

Bostadsutskottets betänkande

1984/85:12

om vissa fastighetsrättsliga lagstiftningsfrågor

Sammanfattning

I betänkandet behandlas helt eller delvis 24 motioner som väckts under den allmänna motionstiden 1985 och som rör skilda fastighetsrättsliga lagstiftningsfrågor.

Bostadsutskottet föreslår riksdagen att med anledning av några av motionerna anta inom utskottet upprättade förslag till lagar om ändring dels i bostadsrättslagen, dels i 12 kap. jordabalken.

De föreslagna ändringarna i *bostadsrättslagen* syftar till att medge de folkrörelsekooperativt anknutna bostadsrättsföreningarna rätt att i sina stadgar ta in villkor till förmån för föreningar eller medlemmar om rätt att inom tre år från upplåtelsen *återköpa eller lösa en bostadsrätt* av dess innehavare. Om sådana villkor tas in i stadgarna skall de enligt förslaget också ange i vilken ordning och inom vilken tid återköps- eller lösningsrätten skall utövas samt efter vilka grunder och när ersättning skall betalas. Liknande föreskrift gäller i dag alla bostadsrättsföreningar, men bara i fråga om lokaler och således inte för bostadslägenheter. Bakgrunden till förslaget är att marknadsdomstolen i december 1984 förbjudit HSB Stockholm att tillämpa avtalsvillkor som innebär att en bostadsrättshavare som vill överlåta sin bostadsrätt inom tre år från upplåtelsen skall vara skyldig att göra detta till HSB enligt vissa närmare föreskrifter. Bostadsutskottets majoritet ansluter sig till motionskrav (s) om insatser för att kunna bekämpa spekulation i bostadsrättsinnehav. Utskottets m-, c- och fp-ledamöter reserverar sig mot förslaget och vpk-ledamöten avger särskilt yttrande.

Förslaget om ändring i *jordabalken* innebär att det nuvarande förbudet i 12 kap. 65 a § mot att ta ut *förmedlingsavgift* av en hyressökande för anvisning av en bostadslägenhet upphävs beträffande fritidslägenheter. Enligt den gällande ordningen får förmedlingsavgift tas ut bara vid yrkesmässig förmedling och i sådana fall enligt en av kommerskollegium fastställd taxa. Bostadsutskottet finner att det i två motioner (s) och en motion (c) pekats på så väsentliga olägenheter med att i taxeform reglera förmedlingsavgiftens storlek för fritidslägenheter, att dessa nu bör undantas från det generella förbudet. Bland skälen mot en taxereglering är att fritidslägenheter ofta ingår som en del av större resepaket förmedlade av turistbyråer o. d. och att konkurrensen på marknaden är stor. Vpk-ledamöten reserverar sig mot förslaget.

Bostadsutskottet finner med anledning av en motion (s) att riksdagen bör göra ett tillkännagivande om inriktningen på en av motionären begärd och inom bostadsdepartementet redan planerad översyn av lagstiftningen mot

vanvård av fastigheter. Reservation avges av utskottets m-, c- och fp-ledamöter.

Utskottet behandlar i övrigt motionsyrkanden om fastighetsbildning, förutsättningar för expropriation, regler om ersättning vid markintrång, kommunal förköpsrätt, tillstånd till förvärv av hyresfastighet, åtgärder mot fastighetsspekulation, ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, hyressättningsystemet, hyresförhandlingar, bostadsförmedling och -anvisning samt bostadssaneringslagen. Samtliga yrkanden avstyrks med hänvisning – i de flesta fall – till tidigare riksdagsöverbäganden. Ett antal reservationer (m), (c), (fp) och (vpk) fogas i dessa delar till betänkandet. Särskilt yttrande avges av c-ledamöterna.

1 Motionerna

Utskottet behandlar i detta betänkande motionerna 1984/85:

332 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari hemställs av riksdagen måtte besluta att bostadssaneringslagen ändras i enlighet med vad som i motionen anförts.

333 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari hemställs att riksdagen beslutar som sin mening ge regeringen till känna vad som i motionen anförts om försöksverksamhet med "fri" hyresmarknad.

334 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ändringar i hyresförhandlingslagen (SFS 1978:304) så att rätten till förhandlingsordning ligger hos den organisation som hyresgästerna i en fastighet bildar.

470 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

(5) att förslag om skärpt lagstiftning mot fastighetsspekulation – – – snarast bör föreläggas riksdagen (yrkandet i övrigt behandlas i bostadsutskottets betänkande om anslag till kronofogdemyndigheterna).

550 av Margit Sandéhn och Birthe Sörestedt (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om ändring av bostadsanvisningslagen.

551 av Nils Svensson och Birthe Sörestedt (båda s) vari hemställs

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts angående en utredning om avgiftsbeläggning av förköpsärenden.

2. att riksdagen hos regeringen begär förslag om avgiftsbeläggning av ärenden enligt lagen om förvärv av hyresfastigheter m. m. (tillståndslagen).

913 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari föreslås att riksdagen hos regeringen anhåller att bostadskommittén får i uppdrag att snarast komma med förslag till förändringar av den lagstiftning som gäller förmedlingen av bostäder och att regeringen i sin tur förelägger riksdagen sådant förslag i sådan tid att beslut kan fattas under år 1985.

1128 av Tore Claesson m. fl. (vpk) vari föreslås att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna att förslag snarast bör föreläggas riksdagen

om ändring av 12 kap. 55 § jordabalken (hyreslagen) om att hyran inte är att anse som skälig om den är högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

1131 av Lars-Erik Lövdén och Kurt Ove Johansson (båda s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen anförts om ändringar i lagen om förvärv av hyresfastigheter.

1481 av Lennart Pettersson m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen beslutar om ändring i bostadsrättslagen i enlighet med vad som i motionen anförts.

1483 av Tage Sundkvist (c) vari föreslås att riksdagen beslutar att hos regeringen hemställa om sådan ändring av hyreslagstiftningen att fritidsbostäder ej omfattas av bostadsförmedlingstaxan.

1485 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari hemställs att riksdagen beslutar att ändra lagen om förvärv av hyresfastigheter (1975:1132), bostadsrättslagen (1971:479) och lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:352) i enlighet med motionen.

2132 av Monica Andersson m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som i motionen sägs om en översyn av lagstiftningen i syfte att stärka kommunernas möjligheter att i samband med vanvård av fastigheter snabbt ta över skötseln av dessa.

2133 av Sivert Andersson (s) vari hemställs att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna nödvändigheten av att bestämmelserna om taxesättning vid förmedling av fritidshus upphävs.

2137 av Tore Claeson m. fl. (vpk) vari hemställs att riksdagen hos regeringen hemställer om förslag till förändring av nuvarande lagstiftning så att s. k. övernattningsbostäder kan ställas till de kommunala bostadsförmedlingarnas förfogande.

2152 av Kjell Mattsson m. fl. (c) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

(2) att riksdagen beslutar upphäva bostadsanvisningslagen,

2154 av Lennart Pettersson m. fl. (s) vari hemställs att riksdagen beslutar om sådan ändring i 12 kap. 65 § jordabalken (hyreslagen) att skyldigheten upphör för kommerskollegium att fastställa taxa vid förmedling av korttidsuthyrning av stugor och lägenheter för fritidsändamål.

2235 av Knut Billing m. fl. (m) vari – med hänvisning till motion 1984/85:2234 – hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförts i motionen,

2669 av Knut Billing m. fl. (m) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

(2) att riksdagen upphäver bostadsanvisningslagen (1980:94),

(3) att riksdagen upphäver förköpslagen (1967:868).

2671 av Tore Claeson och Carl-Henrik Hermansson (båda vpk) vari föreslås att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring av lagstiftningen som ger möjlighet att stoppa omvandlingen från hyres- eller bostadsrätt till s. k. ägarlägenheter,

2707 av Ulf Adelsohn m. fl. (m) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

(1) att riksdagen beslutar ändra bostadsrättslagen (1971:479) i enlighet med vad som i motionen anförts, såvitt avser enkel majoritet av hyresgäster för bildande av bostadsrättsförening.

(2) att riksdagen beslutar ändra lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (1982:352) på sätt som anges i motionen.

(4) att riksdagen beslutar upphäva de ändringar i lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1975:1132) som genomfördes med anledning av proposition 1982/83:153.

(5) att riksdagen hos regeringen begär förslag till ändring av hyresförhandlingslagen i enlighet med vad som anförts i motionen.

(6) att riksdagen hos regeringen begär skyndsamt förslag till nytt hyressättningssystem i enlighet med vad som anförts i motionen.

(7) att riksdagen hos regeringen begär utvärdering av lagen om förvärv av hyresfastighet m. m. (1975:1132) i enlighet med vad som i motionen anförts.

(8) att riksdagen upphäver bostadsanvisningslagen (1980:94).

(9) att riksdagen upphäver förköpslagen (1967:868).

(19) att riksdagen hos regeringen anhåller om förslag till ändringar i expropriationslagen (1972:719) i enlighet med vad som anges i motionen.

2729 av Anders Högmark och Bertil Danielsson (båda m) vari hemställs att riksdagen hos regeringen begär förslag om översyn av dels gällande ersättningsregler vid inlösen av mark från enskild markinnehavare, dels domänverkets och lantbruksnämndens instruktion vad avser medverkan i markaffärer, som rör inlösen av mark från enskild i enlighet med vad som i motionen anförts.

2774 av Göthe Knutson m. fl. (m, fp) vari – med hänvisning till motion 1984/85:2769 – hemställs att riksdagen beslutar att hos regeringen hemställa om förslag till ändring i fastighetsbildningslagen i enlighet med motionens syften.

2801 av Bengt Westerberg m. fl. (fp) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

(1) att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om bostadsrätter.

(3) att riksdagen beslutar anta i bilaga till denna motion framlagda lagförslag till

a. ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

b. ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

c. ändring i bostadsrättslagen (1971:479), (den i motionen nämnda bilagan är i huvudsak identisk med lagförslagen 2–4 i bilaga 2 till detta betänkande),

(4) att riksdagen beslutar att på försök avveckla bruksvärdessystemet i några kommuner och där införa en fri hyresmarknad med utvärdering efter försöksverksamhetens slut enligt vad som i motionen anförts.

(5) att riksdagen beslutar att en precisering i hyreslagen sker, varav framgår att ersättning för boinflytande och fritidsverksamhet som kommer organisation av hyresgäster till del icke skall anses som hyra.

