någon logisk giltighet och bör därför avskaffas. Rekvisitet ger för de privata fastighetssägarna dynamiska – marknadsanpassande – effekter, särskilt på orter med bostadsbrist. Det är av särskild vikt att trycket på hyresökningar hålls nere när efterfrågan på bostäder är större än utbudet.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo242 (v) yrkande 6.
20. **Hyressättningen i övrigt, punkt 15 – motiveringen (m)**
   av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m) och Ewa Thalén Finné (m).

**Ställningstagande**

Mot bakgrund av de förslag vi lagt fram om förändringar av de nya regler som utskottet tillstyrker i detta betänkande liksom i övrigt – vilka förslag utskottet avstyrkt – finns det inte anledning för riksdagen att nu i sakligt hänseende gå vidare och behandla ytterligare frågor om hyressättningssystemet. Riksdagen bör avvakta med en bredare behandling av hyressättningssamtalerna till dess att regeringen redovisat sin syn på hur det befintliga beståndet skall hyressättas.

21. **Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (fp)**
   av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 15 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo214 yrkande 9 och 2005/06:Bo298 yrkande 19 i denna del och bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo335 yrkandena 5 och 6 samt 2005/06:Bo338 yrkande 11.

**Ställningstagande**


I dag formas hyrorna i skärningspunkten mellan tre avgörande faktorer: bruksvärdesprincipen, hyresförhandlingarna och de kommunala bostadsförretragens roll. Om Sverige skall få en fungerande bostadsmarknad, som bättre tillmötesgår människors önskemål, bör systemet moderniseras.
Bruksvärdesprincipen syftade ursprungligen till att skapa ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna, men målet var att konsumentens värdering av boende skulle påverka hyressättningen.

Av situationen på Stockholms bostadsmarknad kan vi dra slutsatsen att systemet förvisso har lyckats uppfylla målen vad gäller besittningsskyddet och hyresdämpningen, men bristen på anpassningsförmåga till människors preferenser har skapat en mängd avarter: bostadsbrist, en stor andra- och tredjehandsmarknad och svarta lägenhetsaffärer.

Hyresgästens besittningsskydd och de fria förhandlingarna mellan hyresgästorganisationer och fastighetsägare är principer som det finns all anledning att värna. Men inom denna ram finns det utrymme för förändringar och modernisering för att skapa bättre förutsättningar för hyresrätten som upplåtelseform.

Den nuvarande ordningen rymmer inneboende motsättningar. Å ena sidan skall vid fastställande av såväl prövningslägenhetens som jämförelselägenheternas bruksvärden helt bortses från produktions-, drifts- och förvaltningskostnader. Å andra sidan skall de kommunala bostadsföretagens självkostnadsbestämda hyror tjäna som norm. Vi har redan framfört förslag om att alla likvärdiga hyresrätter i det nu befintliga beståndet skall kunna ingå som underlag vid en jämförelseprövning.


Den s.k. lägesfaktorn bör ha betydelse för hyresförhandlingarna, på det sätt som de senaste åren i praktiken skett på vissa orter. Det är angående att den samlade politiken motverkar segregation.
Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 9 och 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 19 i denna del, bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 11 samt 2005/06:Bo335 (c) yrkandena 5 och 6.

22. **Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (kd)**
   av Ragnwi Marcelind (kd).

**Förslag till riksdagsbeslut**
Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 15 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo338 yrkande 11 och bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo214 yrkande 9, 2005/06:Bo298 yrkande 19 i denna del och 2005/06:Bo335 yrkandena 5 och 6.

**Ställningstagande**
Jag vill reformera hyressättningssystemet och vill för tydligens skull förstå detta klart att det inte är fråga om att jag vill införa marknadshyror.

Nackdelarna med dagens hyressättningssystem har blivit alltmer påtagliga. Hårdast drabbas ekonomiskt svaga grupper, nämligen de som ännu inte etablerat sig på bostadsmarknaden och som saknar pengar eller kontakter som möjliggör ett inträde. Dagens hyressättningssystem gör att många privata fastighetsägare låter sina bostäder omvandlas till bostadsrätter eftersom det inte uppfattas vara ekonomiskt rationellt att förvalta hyresrättigheter. Existensen av hyresrätten som boendealternativ hotas i flera av våra största städer till följd av den hela utvecklingen.