(6) att riksdagen beslutar om ändring av bostadssaneringslagen så att vid utfärdandet av hyresgästintyg för ombyggnad den mening skall gälla som företräds av majoriteten boende i fastigheten.

(7) att riksdagen beslutar om ändring i hyresförhandlingslagen så att av avgörande vikt för erhållandet av förhandlingsrätt är om organisationen åtnjuter hyresgästernas förtroende.

(9) att riksdagen beslutar att bestämmelse i hyreslagen eller hyresförhandlingslagen införs om att förhandlingsöverenskommelse icke må slutas om förhandlingersättning till organisation av hyresgäster utan att ersättningen eller dess beräkningsgrunder klart specificeras i själva hyresavin.

(11) att riksdagen beslutar att ändra hyreslagen så att lägesfaktorn ges ökad vikt.

(14) att riksdagen beslutar att avskaffa bostadsanvisningslagen.

(15) att riksdagen beslutar att avskaffa de förändringar i förköpslagen m. fl. lagar som beslutades enligt proposition 1983/84:141.

(16) att riksdagen hos regeringen begär en översyn av förköpslagen i enlighet med vad som anges i denna motion.

2 Utskottet

Fastighetsbildning

I motion 2774 (m, fp) begärs att riksdagen hos regeringen skall hemställa om förslag till ändringar i fastighetsbildningslagen i enlighet med de syften som anges i motion 2769 (m, fp). Den senare motionen behandlar bl. a. generella frågor om hur permanentboende på landsbygden skall kunna underlättas. Motionärerna finner angeläget att detta sker bl. a. genom att nyinflyttning av bofasta familjer främjas på de mangårdsbyggnader som blir övertaliga vid sammanslagning av jordbruksföretag. Familjer som vill bosätta sig i sådana byggnader behöver ofta ett stycke mark för att ha en mindre odling eller kunna hålla husdjur som får och häst. Enligt motionärerna vägrar emellertid fastighetsbildningsmyndigheterna vanligen att bilda större tomter än ca 3 000 m². Detta gäller även om större markområden erbjuds av en säljare och lantbruksnämnden inte har någon invändning. Resultatet blir ofta att mangårdsbyggnaden i fråga blir en fritidsbostad. Den restriktivitet som fastighetsbildningsmyndigheterna visar är till förfång för en levande landsbygd och saknar egentligt lagstöd. För att ändra praxis fordras dock en lagändring, enligt motionärernas uppfattning.

Bostadsutskottet behandlade under hösten 1984 (BoU 1984/85:2) ett motsvarande yrkande om ändring i fastighetsbildningslagen. Utskottet redovisade i det sammanhanget bl. a. att förarbetena till lagen ger underlag

för en tillämpning som inte lägger mer mark till en fastighet för bostadsändamål än att denna väsentligen får karaktären av en bostadstomt. Utskottet redovisade vidare att lantmäteriverket i sina anvisningar angett att marken vid nedläggning av ett jordbruk normalt bör läggas till det jordbruks- eller skogsbruksföretag som skall leva kvar.

Utskottet fann emellertid också att det enligt fastighetsbildningslagen är de lokala förhållandena och förekomsten av motstående markanvändningsintressen som i det enskilda fallet får avvägas i ett beslut om lämplig tomtstorlek samt att praxis inte är så snävt begränsad som motionärerna har beskrivit den. Med hänvisning till att överläggningar skulle tas upp mellan lantmäteriverket, lantbruksstyrelsen och delegationen för glesbygdsfrågor (I 1977:02) om betydelsen för fastighetsbildningen av strukturutvecklingen inom jordbruksnäringen, fann utskottet inte erforderligt med någon ändring i fastighetsbildningslagen och avstyrkte den föreliggande motionen. Riksdagen följde utskottet.

Bostadsutskottet har erfarit att överläggningarna mellan lantmäteriverket, lantbruksstyrelsen och delegationen för glesbygdsfrågor avses komma i gång inom den närmaste tiden. Utskottet ser inte något skäl att nu ändra sitt tidigare ställningstagande. Med det anförda avstyrker utskottet motion 2774 (m, fp).

Förutsättningar för expropriation

I motion 2707 (m) yrkande 19 såvitt nu är i fråga föreslås ett uppdrag till regeringen att utarbeta förslag till ändringar i expropriationslagen i enlighet med vad som anges i motionen. I motionen hänvisas till Europadomstolens dom i det s. k. Sporrang-Lönnroth-målet och görs gällande att de regler i expropriationslagen som domstolen inte funnit förenliga med Sveriges konventionsåtaganden genast bör ändras. Vidare hävdas att som förutsättning för expropriationen bör gälla att en kommun har ett klart och oavvisligt behov av den aktuella fastigheten inom en snar framtid.

Ett identiskt motionsyrkande (m) avslogs av riksdagen under hösten 1984 i enlighet med vad bostadsutskottet hade föreslagit (BoU 1984/85:2). Beträffande expropriationslagens förhållande till Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna hänvisade bostadsutskottet till konstitutionsutskottets betänkande KU 1984/85:5. Vad beträffar frågorna om graden av behov av en fastighet som en kommun önskar förvärva och det aktualitetskrav som bör sättas i samband med behovet, ansåg bostadsutskottet att gällande regler inte borde ändras och att resultatet av pågående reformarbete fick avvaktas.

Utskottet vidhåller tidigare ställningstagande och avstyrker med hänvisning även till att frågorna kommer att beröras av det kommande arbetet med en ny plan- och bygglag motion 2707 (m) yrkande 19 såvitt nu är i fråga.

Regler om ersättning vid markintrång m. m.

Regler om ersättning eller inlösen av mark vid intrång i markanvändning finns i 4 kap. expropriationslagen. I annan lagstiftning, t. ex. anläggningslagen och ledningsrättslagen, hänvisas till värderingsreglerna i expropriationslagen. Detsamma gäller byggnadslagen och naturvårdslagen som dessutom innehåller vissa kompletterande ersättningsregler. Expropriationslagens ersättningsregler innebär i stark sammanfattning att ersättning skall utgå för det marknadsvärde som går förlorat för fastighetsägaren vid intrång eller genom inlösen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren, skall även sådan skada ersättas. Bestämmelserna vilar på den principen att markägarens ekonomiska ställning skall vara densamma som om något intrång eller någon inlösen inte skett. Värden som uppkommit på grund av förväntningar om en ändrad markanvändning ersätts dock endast i begränsad mån.

I motion 2707 (m) yrkande 19 såvitt nu är i fråga begärs ändringar i expropriationslagen även beträffande ersättningsreglerna. I motionen anfördes att fastighetsägare skall få full ersättning för de kostnader som en expropriation för med sig.

Ersättningsreglerna berörs även i motion 2729 (m). Motionärerna vill ha en översyn av dessa regler och anför att kontant ersättning kan vara skattemässigt ogynnsamt för mottagaren. Därför borde den som går miste om mark få rätt till ersättning i form av annan mark. I linje med detta borde domänverket och lantbruksnämnderna föreskrivas en skyldighet att lämna ersättningsmark eller biträda enskilda parter med att få kompensation i form av annan mark.

Även frågor om ersättningsregler har behandlats av riksdagen under hösten 1984, varvid enahanda motionsyrkanden som nu framställts avslogs av riksdagen. Bostadsutskottet hänvisade (BoU 1984/85:2) därvid till att ersättningsreglerna kommer att bli föremål för prövning i samband med förslaget till plan- och bygglag och till att den speciella frågan om rätt till ersättningsmark redan i tidigare sammanhang (CU 1977/78:1 y och CU 1979/80:6) avvisats av riksdagen på principiella grunder.

Bostadsutskottet har inte ändrat uppfattning sedan det förra betänkandet avgavs och avstyrker därför motionerna 2707 (m) yrkande 19 såvitt nu är i fråga och 2729 (m).

Kommunal förköpsrätt

Genom förköpslagen har kommunerna rätt att för vissa ändamål träda in som köpare i ett träffat avtal om försäljning av fast egendom. Kommunen ersätter den ursprunglige köparen på i princip samma villkor som denne och säljaren kommit överens om.

Genom riksdagens beslut under våren 1984 utvidgades den kommunala förköpsrätten enligt förköpslagen (prop. 1983/84:141, BoU 27). Förköp kan numera ske på flera grunder än tidigare.

I motionerna 2669 (m) yrkande 3 och 2707 (m) yrkande 9 begärs att förköpslagen upphävs. I den förstnämnda motionen anføres att kommunernas möjligheter att förvärva fast egendom är tillräckligt starka utan förköpslagen. I den senare motionen görs det gällande att Stockholms kommun utnyttjat förköpslagen på ett sätt som uppenbart strider mot dess syfte.

I motion 2801 (fp) begärs dels, yrkande 15, att riksdagen upphäver de ändringar som beslutades under våren 1984, dels, yrkande 16, att förköpslagstiftningen i dess helhet skall ses över. Som motiv för en översyn anføres den förändrade situationen på byggmarknaden med låg nybyggnation.

Som framgått ovan har riksdagen nyligen beslutat om en utvidgad tillämpning av förköpslagen. I enlighet med vad bostadsutskottet förordat biföll riksdagen i allt väsentligt vad regeringen föreslagit (BoU 1984/85:27). Med hänvisning till tidigare ställningstaganden (CU 1981/82:14) avslög riksdagen också motionsyrkanden (m) om förköpslagens upphävande.

Bostadsutskottet vidhåller sin tidigare flera gånger redovisade ståndpunkt om behovet av en förköpslag och avstyrker därmed förslagen om lagens *upphävande* i motion 2669 (m) yrkande 3 och 2707 (m) yrkande 9.

Det finns inte heller anledning att nu – kort tid efter det att väsentliga ändringar genomförts i förköpslagen – upphäva dessa ändringar eller företa någon ny *översyn*. Därmed avstyrker utskottet även motion 2801 (fp) yrkandena 15 och 16.

Vid riksdagens behandling av förköpslagen avslogs vidare ett motionsyrkande (s) om att kommunerna skulle få rätt att ta ut en avgift för sin behandling av förköpsärenden. Bostadsutskottet anförde då att det av principiella skäl var mycket tveksamt att ena parten i ett förköpsförhållande skulle få ta ut en avgift av motparten. I den nu aktuella motionen 551 (s) yrkande 1 återkommer förslag härom. Motionärerna godtar att det finns principiella invändningar och menar att frågan därför bör utredas.

Inte heller i frågan om en *avgift i förköpsärenden* ser utskottet att sådana skäl har tillförts att utskottet nu bör ändra ståndpunkt. Utskottet avstyrker motion 551 (s) yrkande 1.

Tillstånd till förvärv av hyresfastighet

I lagen om förvärv av hyresfastighet m. m., tillståndslagen, finns föreskrifter som gör ett köp av hyresfastighet ogiltigt om inte tillstånd föreligger enligt lagen. Tillstånd fordras också för förvärv av aktier eller andelar i vissa bolag som äger hyresfastighet. Tillstånd till ett förvärv föreligger automatiskt om inte vederbörande kommun har begärt tillståndsprövning hos hyresnämnden inom tre månader från det att ett förvärv har anmälts till kommunen.

Tillståndslagen genomgick den 1 juli 1983 vissa ändringar i enlighet med förslag i proposition 1982/83:153. Förslagen hade tillstyrkts av civilutskottet (CU 1982/83:31).

Ändringarna innebar sammanfattningsvis att lagens tillämpningsområde utvidgades dels genom att tillståndsfriheten för vissa förvärv av andelar av fastighet avskaffades, dels genom att tillståndsplikten för förvärv av aktier och andelar i fastighetsägande aktiebolag och handelsbolag utvidgades till att omfatta i princip alla sådana fastighetsbolag vars huvudsakliga syfte är att förvalta hyresfastigheter. Beträffande förvärv av aktier och andelar infördes också vissa ändrade regler om proceduren för tillståndsprövning. Vidare skärptes reglerna vad avser en förvärvares bevisskyldighet i fråga om sin lämplighet att inneha och förvalta hyresfastighet eller aktie eller andel i fastighetsbolag. Den generella tillståndsfriheten för riksorganiserade bostadsrättsföreningar begränsades till att avse folkrörelsekooperativa sådana organisationer. I propositionen uttalades att därmed åsyftades HSB och Riksbyggen.

I motion 2707 (m) yrkande 4 begärs att ändringarna med anledning av den nyssnämnda propositionen skall upphävas. Motionärerna anför särskilt ändringarna rörande tillståndsfrihet för vissa organisationer samt den skärpta bevisskyldigheten som otillfredsställande.

I motion 1485 (c) såvitt nu är i fråga yrkas ändringar i tillståndslagen så att skillnaden mellan olika riksorganisationer som arbetar med bostadsrätt upphävs. I motion 2801 (fp) yrkande 3 a läggs fram ett förslag till lagtext med samma innebörd.

I motion 2707 (m) yrkande 7 begärs en utvärdering av tillståndslagen.

Motionsyrkanden med samma inriktning som de som nu har angetts avstyrktes av bostadsutskottet under våren 1984 (BoU 1983/84:27 s. 18). Utskottet vidhöll sitt tidigare ställningstagande såväl beträffande vissa organisationer som skulle vara befriade från tillståndsplikt, som beträffande lämpligheten i övrigt av de från den 1 juli 1983 genomförda ändringarna i tillståndslagen. Inte heller fann utskottet att det var befogat med någon ytterligare översyn av tillståndslagen.

Utskottet står kvar vid sin tidigare inställning och avstyrker motion 2707 (m) yrkande 4 såvitt nu är i fråga och yrkande 7 om *utvärdering m. m. av tillståndslagen*.

Även motionerna 1485 (c) såvitt nu är i fråga, 2707 (m) yrkande 4 såvitt nu är i fråga om *tillståndsfrihet m. m. för vissa organisationer* och 2801 (fp) yrkande 3 a avstyrks med hänvisning till tidigare ställningstaganden.

I motion 1131 (s) begärs ett riksdagens tillkännagivande av vad som anförs i motionen om tillståndslagen. I enlighet med liknande motionsförslag våren 1984 begär motionärerna dels att en förvärvsavgift skall införas som sanktion mot en förvärvare som inte anmäler förvärvet inom den föreskrivna tremånadersperioden, dels att en möjlighet införs för hyresnämnderna att vid vite förelägga säljare att återta sin fastighet om tillstånd inte ges till ett förvärv. Motionärerna pekar på att det i Malmö förekommit att parterna i fastighetsköp har gjort om köpet var tredje månad i stället för att anmäla förvärvet till kommunen och vidare att en köpare fortsatt att utöva

förvaltningen trots att han nekats tillstånd.

Vid sin behandling av det tidigare motionsyrkandet med samma innebörd pekade bostadsutskottet (BoU 1983/84:27 s. 20) på att det redan finns regler som kan användas i de situationer motionärerna avser. Utskottet avstyrkte yrkandet och riksdagen följde utskottet.

I motion 551 (s) yrkande 2 begärs att kommunerna skall få rätt att ta ut en avgift för sin behandling av anmälningar om förvärv. Även detta förslag överensstämmer med liknande yrkanden under våren 1984.

Bostadsutskottet avstyrkte då motionsyrkandet (BoU 1983/84:27 s. 21) med hänvisning till att prövning av förvärvsfrågor låg inom ramen för kommunernas allmänna befattning med bostadsförsörjningen och till att reglerna i tillståndslagen tillkommit för att underlätta för dem att fullgöra denna uppgift. Riksdagen beslöt enligt utskottets hemställan.

Vid förnyad behandling av de nu aktuella motionsyrkandena om *förvärvsavgift m. m.* finner utskottet inte att något sådant skäl har tillkommit som bör föranleda riksdagen till att ändra ståndpunkt. Utskottet avstyrker därför motionerna 1131 (s) och 551 (s) yrkande 2.

Åtgärder mot fastighetsspekulation

I två motioner anförs att den gällande lagstiftningen är otillräcklig i fråga om att hindra fastighetsspekulation eller en av motionärerna önskad privatisering av bostadsbeståndet. I motion 470 (vpk) yrkande 5, såvitt nu är i fråga, begärs förslag från regeringen om skärpt lagstiftning mot fastighetsspekulation. Det hävdas i motionen att de allmännyttiga bostadsföretagens roll bör stärkas och de privata hyresfastigheterna snarast överföras till samhälleligt ägande. I motion 2671 (vpk) begärs ett regeringsförslag till sådan ändring av lagstiftningen som ger möjlighet att stoppa omvandling från hyres- eller bostadsrätt till s. k. ägarlägenheter. I denna motion anförs att gällande regler för statligt stöd till ombyggnadsverksamhet och avdragsmöjligheter i samband med beskattning utnyttjas skickligt av olika privata intressen. Enligt motionärerna leder detta till allt dyrare boende.

Den existerande lagstiftningen som kan sägas vara riktad mot en önskad spekulativ handel med flerbostadshus är främst tillståndslagen. Genom denna underställs en köparens långsiktiga lämplighet att handha förvaltningen av en hyresfastighet i första hand kommunal prövning och därefter prövning av hyresnämnd/bostadsdomstol. Lagen har – som framgått tidigare – reviderats 1983, varvid bl. a. kraven på förvärvarens skyldighet att bevisa sin lämplighet har skärpts. Utöver tillståndslagen avses även annan lagstiftning och reglering förhindra spekulation med flerbostadsfastigheter. Här kan som några exempel nämnas bostadssaneringslagen, bostadsförvaltningslagen och förköpslagen.

Vad först gäller frågan om åtgärder i linje med vad som förespråkas av motionärerna för att minska andelen privatägda flerbostadshus genom

ändringar i de statliga insatserna till förmån för ombyggnads- och förnyelseverksamhet vill bostadsutskottet erinra om den målsättning för bostadsförbättringsprogrammet som riksdagen har ställt sig bakom (prop. 1983/84:40 bil. 9 s. 4, BoU 11 s. 6). Härigenom har uttalats att det finns goda motiv att ägna större uppmärksamhet än tidigare åt det befintliga bostadsbeståndet. Lån för finansiering av förbättringsåtgärder inom ramen för programmet och kompletterande säkerhet i form av kommunal borgen skall ställas till förfogande för såväl allmännyttiga som privata bostadsföretag. Även statligt räntestöd utgår för sådana åtgärder med ett belopp som – beroende på skillnaderna i beskattning – är något lägre för privata ägare av konventionellt beskattade hyresfastigheter än för de schablontaxerade allmänägda fastigheterna. I ett frågesvar den 14 januari 1985 har bostadsministern förklarat att det bör råda konkurrensneutralitet mellan de allmännyttiga företagen och de privata fastighetsägarna. Frågan om neutralitet mellan olika besittningsformer är under övervägande av bostadskommittén (Bo 1982:02).

Beträffande den i motion 2671 (vpk) kritiserade omvandlingen till ägarlägenheter, vill utskottet först erinra om att termen ägarlägenhet normalt brukar reserveras för den form av äganderätt till viss lägenhet i en fastighet som övervägdes av ägarlägenhetsutredningen (SOU 1982:40). Utskottet tolkar motionärerna så att de velat använda termen för att syfta på en av dem oönskad utveckling i riktning mot att allt fler och med statligt stöd upprustade lägenheter ställs under privat kontroll antingen i form av direkt eller indirekt ägande av flerbostadshus eller i form av omvandling av äldre hyreshus till privata bostadsrättsfastigheter.

Enligt bostadsutskottets uppfattning torde det vara uteslutet att med lagstiftning ingripa mot att privatpersoner förvärvar fastigheter för att rusta upp dem. Genom den tillståndsprövning som föreskrivs i tillståndslagen finns utrymme att hindra att hyresfastigheter kommer i olämpliga ägares hand. Genom bostadssaneringslagen har kommunen resp. organisation av hyresgäster ett avgörande inflytande över förbättringsåtgärder som medför att lägsta godtagbara standard enligt lagen överskrids och som alltså skulle kunna innebära en oönskad lyxsanering.

Den juridiska formen för det privata ägarinflytandet kan variera. Det är inte ovanligt att ett antal personer förvärvar en fastighet i form av ideella andelar och i samband därmed kommer överens om att lägenheterna i fastigheten skall upplåtas till ägarna själva på vissa villkor och under gemensam förvaltning. Vidare förekommer att hyresfastigheter ägs av handels- eller kommanditbolag varvid delägarna i bolaget på liknande villkor överenskommer om att själva disponera lägenheterna. Möjligheter att omvandla hyresfastigheter till den senare formen av ägande genom bolag har dock begränsats genom förbudet i 79 § bostadsrättslagen mot upplåtelse av andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Tidigare var det vid båda de nämnda äganderättsformerna möjligt att genomföra omfattande reparations- och underhållsarbeten på en

fastighet med stora skattemässiga fördelar. Numera har emellertid avdragsmöjligheterna för sådana kostnader begränsats.