En annan effekt av nuvarande hyressättningssystem är att privata aktörer inte vågar bygga hyresrätter eftersom de känner sig osäkra på om de skall få full kostnadsstänkning för sitt projekt. Hyresgästerna har nämligen möjlighet att efter sex månader få till stånd en prövning av hyran. En inflyttningshyra som framstår som nödvändig och tillräcklig för att ekonomiskt motivera projektet kan då komma att sänkas, med förluster för fastighetsägaren som resultat. Denna risk gör att många investerare hellre väljer den ekonomiskt säkrare produktionen av bostadsrätter. För att råda bot på den osäkerhet som präglar bostadsbyggandet, är propositionens förslag bra och jag har ställt mig bakom dem även om jag i delar har vissa reservationer, vilket jag tidigare givit uttryck för. Kristdemokraterna har under en längre tid drivit frågan om en friare hyressättning i nyproducerade bostäder, med oförändrat starkt besittningsskydd. Detta förslag har framför allt Socialdemokraterna, i synnerhet under 2002 års valrörelse, utnyttjat för beskyllningar och skräckpropaganda om ”marknadshyror”. 


En tredje effekt är att det på många orter finns en bristande överensstämmelse mellan dagens hyror och vad hyresgäster i allmänhet anser vara rättvisa hyresskillnader. Hyrorna uppfyller inte bruksvärdessystemets princip om att spegla hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenheterna.


Bruksvärdessystemet syftar till att trygga hyresgästernas besittningsskydd och skydda dem från oskäliga hyror genom att en hyreshöjning kan skälighetsprövas av hyresnämnden. Det är viktigt att slå vakt om bruksvärdesregeln i dess ursprungliga syfte och principen att likvärdiga lägenheter skall ha lika hyra.

Ursprungligen tog bruksvärdessystemet fasta på att man vid en prövning av hyran skall ”bortse från byggnadsår och produktions-, drifts- och förvaltningskostnader”. Dock har utvecklingen gått mot att dessa kriterier, snarare än hushållens värderingar av boendets kvaliteter, har kommit att styra hyressättningen. Jag ser det som angeläget att sträva mot ett system där läget och lägenhetens beskaffenhet blir mer styrande och hyrorna därmed mer anpassas till konsumenternas värderingar, samtidigt som hyresgästen ges ett fortsatt gott besittningsskydd. Jag har tidigare fört fram ett förslag om att lägesfaktorn måste ges ökad tyngd.

I ovan nämnda överenskommelse mellan hyresmarknadens parter har den bristande överensstämmelsen mellan hyrorna och de boendes värderingar uppmärksammats som ett problem. Till största delen måste en korrigering av detta förhållande styras av bostadsmarknadens parter i förhandlingar, men det kan, som de själva påtalat, finnas behov av lagändringar. Det är därför av stor vikt att alla förslag från Hyressättningsutredningen så snart som möjligt blir föremål för riksdagens prövning.

RESERVATIONER 2005/06:BoU10
Jag har redan tidigare ställt mig bakom ett förslag om att de kommunala bostadsföretagens hyror som förstahandsnorm vid prövning av hyran skall avskaffas. Det är inte rimligt att de kommunala bostadsföretagen med sin självkostnadsprinciple skall vara vägledande för hela hyresmarknaden och därmed indirekt bestämma priserna på hyresfastigheter. De kommunala bostadsföretagen liksom andra allmännyttiga bostadsföretag, såsom stiftelser, och privata bostadsföretag skall ha likvärdiga konkurrensregler.


Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 11, bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 9, 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 19 i denna del samt 2005/06:Bo335 (c) yrkandena 5 och 6.

23. **Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (c)**
   av Rigmor Stenmark (c).

**Förslag till riksdagsbeslut**

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 15 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo335 yrkandena 5 och 6 samt bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo214 yrkande 9, 2005/06:Bo298 yrkande 19 i denna del och 2005/06:Bo338 yrkande 11.

**Ställningstagande**

Jag önskar se ett reformerat bruksvärdessystem. På en fungerande marknad råder en viss balans mellan utbud och efterfrågan. Om efterfrågan ökar stiger priset och utbudet följer efter. På en bostadsmarknad återspeglas inte detta samband så tydligt då befolkningsförändringar inte alltid får ett så snabbt genomslag vad gäller efterfrågan på bostäder, och planerandet och byggandet av bostäder är en utdragen process. I Sverige är det dock ingen tvekan om att vi inte har en fungerande marknad. När människor som vill bo i en hyresrätt inte kan hitta något boende på normalt sätt kan de tvingas att antingen flytta, bo i andra hand, köpa sitt boende eller i värsta fall söka sig till den svarta marknaden. Såväl bostadsrättsmarknaden som
svarathandeln med bostäder har växt kraftigt under senare år. Detta är ett tecken på att den svenska bostadsmarknaden inte fungerar och bör reformeras.