I vad mån det – som antyds i motion 2671 – förekommer att bostadsrättsfastigheter omvandlas till någon annan form av privatäggande undandrar sig utskottets bedömning. Utvecklingen i främst de centrala storstadsområdena synes dock inte tala för att en sådan omvandling skulle ha någon omfattning eller leda till några problem i och för sig.

Bostadsutskottet hyser ingen annan uppfattning än motionärerna om det angelägna i att motverka spekulation med bostadsfastigheter. Under de senaste tio åren har åtskilliga lagstiftningsåtgärder som riktar sig mot spekulation genomförts. Enligt utskottets mening har lagstiftningen i huvudsak haft god verkan. De problem som numera trots en skärpning på området kan uppkomma torde inte kunna lösas med lagstiftning av det slag som motionärerna åsyftar utan men bl. a. för den fortsatta förnyelseverksamhet som riksdagen uttalat sig för vid antagandet av bostadsförbättringsprogrammet. Utskottet avstyrker med hänvisning till vad nu har anförts motionerna 470 (vpk) yrkande 5, såvitt nu är i fråga, och 2671 (vpk).

Vanvård av fastigheter

I motion 2132 (s) yrkas ett riksdagens tillkännagivande om behovet av en översyn av lagstiftningen i syfte att stärka kommunernas möjligheter att i samband med vanvård av fastigheter snabbt ta över skötseln av dessa. I motionen framhålls bl. a. att nuvarande lagstiftning inte kunnat förhindra att grov vanvård kunnat pågå under lång tid och ett utdraget rättsligt förfarande samt att de ändringar som gjorts i tillståndslagen inte hjälper de hyresgäster som bor i fastigheter som redan innehas av oseriösa ägare. Hyresgästernas och kommunernas ställning bör därför enligt motionärerna stärkas, t. ex. genom ändringar i expropriations- eller bostadsförvaltningslagen.

Som motionärerna har påpekat är syftet med tillståndslagen att säkerställa en god förvaltning av hyresfastigheter. I de fall en hyresfastighet ändå är i en olämplig innehavares hand och inte sköts tillfredsställande finns möjligheter till ingripande enligt ett flertal lagar. Lagstiftningen på området kan sammanfattas enligt följande.

Om en fastighetsägare brister i underhåll av sin fastighet så att hållfastheten äventyras, brandfara, sanitär olägenhet eller vanprydnad uppkommer eller anordningar för bl. a. isolering, uppvärmning, sophämtning, tvätt och förvaring inte hålls i stand, kan byggnadsnämnden med stöd av 50 § byggnadsstadgan och 16 § lagen om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m. m. förelägga den försumlige ägaren att vidta nödvändiga åtgärder. Föreläggandet kan förenas med vite och föreskrift att, om föreläggandet inte följs, åtgärderna kan bli utförda genom byggnadsnämndens försorg på den försumliges bekostnad. Beslut kan överklagas i den ordning som gäller för förvaltningsbesvär, dvs. till länsstyrelse, men beslutet

kan ändå verkställas, om det bedöms nödvändigt.

I de fall vanvården leder till sanitär olägenhet kan även miljö- och hälsoskyddsnämnden ingripa med föreläggande. Sanktionerna är även enligt hälsoskyddslagen vite och utförande av nödvändiga åtgärder på fastighetsägens bekostnad. Möjlighet finns att förordna om omedelbar verkställighet oavsett att förvaltningsbesvär anförs.

Om en hyresvärd inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt hyreslagen får hyresnämnden på ansökan av berörd hyresgäst förelägga hyresvärden – vid behov vid vite – att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande).

Bostadssaneringslagen ger en kommun eller organisation av hyresgäster möjlighet att verka för att bostadslägenheter håller en godtagbar lägsta standard. Kommunen eller hyresgästorganisationen kan ansöka hos hyresnämnden om att en fastighetsägare skall föreläggas att rusta upp en bristfällig lägenhet (upprustningsåläggande) eller – om lägenheten har stora brister och inte beräknas ge ekonomiskt utbyte efter upprustning – förbjuda att den vidare används som bostad (användningsförbud). Hyresnämnden får förena ett upprustningsåläggande eller användningsförbud med vite. Följs inte ett upprustningsåläggande får nämnden i stället för att sätta ut vite besluta att ställa fastigheten under tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Om tvångsförvaltning kan antas inte ge resultat, får kommunen väcka talan hos fastighetsdomstolen om inlösen av fastigheten. Hyresnämndens beslut kan överklagas hos bostadsdomstolen.

Regler om särskild förvaltning av en fastighet finns som nämnts i bostadsförvaltningslagen, som kan sägas vara generellt tillämplig när en fastighet inte förvaltas på ett för de boende godtagbart sätt. Initiativrätten ligger även enligt denna lag hos kommunen och resp. hyresgästorganisation. Hyresnämnden kan besluta antingen om ett förvaltningsåläggande, varvid fastighetsägaren under viss minsta tid – i regel tre år – måste överlämna förvaltningen till en av honom själv utsedd förvaltare, eller om tvångsförvaltning, i vilket fall nämnden själv utser förvaltare. Förvaltaren uppbär hyror och andra löpande intäkter och företräder med viss begränsning fastighetsägaren i angelägenheter som rör fastigheten. Förvaltaren får också med hyresnämndens medgivande ta upp lån mot inteckningssäkerhet i fastigheten. Kommunen kan åläggas att förskottera förvaltararvodet. Kan en tillfredsställande förvaltning inte åstadkommas, får kommunen väcka talan hos fastighetsdomstolen om inlösen. Hyresnämnden kan – om särskilda skäl föreligger – förordna interimistiskt om tvångsförvaltning och dess beslut träder i kraft omedelbart utan hinder av att besvär anförs mot beslutet hos bostadsdomstolen.

Även andra bestämmelser kan bli tillämpliga. Sålunda finns det möjlighet för en kommun att enligt förköpslagen förköpa en fastighet som behöver rustas upp eller som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den. Vidare får expropriation ske för att försätta eller hålla en fastighet i tillfredsställande skick när grov

vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma.

Effektiviteten hos den gällande ordningen i de fall en vanvårdad fastighet byter ägare har satts i fråga (se t. ex. BoU 1983/84:29 s. 23). Principen är att ett utfärdat föreläggande – som i regel skall antecknas i fastighetsbok (eller inskrivningsregister) – gäller mot en ny ägare utan nytt beslut, medan däremot ett beslut om vite måste sättas ut särskilt mot den nye ägaren. Regeringen har nyligen i proposition 1984/85:96 lagt fram förslag om en ny viteslagstiftning. Justitiekommittén behandlar förslaget i betänkandet JuU 1984/85:22. Förslaget innehåller regler bl. a. om löpande vite, vilket innebär att ett vite bestäms till ett visst belopp antingen för en viss tidsperiod under vilken föreläggandet inte följs eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse eller ett förbud, för varje gång adressaten inte fullgör förpliktelsen resp. bryter mot förbudet. Bestämmelserna föreslås bli intagna i en ny lag om viten, vilken skall bli tillämplig även i fråga om viten som föreläggs enligt bl. a. lagen om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m. m., bostadssaneringslagen och hälsoskyddslagen. Ett löpande vite avses gälla även mot en ny ägare, som förvärvat fastigheten genom köp, byte eller gåva, från tidpunkten för äganderättens övergång, under förutsättning att anteckning dessförinnan skett i fastighetsboken (eller inskrivningsregistret). Löpande vite som avser viss tidsperiod skall endast få tas ut av den som var ägare vid periodens början.

Mot bakgrund av vad som nu har redovisats kan hävdas att det i och för sig inte saknas möjlighet att med stöd av lagstiftningen ingripa mot en fastighetsägare som vanvårdar sin fastighet eller i övrigt inte sköter sina åligganden mot hyresgästerna. Tvärtom förefaller det som det i flera vanliga fall av brister i en fastighets förvaltning kan ske ingripanden parallellt enligt flera av de nämnda lagarna. Lagstiftningen är med andra ord delvis överlappande. Det finns dock enligt utskottets uppfattning en risk att systemet uppfattas som svåröverskådligt av dem som det närmast berör. Det kan vara svårt för en kommun eller hyresgästorganisation att välja vilken form av ingripande som säkrast och snabbast kan leda till avsett resultat. Det finns också delvis svårupptäckta skillnader i tillämplighetsområde mellan de nämnda lagarna, som gör att en ansökan enligt t. ex. bostadssaneringslagen inte leder till någon åtgärd mot en försumlig fastighetsägare, medan en ansökan om åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen kanske skulle ha gjort det. Som framgått provas åtgärderna enligt de skilda lagarna av delvis olika instanser. Det kan leda till samordningsproblem för en kommun eller hyresgästorganisation som vill ingripa. Tidsutdräkten kan i vissa fall bli avsevärd, särskilt om ett förfarande inleds enligt en av lagarna, men befinns böra fullföljas enligt en annan.

Ett problem förenat speciellt med tvångsförvaltning är att det – trots att förvaltaren disponerar hyresinkomsterna – ofta saknas resurser att genomföra nödvändiga upprustningsåtgärder eller t. o. m. att klara den löpande fastighetsskötseln. Även om det finns möjligheter att inteckna fastigheten,

kan denna redan vara så belastad att någon ytterligare lånemöjlighet inte står till buds i praktiken. Av bl. a. denna anledning kan det vara svårt för hyresnämnderna att finna personer eller företag som är villiga att åta sig tvångsförvaltningsuppdrag.

Med hänvisning till dessa synpunkter finner utskottet att det – som motionärerna föreslagit – är befogat med en översyn av den lagstiftning som syftar till att motverka undermålig förvaltning av hyresfastigheter. Enligt vad utskottet erfarit planeras ett arbete med i huvudsak denna inriktning inom bostadsdepartementet. Detta arbete kommer att inriktas på att samordna och förenkla bestämmelserna i främst de lagar som nämnts här ovan samt att göra grunderna för ingripanden mera klara. I arbetet kommer också att ingå att se över förfarandereglerna och de olika sanktionsbestämmelserna. Även resursfrågorna främst vid tvångsförvaltning kommer att beaktas liksom de resursfrågor som är förenade med ett inlösenförfarande.

Mot bakgrund av det grundläggande ansvar som kommunerna har för bostadsförsörjningen är det enligt utskottets uppfattning naturligt att stor uppmärksamhet ägnas åt att ge kommunerna effektiva instrument till ingripande. Detta utesluter emellertid inte att det kan finnas anledning att pröva om i vissa fall även andra vägar kan leda till resultat.