Befintlig lagstiftning ger utrymme för att inom ramen för det kolleviktiva förhandlingssystemet sluta överenskommelser om att reformera hyresstrukturen, något som kan ske på olika sätt. I Stockholm har Hyreskommittén valt att gå mycket långsamt fram, medan man i Malmö har gått annorlunda till väga. Där har de inblandade parterna gemensamt sett över i princip varje lägenhet och klassificerat lägenheterna i tio olika lägekategorier. Kategori 1 ligger närmast torgen i centrum samt i strandnära lägen, medan kategori 10 är typiska förortsmråden som brukar betraktas som mindre attraktiva. I vissa fall har lägenheter i de mindre populära kategorierna fått hyressänkningar direkt, medan andra lägenheter under en längre period har haft konstant hyra. Nya hyresgäster som flyttar in i ett populärt läge får betala den nya högre hyran direkt, medan befintliga hyresgäster får behålla den gamla hyran med gängse hyreshöjningar under tre års tid. Därefter höjs hyran med 2 % per år utöver den vanliga hyreshöjningen till dess att den nya bruksvärdesnivån har uppnåtts.


Det bör finnas möjligheter för kommuner att inrätta någon form av hyresnämnd som har till uppgift att kategorisera det befintliga lägenhetsbeståndet där variär lägenhet klassificeras i en kategori beroende på relevanta variabler. Den metod som har använts i Malmö bygger på ett korporativt tänkande, som principiellt sett inte bör förordas, även om det just i Malmö har fungerat väl. Målsättningen för hyresnämndernas arbete bör vara att genomsnittshyran inte skall förändras och att omsättningen blir jämn över hela kommunen. Den klassificering som hyresnämnden kommer fram till skall successivt införas i det befintliga beståndet på ett likvärdigt sätt som gjordes i Malmö. Privata fastighetsvärden skall själva kunna välja att använda sig av kategoriindelningen. Om de väljer att göra detta skall de använda sig av systemet fullt ut. Det skall alltså inte vara möjligt att i en och samma kommun ”plocka russinen ur kakan” genom att få möjlighet att successivt höja hyrorna för attraktiva lägenheter i centrum samtidigt som man behåller relativt höga hyror för mindre attraktiva lägenheter.

For att utvärdera hur väl klassificeringen stämmer överens med hyresgästernas egna värderingar bör omsättningshastigheten för respektive lägenhetskategori mätas. Om det visar sig att ett visst område har betydligt högre omsättningshastighet på lägenhetskontrakten, dvs. hyresgästerna stannar avsevärt kortare tid jämfört med ett likvärdigt område, finns det fog att anta att hyresnivåerna är för högt satta och att det finns skäl att ompröva klassificeringen.

Ett hyressättningssystem där hyresgästernas preferenser återspeglas i hyressättningen kommer i teorin att ha likartade omsättningshastigheter oavsett om lägenheternas läge är attraktiva eller inte.


Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo335 (c) yrkandena 5 och 6 samt bifaller delvis motionerna 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 9, 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 19 i denna del och 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 11.
Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

*Proposition 2005/06:80 Reformerad hyressättning:*
Riksdagen antar regeringens förslag till
1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Följdmotioner

2005/06:Bo11 av Nina Lundström m.fl. (fp):
1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
en anförs om att snarast återkomma med förslag för infasning av lägenheter med presumtion i bruksvärdessystemet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
en anförs om fri organisationsrätt.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
en anförs om att hyresgästen själv skall bestämma över förhan-
dlingsavgiften.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
en anförs om att öka den enskilda hyresgästens möjligheter att välja hyresmodell som ger ökad förutsägbarhet.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
en anförs om att återkomma med förslag om tillval och frånval.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
en anförs om hyresnämndernas roll om förhandlingslösning ej uppnås.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
en anförs om hyror i befintligt bestånd.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
en anförs om hyresstatistik.
2005/06:Bo12 av Rigmor Stenmark m.fl. (c):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om ett hyressättningssystem för nybyggda lägenheter med fri hyressättning kombinerat med ett starkt besittningsskydd som en viktig väg att stimulera nybyggnation.

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om hyresnämndens möjlighet att fastställa hyra som har presumtionsverkan om förhandlingsöverenskommelse ej kan komma till stånd.

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om hyresavtal med presumtionsverkan baserade på enskilda avtal.

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att hyror med presumtionsverkan, bestämda genom förhandlingsöverenskommelse, även skall ingå i jämförelseunderlaget vid hyrestvist.

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om möjligheten att indexreglera hyror med presumtionsverkan.

6. Riksdagen begär att regeringen snarast återkommer med ett förslag om tillval och frånval som en del av bruksvärdesystemet.

7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om behovet av en reform av hyressättningen för det befintliga beståndet.

2005/06:Bo13 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyresnämnden skall ges möjlighet att fastställa en hyra med presumtionsverkan om det ej är möjligt att nå en förhandlingslösning.

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att regeringen återkommer med lösningar om det uppstår problem med att inte låta hyresrätter med presumtionsverkan ingå i jämförelseunderlaget vid en bruksvärdesprövning.

3. Riksdagen begär att regeringen snarast återkommer med förslag om tillval och frånval i enlighet med vad som anförs i motionen.

2005/06:Bo14 av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd):

1. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag om hyressättningen i det befintliga lägenhetsbeståndet i enlighet med vad som anförs i motionen.

2. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag om tillval och frånval i enlighet med vad som anförs i motionen.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
nen anförs om att hyresnämnden skall ges möjlighet att fastställa
en hyra med presumtionsverkan om det ej är möjligt att nå en för-
handlingslösning.

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005

2005/06:Bo214 av Nina Lundström m.fl. (fp):

9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
nen anförs om reformerat hyressättningssystem för nyproduktion.

2005/06:Bo242 av Owe Hellberg m.fl. (v):

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
nen anförs om att avskaffa det s.k. påtaglighetsrekvisitet, dvs. att
privata fastighetsägare har rätt att ta ut en högre hyra än allmännyt-
tan.

2005/06:Bo276 av Fredrik Reinfeldt m.fl. (m):

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
nen anförs om att reformera hyreslagstiftningen genom att slopa
allmännyttans hyresnормerande roll.

2005/06:Bo298 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):

19. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
nen anförs om friare hyressättning och lägesfaktorn.

2005/06:Bo335 av Rigmor Stenmark m.fl. (c):

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
nen anförs om ett reformerat bruksvärdessystem baserat på lokala
hyresnämnder.

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
nen anförs om att undanta nyproducerade lägenheter från bruksvär-
desprövning.

2005/06:Bo338 av Ragnwi Marcelind m.fl. (kd):

11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
nen anförs om införandet av en friare hyressättning i nyproducer-
rade lägenheter.

12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motio-
nen anförs om att utreda förutsättningarna för ett upphävande av
allmännyttans hyresledande ställning.
BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att nuvarande 12 kap. 55 c och 55 d §§ skall betecknas 12 kap. 55 d och 55 e §§,
dels att 12 kap. 53, 55, 66, 67, 70 och 73 §§ samt den nya 12 kap. 55 e § skall ha följande lydelse,
dels att rubriken närmast före nuvarande 12 kap. 55 d § skall sättas närmast före 12 kap. 55 e §,
dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 12 kap. 55 c §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

53 §²

Bestämmelserna i 54–55 c §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte
1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållanden har varat nio månader i följd, eller
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 c §§ endast om det följer av nämnda lag.

55 §³

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärden är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenhet på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämföbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som skall anses som skälig

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a och 55 b §§ iakttas.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen utan hinder av bestämmelserna i första- tredje styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skälligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obeständig, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller femte stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 c §

Vid prövning av hyran skall hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skällig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran skall fastställas enligt denna paragraf,

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

4. det inte har förflutit mer än tio år sedan den första bostads- hyresgästen tillträdde lägenheten.
55 d §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller ombördrum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärdens har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skälighet belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärdens tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den

55 e §

Om hyresvärdens har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärdens skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skälighet belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärdens tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den

---


För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

66 § 5

Avtal mellan hyresvärds och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållande skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträd eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 d § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeforavtalet inte såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseendena skall lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Vad som sagt nu utgör dock inte hinder för att i skiljeforavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 c, 55 d eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalsslutande arbetstagorganisisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 d, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 d § och i mål om åtgärdssföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot

---

7 Senaste lydelse 2005:947.
8 Senaste lydelse 1998:146.
sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat förder av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skall 12 kap. tillämpas i sin äldre lydelse.
2 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 3, 5, 6, 9, 21 och 25 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) skall ha följande lydelse.