Även om sålunda ett arbete med en översyn av samordning m. m. av den i detta avsnitt behandlade lagstiftningen planeras, finns enligt utskottets mening skäl för riksdagen att med anledning av motion 2132 (s) som sin mening ge regeringen till känna vad som här ovan har anförts.

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

Enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, ombildningslagen, gäller att hyresgäster i en fastighet som innehåller fem eller fler lägenheter under vissa förutsättningar har rätt att genom en av dem bildad bostadsrättsförening förvärva fastigheten framför annan köpare. Denna rätt gäller inte fastigheter som ägs av staten, kommun, kommunalförbund, allmännyttiga bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun.

Hyresgästernas rättigheter att förvärva fastigheten utövas genom att den bostadsrättsförening som de bildat gör en intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten. Till anmälan skall fogas bl. a. ett intyg om att minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna i fastigheten skriftligen har förklarat sig intresserade av en ombildning till bostadsrätt. Fastighetens ägare underrättas om intresseanmälan och han får därefter, så länge anmälan gäller, inte sälja eller byta fastigheten utan att först hembjuda denna till hyresgästerna genom bostadsrättsföreningen. Om det är staten eller en kommun som skall förvärva fastigheten, behövs dock inte något hembud.

En av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening skall fatta beslut att förvärva den hembjudna fastigheten enligt vissa regler som finns i 60 a §

bostadsrättslagen. Beslutet skall fattas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet och hyresgästerna skall vara medlemmar i föreningen. Beslutet är annars ogiltigt. Även vissa andra föreskrifter, bl. a. om ekonomisk plan, skall vara uppfyllda för att beslutet skall vara giltigt. För en bostadsrättsförening som är ansluten till en folkrörelsekooperativ riksorganisation gäller kraven i 60 a § bostadsrättslagen endast om förvärvet sker enligt reglerna i ombildningslagen. I andra fall av ombildning är alltså en sådan bostadsrättsförening undantagen från kravet på kvalificerad majoritet.

I motion 1485 (c) såvitt nu är i fråga och 2801 (fp) yrkande 3 b begärs att undantaget för hyresfastigheter, som ägs av stat, kommun och allmännyttiga bostadsföretag m. fl., från ombildningslagen skall upphävas. I den förstnämnda motionen och i motion 2801 (fp) yrkande 3 c samt i motion 2707 (m) yrkandena 1 och 2 det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga förs också fram förslag om att regeln om kvalificerad majoritet skall upphävas så att enkel majoritet blir tillräcklig för ett ombildningsförvärv. I motion 2801 (fp) yrkande 3 c föreslås också att undantaget för folkrörelsekooperativa riksorganisationer skall utvidgas till att omfatta alla rikskooperativa och regionala organisationer. I motion 2707 (m) yrkande 2 såvitt nu är i fråga förs fram förslag om att ombildningslagen ändras så att den omfattar fastigheter med tre – i stället för nu fem – eller fler lägenheter.

I motion 2801 (fp) yrkande 1 begärs såvitt nu är i fråga ett riksdagens tillkännagivande i enlighet med vad som anförts i motionen om bl. a. vikten av att fler människor ges möjlighet att välja bostadsrätt som boendeform samt om s. k. kontorsbildade bostadsrättsföreningar.

Liknande yrkanden behandlades av riksdagen under våren 1984, dels i bostadsutskottets betänkande BoU 1983/84:27 (s. 16), dels i lagutskottets betänkande LU 1983/84:16 (s. 9). I det senare betänkandet behandlades frågan om regeln i ombildningslagen om antalet lägenheter. Utskotten, som avstyrkte de då behandlade motionsyrkandena, hänvisade bl. a. till tidigare ställningstaganden främst i samband med att ombildningslagen fick sitt nuvarande innehåll den 1 juli 1983.

Bostadsutskottet kan inte heller nu finna att några sådana skäl har åberopats av motionärerna att det finns anledning att ändra *förutsättningarna för ombildning* eller göra några särskilda uttalanden. Utskottet avstyrker därför motionerna 1485 (c) såvitt nu är i fråga, 2707 (m) yrkandena 1 och 2 det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga samt 2801 (fp) yrkande 1 såvitt nu är i fråga samt yrkandena 3 b och 3 c.

Även motion 2707 (m) yrkande 2 såvitt nu är i fråga om *antalet lägenheter* avstyrks med hänvisning till tidigare ställningstaganden.

Överlåtelsekontroll avseende bostadsrätt

I två motioner berörs frågor om hembudsskyldighet och andra villkor för överlåtelse av bostadsrätter. Man kan här skilja på villkor om återköp, dvs. en rätt för den som upplåtit en bostadsrätt att köpa tillbaka den, och villkor om lösningsrätt, dvs. en rätt för upplåtaren att köpa bostadsrätten från den som förvärvat den av tidigare innehavare.

Enligt bostadsrättslagen är den som innehar en bostadsrätt i princip oförhindrad att överlåta rätten till vem han vill. I praktiken begränsas dock denna rätt av att bostadsrätten får utövas av den nye innehavaren endast om han antas till medlem av den bostadsrättsförening som äger den aktuella fastigheten (10 §) och av att överlåtelsen är ogiltig om förvärvaren inte antas till medlem (13 §). Den nye bostadsrättshavaren får dock inte vägras inträde i föreningen om han uppfyller de villkor som föreskrivs i stadgarna och föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare (11 §). Enligt 11 a § bostadsrättslagen är sådana medlemskapsvillkor utan verkan som innebär att den som övertar bostadsrätten skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas i annan ordning än som enligt bostadsrättslagen gäller för inträde i en bostadsrättsförening. Enligt motiven är denna bestämmelse – som infördes den 1 juli 1982 – ett förtydligande av gällande rätt för att motverka att olika modeller växer upp på marknaden som i praktiken innebär en skyldighet att hembjuda bostadsrätten (prop. 1981/82:169 s. 60).

I en bostadsrättsförenings stadgar kan föreskrivas att särskilda grunder skall gälla för ersättning vid överlåtelse av bostadsrätt, t. ex. prisbegränsande villkor (44 § 8 p.). Om stadgarna anger att det är en förutsättning för medlemskap att dessa föreskrifter följs, kan alltså en ny bostadsrättshavare vägras inträde i föreningen. I praktiken torde sådana prisbegränsande villkor vara sällsynta och skälet torde vara att efterlevnaden är svår att kontrollera.

I fråga om bostadsrätter som avser lokaler finns i 14 § bostadsrättslagen en regel om att det i stadgarna kan tas in förbehåll att föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten vid övergång till ny innehavare. I stadgarna skall i sådant fall också anges efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas. För bostadsrätter som avser bostadslägenheter finns inte motsvarande bestämmelser. Anledningen har i förarbetena angetts vara att en bostadsrättshavare kan behöva överlåta sin bostadsrätt i syfte att genom byte skaffa sig en annan bostad (prop. 1971:12 s. 114). Någon rätt för föreningen att lösa dessa bostadsrätter finns alltså inte, utan föreningens legala möjlighet att kontrollera till vem överlåtelsen av en bostadsrätt sker är inskränkt till att vägra medlemskap för en förvärvare som inte uppfyller föreskrivna medlemskapsvillkor i stadgarna.

1983 års bostadsrättskommitté (Ju 1983:06) har – mot bakgrund av uppgifter om starkt stegrade överlåtelsepriser på vissa bostadsrätter – i uppdrag att se över bostadsrättslagen. Enligt vad bostadsministern anförde i

direktiven (Dir. 1983:34) till utredningen bör det övervägas en begränsning av bostadsrättshavarens rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt. Som en möjlighet utpekas att införa regler om skyldighet att hembjuda bostadsrätten kombinerade med prisföreskrifter. Övervägas bör enligt direktiven också bl. a. önskemål från kommunalt håll om ett starkt inflytande, t. ex. genom en kommunal rätt att föreskriva att bostadsföreningars stadgar skall ha ett visst innehåll.

1983 års bostadsrättskommitté avger slutbetänkande i mitten av mars 1985.

HSB är en bostadskooperativ organisation med syfte att bygga bostäder och hjälpa medlemmarna att förvalta dessa. Inom HSB finns över 3 300 bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningarna är sammanslutna i lokala ekonomiska föreningar, i fortsättningen benämnda HSB-föreningar. De lokala HSB-föreningarna sammansluts för hela landet i HSB:s Riksförbund ek. för.

HSB-föreningarna svarar för nyproduktion av lägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt och bildar de bostadsrättsföreningar som behövs för ändamålet. Av HSB:s mönsterstadgar för bostadsrättsförening framgår att medlemmarna i bostadsrättsföreningen ursprungligen utgörs av HSB-föreningen samt ledamöter och suppleanter i dennas styrelse. När bostadsrättsföreningen börjar upplåta bostadsrätter vidgas medlemskretsen med bostadsrättshavarna. Enligt mönsterstadgarna krävs för medlemskap i bostadsrättsföreningen att den bostadssökande först blivit medlem i HSB-föreningen. HSB-föreningens medlemmar utgörs, förutom av de personer som skrivit in sig i föreningen för att få lägenhet, av bostadsrättsföreningarna inom HSB-föreningens område samt av dem som tillhör dessa föreningar. Även för HSB-föreningarna finns det mönsterstadgar.

HSB:s Riksförbunds fullmäktige har 1980 rekommenderat HSB-föreningarna att tillämpa ett avtal om återköp av nyproducerade bostadsrättslägenheter inom viss karenstid i de fall då spekulation kan befaras. Systemet innebär att den medlem i HSB-föreningen som önskar förvärva en bostadsrätt måste ingå ett särskilt avtal med HSB-föreningen och bostadsrättsföreningen. I avtalet, som ingås i samband med bostadsrättsavtalet, förbinder sig bostadsrättshavaren att, om han vill sälja bostadsrätten inom tre år från bostadsrättens upplåtelse, överlåta den till HSB-föreningen, som i sin tur förbinder sig att förvärva den. Återköpet skall enligt avtalet ske till ett pris som fastställs på närmare angivet sätt. Principen är att bostadsrättshavaren skall återfå sin kapitalinsats med indexerad förhöjning samt ersättning för nedlagda standardförbättringar. Enas HSB-föreningen och bostadsrättshavaren inte om priset, bestäms detta av en besiktningsman som utses av bostadsrättsföreningen. Avtalet innehåller också bestämmelser om viss rätt för bostadsrättshavaren att få byta bostadsrätten för att få annan bostad och att få överlåta den till barn eller föräldrar.

Vägrar den bostadssökande att underteckna avtalet, anvisas han inte någon bostad.

Bakgrunden till systemet är att priset på bostadsrätter har stigit kraftigt under senare år, särskilt i de större städernas centrala delar. HSB:s syfte är att göra det möjligt även för hushåll med begränsade tillgångar att förvärva bostadsrätter, liksom att motverka spekulation i nybildade bostadsrätter.

Marknadsdomstolen har i ett beslut den 20 december 1984 enligt 1 § lagen (1971:112) om avtalsvillkor i konsumentförhållande vid vite förbjudit HSB Stockholm att i samband med att en bostadsrättsförening, som är dess medlem, upplåter bostadsrätt för bostadsändamål till enskild konsument använda sig av vissa delar av de avtalsvillkor som beskrivits ovan. De sålunda förbjudna avtalsvillkoren är dels villkoret om att bostadsrättshavaren förbinder sig att om han önskar överlåta bostadsrätten inom tre år från upplåtelsen, göra detta till HSB Stockholm, dels föreskriften om att priset vid oenighet skall fastställas av besiktningsman utsedd av bostadsrättsföreningen.

I sina domskäl finner marknadsdomstolen – efter en redogörelse för de aktuella bestämmelserna, närmast i 11 a § och 14 § bostadsrättslagen, och deras förarbeten samt en särskild utredning som på konsumentverkets uppdrag företagits av professor Anders Victorin – att bostadsrätten som upplåtelseform för bostadslägenheter enligt gällande lag vilar på principen om en fri överlåtelse rätt i den meningen att inskränkning inte får göras beträffande vem en bostadsrättshavare har rätt att överlåta bostadsrätten till. Bostadsrättsföreningens enda prövning rörande en ny innehavare av bostadsrätten sker i samband med att frågan om medlemskap i föreningen provas. Domstolen fortsätter:

Det är således förbjudet för en bostadsrättsförening att ta in ett villkor om hembudsskyldighet i sina stadgar. Det aktuella återköpsvillkoret uppställs nu av HSB Stockholm vid erbjudande av upplåtelse av bostadsrätt till konsumenter som förutsättning för upplåtelsen och ingår i ett avtal mellan konsument/bostadsrättshavaren och HSB-föreningen, vilken enligt vad ovan redovisats helt dominerar bostadsrättsföreningen. Villkoret innebär i praktiken längre gående förpliktelser för konsument/bostadsrättshavaren än en hembudsskyldighet. Att på detta sätt uppställa villkor av ett slag som bostadsrättsföreningen inte får ta in i sina stadgar måste anses som ett klart kringgående av bostadsrättslagens förbud. Victorin har också i sin utredning uttalat att sannolikheten är relativt hög för att villkoret skall förklaras civilrättsligt ogiltigt som ett försök till kringgående av 11 a § bostadsrättslagen.

Domstolen uttalar vidare att det klandrade återköpsvillkoret genom ett direkt kringgående av ett lagstadgat förbud inskränker konsumentens rättigheter. Inskränkningen medför – enligt domstolen – att det inte råder rimlig balans mellan avtalsparterna. Domstolen finner därför avtalet oskäligt enligt avtalsvillkorslagen.

Villkoret om att priset skulle fastställas av en besiktningsman utsedd av bostadsrättsföreningen finner domstolen oskäligt enligt avtalsvillkorslagen på flera grunder, som dock inte har något direkt sammanhang med bostadsrättslagen.

Frågorna om en kontroll av överlåtelse av bostadsrätt berörs som nämnts i två motioner. I motion 2801 (fp) yrkande 1 yrkas ett tillkännagivande i enlighet med vad som anförs i motionen bl. a. om att riksdagen bör uttala att förbudet mot hembudsklausuler bör kvarstå. Bestämmelserna i 11 a § bostadsrättslagen ger enligt motionärerna ett skydd för den enskilde.

I motsättning till nyss nämnda yrkande begärs i motion 1481 (s) att riksdagen skyndsamt ändrar bostadsrättslagen så att medlemmarna i de folkrörelsekooperativa organisationerna själva får besluta att i bostadsrättsföreningarnas stadgar införa bestämmelser, som medger förköpsrätt för föreningen eller den organisation föreningen tillhör. Motionärerna hänför sig till marknadsdomstolens dom och menar att effekten av denna blivit att det nu synes fritt fram för korttidsspekulation i bostadsrätter. Detta förhållande beskrivs som särskilt stötande särskilt som det är samhället som underkänt organisationens medlemmars initiativ till åtgärder mot en sådan spekulation.

Frågorna om bostadsrättslagen och hembudsregler har tidigare behandlats av utskottet bl. a. i betänkandena CU 1981/82:41 s. 7, 1982/83:31 s. 10 och 1983/84:27 s. 17. Alltsedan 1983 års bostadsrättskommitté tillsattes har utskottet rekommenderat att dess arbete avvaktas.

Bostadsutskottet ansluter sig till vad bostadsministern anförde i direktiven till 1983 års bostadsrättskommitté om det angelägna i att åtgärder vidtas för att hejda prisutvecklingen på bostadsrätter och hindra att omotiverade vinster uppkommer för enskilda bostadsrättshavare. Utskottet delar också uppfattningen i direktiven att i stället för en allmän priskontroll bör övervägas att begränsa de enskilda bostadsrättshavarnas rätt att fritt överlåta sina bostadsrätter genom att införa s. k. hembudsklausuler kombinerade med pridföreskrifter. Utskottet kan således inte ansluta sig till den uppfattning som kommer till uttryck i motion 2801 (fp) yrkande 1 och som innebär att riksdagen nu skulle göra ett uttalande riktat mot lämpligheten av att införa möjligheter att föreskriva en lösnings- eller återköpsrätt avseende bostadsrätter. Utskottet avstyrker därför detta motionsyrkande.

Utskottet ser med tillfredsställelse att 1983 års bostadsrättskommitté nu avslutar sitt arbete och att ett förslag kan prövas av remissinstanserna och efter ytterligare beredning i regeringskansliet läggas fram för riksdagen. Frågan för utskottet med anledning av motion 1481 (s) är om beredningsarbetet i sin helhet bör avvaktas eller om de synpunkter motionärerna anför är av sådan angelägenhetsgrad att riksdagen redan nu bör vidta någon åtgärd.

Utskottet tar till utgångspunkt för sin bedömning av denna fråga att det återköpsavtal som HSB:s Riksförbund sedan 1980 har rekommenderat sina medlemsorganisationer att använda och som marknadsdomstolen nu i dess väsentliga delar har förbjudit, i praktiken har fungerat utan några kända tillämpningsproblem och utan att leda till någon inre oenighet inom HSB. En förutsättning för detta har sannolikt varit att avtalet tillämpats med förståelse för de angelägna intressen som en bostadsrättshavare kan ha av att vilja

skaffa en annan bostad genom att byta sin bostadsrätt eller hans intresse av att kunna överlåta bostadsrätten till närstående. Den återköpsrätt som HSB-föreningen tillförsäkrat sig enligt avtalet har därigenom inte tillåts att ta överhanden över bostadsrättshavarens intressen i de nyssnämnda hänseendena. Avtalet har också, som framgått, varit tidsbegränsat till tre år efter upplåtelsen till den första innehavaren. Den värdeökning som bostadsrätten kunnat undergå har alltså kunnat fullt ut tillgodogöras av bostadsrättshavaren vid försäljningar som skett därefter. Avsikten har varit att motverka spekulation med bostadsrätter och inte att dra in någon värdestegring till HSB.

HSB:s återköpsavtal bör enligt utskottets mening också ses mot bakgrunden av HSB:s allmänna roll på bostadsmarknaden. De enskilda medlemmarna i HSB möjliggör genom sparande en kontinuerlig nyproduktion av bostadsrättslägenheter. Det är alltså en samfälld medlemsangelägenhet att förutsättningarna för fortsatt nyproduktion inte hämmas. Denna angelägenhet är enligt utskottets mening värd samhälleligt stöd. Utskottet ser en fara i att en helt okontrollerad prisutveckling kan försämra dessa förutsättningar. Möjligheten till korttidsspekulation kan tunna ut medlemsengagemang i organisationen och strider f. ö. mot de bostadssociala mål som HSB enligt sitt bostadspolitiska program ansluter sig till. Det är vidare i hög grad diskutabelt att HSB – som svarar för byggandet av bostadsrättslägenheter och upplåter dessa på rimliga och acceptabla villkor – redan genast efter den första upplåtelsen helt skall sakna möjlighet att kontrollera villkoren för vidare överlåtelser av bostadsrätterna. HSB har ju ett förklarligt intresse av att inom det egna beståndet och till förmån för de egna medlemmarna kunna disponera lägenheter som skall vidareförsäljas.

På senare tid har rapporterna om ytterligare stegring av överlåtelsepriser på bostadsrätter i främst Stockholmsområdet blivit alltmer alarmerande. Mot denna bakgrund kan det enligt utskottets uppfattning befaras att den omständigheten att återköps- eller lösningsvillkor inte längre kan göras gällande kan leda till klart oönskade bostadssociala effekter och äventyra de mål för ett jämlikt boende som statsmakterna har antagit. Detta motiverar enligt utskottets mening att åtgärder snarast vidtas så att de organisationer på bostadsrättsområdet, vars stadgar och allmänna verksamhet vilar på en gemensam bostadssocial grundsyn, kan utan hinder av bostadsrättslagen fortsätta sina ansträngningar att motverka korttidsspekulation. I enlighet med vad utskottet tidigare godtagit (CU 1982/83:31) faller inom ramen för denna definition de folkrörelsekooperativa organisationerna HSB och Riksbyggen och därtill knutna föreningar. Dessa bör alltså genom ändringar i bostadsrättslagen beredas möjlighet till vidare insatser mot spekulation.

Överväganden med anledning av 1983 års bostadsrättskommittés förslag måste med nödvändighet anstå åtminstone under större delen av det innevarande året. Dessa överväganden kommer också att innefatta en rad frågor vars lösning inte är direkt avhängig av hur återköps- eller lösningsvill-

kor utformas inom organisationerna.

Det torde inte vara förenat med några större nackdelar för den vidare behandlingen av de förslag om bl. a. kommunalt inflytande som 1983 års bostadsrättskommitté lägger fram att nu göra de begränsade ändringar i bostadsrättslagen som fordras för att möjliggöra för de folkrörelsekooperativa organisationerna att vidareutveckla sitt arbete med återköps- eller lösningsrättsregler. Detta förhållande i förening med angelägenheten av en snar reform på området motiverar utskottet att föreslå riksdagen att nu besluta om lagändringar i enlighet med vad motionärerna föreslagit.