**Nuvarande lydelse**

3 §¹

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärdens och hyresgästen skriftliga har kommit överens om att hyresavtalet inte skall innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen skall undertecknas av hyresvärdens och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte skall innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

5 §²

*Förhandlingsordning* medför skyldighet för hyresvärdens att på egen initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,
2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,
3. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller
4. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

*Förhandlingsordning* medför vidare, om parterna inte enas om annat, skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla i fråga om

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ena därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företrädas honom i saken.

*Förhandlingsordning* medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 c §§ samma balk.

Ett avtal om förhandlingsordning skall avse ett eller flera hus. Avtalet skall upprättas skriftligen och dagtecknas.

Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärd, om organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärdens sluta avtal om förhandlingsordning.

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas

Om parterna är ena *om det* kan en förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företrädas honom i saken.

*En förhandlingsordning* medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 d §§ samma balk.

6 §

Ett avtal om förhandlingsordning skall avse ett eller flera *planerade, påbörjade eller befintliga* hus. Avtalet skall upprättas skriftligen och dagtecknas.

Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning *för ett påbörjat eller befintligt hus*, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärd, om organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärdens sluta avtal om förhandlingsordning.

21 §

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas

---

3 Senaste lydelse 1994:816.
4 Senaste lydelse 1997:403.
av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärde.

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning skall ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltnings omfattning.

25 §

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Hyran och andra hyresvillkor skall fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandling har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 c § fjärde åttonde styckena jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet skall 5 och 21 §§ tillämpas i sina äldre lydelser.

Senaste lydelse 1994:816.
3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 21 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordbalken har till uppgift att
1. medla i hyres- eller bostadsrättsstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlätelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avfylltning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordbalken,
2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordbalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättsstvist,
5 a. pröva tvist mellan hyresvård och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordbalken eller för-

¹ Lagen omtryckt 1985:660.
² Senaste lydelse 2005:948.
bättrens- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.


Ärende upptages av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Ärende som avses i 10, 17 eller 18 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. upptages dock av hyresnämnden i den ort där bolagets styrelse har sitt säte eller, i fråga om handelsbolag, där förvaltningen föres.

21 §

I nämndens beslut skall anges de skäl på vilka beslutet grundas, i den mån det är behövligt. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser ett beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Av ett beslut genom vilket nämnden avgör ett ärende skall de skäl som bestämmt utgången framgå, om beslutet går någon part emot. Detsamma gäller andra beslut, om det behövs. I beslut om avskrivning enligt 8 a § skall även anges de nya villkor på vilka avtalet enligt 11 kap. 6 a § tredje stycket jordabalken skall anses förlängt. Avser ett beslut enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. tillstånd till framtida förvärv, skall i beslutet utsättas viss tid, högst ett år, för tillståndets giltighet.

Om en part kan överklaga beslutet eller ansöka om återupptagande, skall det i beslutet anges vad parten skall iaktta.

Håller nämnden sammanträde i ärendet och kan på grund av ärendets beskaffenhet eller annan särskild omständighet beslut inte meddelas samma dag som sammanträdet avslutats, skall beslutet meddelas inom två veckor därefter, om inte synnerligt hinder möter. Underrättelse om när beslutet meddelas skall lämnas vid sammanträdet.

Slutligt beslut skall tillställas part genom nämndens försorg. Detta gäller dock inte beslut om avskrivning enligt 8 eller 12 §, om beslutet meddelas vid ett sammanträde i partens närvaro.

Har skiljaktig mening förekommit, skall denna meddelas parterna på samma sätt som beslutet.

32 §

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftägande dom:

- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken,
- 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 d § åttonde stycket eller 55 e § jordabalken,

2 Senaste lydelse 2005:1061.
4 Senaste lydelse 2003:32.
– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
– 13 a § första stycket denna lag, eller

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som lagakraftägande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen skall gälla genast.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skall 4 och 32 §§ tillämpas i sina äldre lydelsar.
4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 12 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt skall ha följande lydelse.

**Nuvarande lydelse**

**Föreslagen lydelse**

**3 kap.**

12 §

När en lägenhet har upplätits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 c §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

När en lägenhet har upplätits med kooperativ hyresrätt är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 b och 55 d §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser andra hyresvillkor än hyran.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.