Ändringarna syftar alltså till att möjliggöra för de folkrörelsekooperativt anknutna bostadsrättsföreningarna, enligt definitionen ovan, att i sina stadgar utan hinder av bostadsrättslagen ta in föreskrifter som begränsar bostadsrättshavarnas möjlighet att fritt överlåta sina bostadsrätter. Bestämmelsen i 14 § bostadsrättslagen medger f. n. en bostadsrättsförening att i stadgarna ta in förbehåll om en lösningsrätt för föreningen eller medlemmarna. Som framgått gäller detta dock endast bostadsrätter för lokaler. Denna inskränkning bör därför upphävas såvitt avser de folkrörelsekooperativt anknutna föreningarna.

I den mån ett förbehåll om lösningsrätt tagits in i stadgarna innebär bestämmelsen att stadgarna också skall ange ordning och tid för lösningsrättens utövande samt grunderna och tiden för ersättnings storlek resp. betalning. Bestämmelsen avser f. n. endast den situationen då en överlåtelse verkligen kommit till stånd. Förening eller medlemmar får i sådant fall lösa bostadsrätten hos förvärvaren enligt gällande ersättningsgrunder. Bestämmelsen bör dock justeras så att den även möjliggör stadgeföreskrifter om återköp direkt från bostadsrättshavaren då denne avser att överlåta bostadsrätten. Den bör också utvidgas så att inte bara bostadsrättsföreningen och dess medlemmar har återköps- eller lösningsrätt utan även en folkrörelsekooperativ organisation som bostadsrättsföreningen ingår i, t. ex. en lokal HSB-förening, får samma rätt. Härigenom får de folkrörelsekooperativa organisationerna möjlighet att anvisa återköpta lägenheter till de egna medlemmarna.

Som framgått ovan är det återköpsvillkor som HSB har tillämpat tidsbegränsat till tre år från bostadsrättens upplåtelse. Det torde inte finnas behov av stadgeföreskrifter om återköps- eller lösningsrätt under längre tid än den nämnda. Tidsbegränsningen bör lagfästas.

Lagtekniskt finner utskottet lämpligt att de föreslagna möjligheterna för de folkrörelsekooperativt anknutna bostadsrättsföreningarna att i sina stadgar ta in förbehåll om återköps- eller lösningsrätt ges en så nära anslutning som möjligt till regleringen i 14 § bostadsrättslagen. De regler som bör gälla speciellt för de folkrörelsekooperativa organisationerna bör tas in i ett nytt andra stycke till paragrafen. I detta förs in bestämmelserna om att förbehåll om återköps- och lösningsrätt får avse även bostadslägenheter, att även en organisation som bostadsrättsföreningen tillhör får motsvarande rätt

och att förbehållet skall vara tidsbegränsat. I paragrafens första stycke behöver endast göras två mindre justeringar av språklig natur.

Bestämmelsen i 11 a § bostadsrättslagen har som nämnts till syfte att motverka att hembudsskyldighet införs på bostadsrättsområdet. Enligt bestämmelsen är bl. a. sådana medlemskapsvillkor utan verkan som innebär en inskränkning i bostadsrättshavarens rätt att fritt bestämma vem han vill överlåta bostadsrätten till. En återköps- eller lösningsrätt av det slag som utskottet här vill lämna utrymme för kan sägas innebära en sådan inskränkning. Bestämmelsen bör därför ändras så att det framgår att den inte utgör något hinder mot stadgeföreskrifter om återköps- eller lösningsrätt.

De lagändringar som utskottet här föreslår riksdagen att anta medger de folkrörelsekooperativt anknutna bostadsrättsföreningarna att i sina stadgar ta in förbehåll om lösnings- eller återköpsrätt. För att förbehållen skall gälla krävs alltså att föreningen fattar beslut om det i den för stadgeändring föreskrivna ordningen (62 §). De återköpsavtal som HSB redan träffat med berörda parter innan en stadgeändring trätt i kraft torde, så som marknadsdomstolen har antagit, sakna giltighet. Marknadsdomstolens förbud mot de tillämpade återköpsvillkoren torde inte påverkas av lagändringarna i annan mån än att domstolens slutsats att återköpsvillkoret innebär ett otillåtet kringgående av bostadsrättslagen inte längre är aktuell. Det får bli en sak för berörda organisationer att utforma stadgeföreskrifter och därpå grundade avtalstexter på ett sådant sätt att de inte strider mot de principer som uttalas i domen.

Den föreslagna lagändringen föreslås träda i kraft den 1 maj 1985.

Hyressättningssystemet

I tre motioner återfinns förslag om ändringar i det nuvarande systemet för hyressättning avseende bostadslägenheter, det s. k. bruksvärdessystemet.

I motion 2707 (m) yrkande 6 begärs att regeringen skyndsamt skall lägga fram förslag till ett nytt hyressättningssystem. Enligt motionärerna är bruksvärdessystemet inte tillräckligt marknadspåverkat. Det anges inte ge kostnadstäckning för bostadsföretagen och lägger därmed stora bördor på framtida generationer. Det tar bl. a. inte hänsyn till bostadens läge. Härigenom minskas rörligheten inom bostadsbeståndet och detta utnyttjas därför inte rationellt. Dessutom skapas incitament till en svart hyresmarknad. Det nuvarande systemet bör successivt avvecklas. Lägesfaktorn bör få påverka hyrorna. I kommuner med en balanserad hyresmarknad bör redan nu marknadshyror införas. En kommitté bör utreda hur hyresgästernas besittningsskydd kan garanteras. I motion 2801 (fp) yrkande 11 begärs att riksdagen ändrar hyreslagen så att lägesfaktorn ges ökad vikt. Motionärerna anser att de boendes preferenser bör ges ökad betydelse. Motionärerna begär också, yrkande 4, att riksdagen på försök skall besluta avveckla

bruksvärdessystemet i några kommuner och där införa en fri hyresmarknad. Motiven för detta förslag är att enligt motionärerna endast 44 kommuner uppvisar brist på bostäder medan det råder balans i 93 kommuner och bostadsöverskott i 127. En avveckling av bruksvärdessystemet skulle därför enligt deras mening sannolikt inte nämnvärt påverka hyresnivån. Hyresgästernas besittningsskydd bör bibehållas. En försöksverksamhet bör föregå en övergång till en marknadsanpassad hyressättning. Även i motion 333 (c) föreslås en försöksverksamhet med fri hyresmarknad. Motiveringen överensstämmer i huvudsak med den som ges i fp-motionen, men dessutom anförs att de ändringar i skatte- och finansieringsvillkor som riksdagen beslutat om under hösten 1984 gjort bruksvärdessystemet svårare att tillämpa genom de olika villkor som uppstår för hyresfastigheter beroende på vilken ägarkategori de tillhör. De allmännyttiga företagen, som skall vara hyresledande, gynnas i regel av besluten och bruksvärdessystemet blir därigenom mindre lämpligt som metod att fastställa hyra. En försöksverksamhet bör omfatta ett eller flera län, pågå i förslagsvis fem år och följas med jämförande studier.

I motion 2801 (fp) yrkande 5 tas upp frågor om vad som bör ingå i hyra. Samma frågor berörs också motivedes i motionerna 2707 (m) och 2235 (m). Motionärerna menar att de särskilda ersättningar som utgår till hyresgäströrelsen för boinflytande och fritidsverksamhet inte skall anses som hyra enligt hyreslagen. Motionärerna ifrågasätter om dessa ersättningar kommer alla hyresgäster till godo på ett sådant sätt att det är motiverat att ta ut dem. Enligt motionärernas mening strider det mot bruksvärdesprincipen att betrakta ersättningarna som en del av hyran. Till skillnad från vad som gäller för förhandlingsersättning saknas lagstöd för att ta ut boinflytandeersättning och ersättning för fritidsverksamhet.

Från andra utgångspunkter kritiseras bruksvärdessystemet i motion 1128 (vpk). Motionärerna begär att förslag snarast föreläggs riksdagen om en ändring av 12 kap. 55 § jordabalken så att en hyra inte är att anse som skälig om den är högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Den nuvarande bestämningen av en hyra som är oskälig, nämligen en hyra som är *påtagligt* högre än hyran för likvärdiga lägenheter, bör avskaffas. Härigenom kommer det enligt motionärerna att finnas viss marginal för fastställelse av lägre hyror.

Med anledning av förslag i proposition 1983/84:137 beslöt riksdagen i juni 1984 om flera ändringar i 12 kap. jordabalken, den s. k. hyreslagen. Bl. a. gjordes vissa ändringar i bruksvärdessystemet i detta sammanhang. Ändringarna trädde i kraft den 1 januari 1985. Motionsyrkanden som i huvudsak motsvarar de nu väckta prövades av bostadsutskottet vid vårens riksdagsbehandling och avstyrktes då (BoU 1983/84:29).

Utskottet vidhåller sina tidigare överväganden i fråga om *bruksvärdessystemet*. Nyligen har vissa ändringar i systemet trätt i kraft. Det finns enligt utskottets mening inte utrymme för experiment av det slag som motionärerna

eftersträvar. Utskottet avstyrker därför motionerna 333 (c), 2707 (m) yrkande 6 samt 2801 (fp) yrkande 4.

Även vad i motion 2801 (fp) yrkandena 5 och 11 föreslagits om hur *ersättning för boinflytande m. m.* bör beaktas och om lägesfaktorn avstyrks med hänvisning till tidigare ställningstagande.

Också vad i motion 1128 (vpk) föreslagits om *hyresnivån* har flera gånger behandlats av utskottet och avstyrkts av riksdagen. Motionsyrkandet bör inte heller nu vinna riksdagens bifall.

Hyresförhandlingar m. m.

I motionerna 334 (c), 2707 (m) yrkande 5, 2235 (m) och 2801 (fp) yrkande 7 begärs att hyresförhandlingslagen ändras så att rätten att förhandla tillerkänns den organisation som hyresgästerna har förtroende för. Det framhålls att Hyresgästernas Riksförbund har fått ett förhandlingsmonopol genom den nuvarande lagstiftningen och att förbundet därigenom förhandlar för många hyresgäster som inte är medlemmar. I m-motionerna läggs tonvikten vid den enskildes rätt att förhandla. I fp-motionen förespråkas förhandlingsrätt för den organisation som har förtroendet hos en majoritet av hyresgästerna och i c-motionen förordas att avgörandet av vem som skall förhandla bör tillkomma hyresgästerna i varje fastighet.

I motion 2235 (m) och 2801 (fp) yrkande 9 kritiserar också den ordning som föreskrivs i hyresförhandlingslagen om att det i en förhandlingsöverenskommelse kan bestämmas att i hyran skall ingå en förhandlingsersättning till hyresgästorganisationen. I m-motionen förespråkas att rätten till förhandlingsersättning avskaffas och att i övrigt hyresgästorganisationerna inte skall ha rätt att ta ut ersättningar för fritidsverksamhet och boinflytande. I fp-motionen begärs regler om att en förhandlingsöverenskommelse inte får träffas om förhandlingsersättning utan att ersättningen eller dess beräkningsgrunder specificeras på hyresavin.

Motsvarande motionsyrkanden behandlades av riksdagen vid behandlingen av vissa hyreslagstiftningsfrågor våren 1984 och avslogs då i enlighet med vad bostadsutskottet förordat (BoU 1983/84:29).

Utskottet står fast vid sina tidigare ståndpunkter i fråga om *hyresgästernas ställning* enligt hyresförhandlingslagen. Utskottet avstyrker därför motionerna 334 (c), 2707 (m) yrkande 5 och 2801 (fp) yrkande 7.

Även rörande *förhandlingsersättning* hänvisar utskottet till tidigare ställningstaganden och avstyrker motionerna 2235 (m) och 2801 (fp) yrkande 9.

Förmedlingsavgift för fritidsbostäder

Enligt 12 kap. 65 § jordabalken är det straffbart att uppställa villkor om särskild ersättning för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt till en bostadslägenhet. I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken har det också vid

straffansvar föreskrivits att ingen får ta emot, träffa avtal med eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Regeringen har uppdragit åt kommerskollegium att fastställa en taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. Den nu gällande taxan trädde i kraft den 15 februari 1982. Någon skillnad mellan lägenheter för permanentboende och fritidsboende görs inte i taxan. F. n. pågår arbete med revidering av taxan.

Under det översynsarbete rörande hyreslagstiftningen som gjordes av hyresrättsutredningen uttalade utredningen med anledning av en skrivelse från kommerskollegium följande (SOU 1981:77 s. 377).

Genom införandet av nuvarande 65 a § har öppnats en möjlighet att fastställa en enhetlig taxa för yrkesmässig bostadsförmedling som gäller för hela landet. Eftersom 65 a § inte skiljer på bostadslägenheter av olika slag skall den fastställda taxan tillämpas också beträffande fritidslägenheter. Bestämmelsen i 65 a § trädde i kraft den 1 juli 1978. Skyldigheten att tillämpa taxa också vid yrkesmässig bostadsförmedling av fritidsbostäder har sålunda gällt i drygt tre år. Ett avskaffande av skyldigheten att tillämpa taxan vid yrkesmässig bostadsförmedling av bostadslägenheter avsedda för fritidsändamål skulle därför föra med sig en väsentlig försämring för de konsumenter som efterfrågar dessa bostäder. Genom en ändring skulle man vidare slå sönder den enhetlighet i systemet som var en av utgångspunkterna vid bestämmelsens tillkomst (SOU 1976:60 s. 105 och prop. 1977/78:175 s. 140). Enligt vår mening bör därför fritidslägenheter inte undantas från skyldigheten att tillämpa taxa vid yrkesmässig förmedling av hyreslägenheter.

I det förslag till ändringar i hyreslagstiftningen som regeringen lade fram under våren 1984 (prop. 1983/84:137 s. 138) gjordes endast redaktionella ändringar i 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken. I specialmotiveringen till de föreslagna justeringarna uttalade det föredragande statsrådet att han delade hyresrättsutredningens uppfattning att bestämmelsen liksom f. n. bör gälla alla typer av bostadslägenheter, alltså både lägenheter för permanentboende och för fritidsboende.

Riksdagen biföll i enlighet med bostadsutskottets hemställan (BoU 1983/84:29) de av regeringen föreslagna redaktionella ändringarna i 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken. Förslaget hade i denna del inte föranlett något motionsyrkande. Utskottet hade vid sin behandling av bl. a. denna del av propositionen inte funnit anledning till erinran eller särskilt uttalande om vad som föreslagits i propositionen.

I tre motioner väckta under allmänna motionstiden 1985 förordas att förmedlingsavgift för fritidsbostäder tas undan från tillämplighetsområdet för 12 kap. 65 a § jordabalken. I motionerna 1483 (c) och 2133 (s) begärs att regeringen skall få i uppdrag att lämna förslag om ändrade bestämmelser, och i motion 2154 (s) yrkas att riksdagen beslutar om en sådan ändring av paragrafen att skyldigheten upphör för kommerskollegium att fastställa taxa vid förmedling av korttidsuthyrning av stugor och lägenheter för fritidsändamål.

mål. Motionärerna anför att det knappast från början torde ha varit avsikten att bestämmelsen skulle tillämpas på uthyrning av fritidsbostäder. Det skulle vara förenat med stora svårigheter att konstruera en taxa som tar hänsyn till de väsentliga skillnader som föreligger mellan uthyrning av permanentbostäder och fritidsbostäder. Särskilt gäller detta korttidsuthyrning av stugor och lägenheter. En reglering skulle bli orimligt krånglig och svårtolkad. Efterlevnaden skulle dessutom bli svår att kontrollera. Det sociala skyddsintresset, som en taxereglering är avsedd att tillgodose, är enligt motionärerna obetydligt när det gäller uthyrning för fritidsändamål. En reglering är t. o. m. till nackdel för konsumenten, eftersom den kan leda till att en sämre service presteras för samma taxebundna pris. Som exempel på att förmedlingen av fritidsbostäder sker under väsentligt andra villkor än förmedlingen av permanentbostäder nämns i motionerna bl. a. att fritidsbostäder ofta förmedlas i s. k. paketresor av resebyråer, lokala turistbyråer och liknande organisationer. Paketet innehåller i sådana fall biljetter, försäkringar och serviceåtaganden som inte har med själva uthyrningen att göra. De stugor och lägenheter som hyrs ut inom paketet besiktigas före och efter varje uthyrning. De beskrivs i informationsmaterial om paketet och marknadsförs på ett kostnadskrävande sätt i broschyrer, kataloger etc. Det pris som tas ut för paketet innehåller ofta garantier även för stug- eller lägenhetsägaren bl. a. i form av försäkring av egendomen. Priset kan variera kraftigt beroende på säsongsefterfrågan och tillfälliga rabatter är inte ovanliga. Enligt motionärernas uppfattning skulle försök att i taxeform reglera storleken på en förmedlingsavgift avsevärt försämra förutsättningarna för verksamheten och leda till starkt fördyrade administrationskostnader för den seriösa resebyråverksamheten. Detta skulle också leda till en försämrad service för konsumenterna. Svenska resebranschens förening och Sveriges Turistråd har vänt sig mot den ytterligare reglering som förbereds som en följd av att det nu klarlagts att bestämmelserna i 12 kap. 65 a § jordabalken verkligen omfattar även förmedling av fritidsbostäder.

Bostadsutskottet har som framgått ovan nyligen lämnat den i proposition 1983/84:137 föreslagna lydelsen av 12 kap. 65 a § jordabalken utan erinran eller särskilt uttalande och riksdagen har antagit propositionsförslagen i bl. a. denna del.

Emellertid finner utskottet att motionärerna pekat på så väsentliga nackdelar med en taxereglering av förmedlingsavgift för fritidsbostäder att den nyligen bekräftade ordningen bör omprövas. Behovet av ett förbud mot att ta ut förmedlingsavgift av en hyressökande gör sig med kraft gällande vad gäller bostadslägenheter för permanent boende. Särskilt i områden med brist på bostäder tillgodoser ett sådant förbud ett väsentligt bostadssocialt skyddsintresse. Som motionärerna anför kan inte detsamma sägas gälla lägenheter som hyrs ut för olika fritidsändamål. Tillgång och efterfrågan kan inom denna sektor av bostadsmarknaden anses stå i mer rimligt förhållande till varandra och de hyressökande torde ha en större valfrihet mellan

lägenheter av olika slag och belägenhet. Härtill kommer, som motionärerna har framhållit, att det måste anses innefatta mycket svåra problem att i form av en taxa på ett meningsfullt och kontrollerbart sätt reglera den inte oväsentliga del av fritidsuthyrningen som sker inom ramen för olika slags resepaket, där priset som konsumenten betalar inkluderar mycket mer än själva hyran.

Det sagda leder utskottet till uppfattningen att det är befogat att undanta fritidslägenheter från regleringen i 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken. Undantaget från förbudet i fråga om avgift som utgår vid yrkesmässig förmedling bör inte rubbas. I fråga om lägenheter för permanent boende bör det även fortsättningsvis vara förbjudet att ta ut förmedlingsavgift av hyressökande, såvida inte avgiften tas ut inom ramen för den yrkesmässiga förmedlingsverksamheten och står i överensstämmelse med gällande taxa. Som framhållits ovan ser utskottet inga väsentliga nackdelar med denna föreslagna ordning. Den begränsning av regleringens omfattning som utskottet här föreslår tillgodoser i huvudsak motionärernas önskemål och bör inte kunna kringgå såvitt gäller lägenheter för permanent boende. Utskottet förutsätter dock att bostadsdepartementet följer utvecklingen på området med uppmärksamhet och förordar att regeringen vid lämplig tidpunkt för riksdagen redovisar sin syn på utfallet av den nu föreslagna ändringen.

Lagtekniskt fordras endast den ändringen att i 12 kap. 65 a § första stycket första meningen jordabalken anges att förbudet gäller endast bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Detta uttryckssätt används redan t. ex. i bostadsförvaltningslagen, bostadssaneringslagen och hyresförhandlingslagen. Även enligt 12 kap. jordabalken gäller redan vissa särbestämmelser för bostadslägenheter för fritidsändamål, se t. ex. 9 och 11 §§.

Den lagändring som utskottet nu med anledning av motionerna 1483 (c), 2133 (s) och 2154 (s) föreslår är sålunda av enkel beskaffenhet. Det är enligt utskottets mening därför inte nödvändigt med någon ytterligare beredning av lagstiftningsärendet. För att detta bör avgöras snabbt talar också den omständigheten att det f. n. pågår arbete med revidering av taxan och att nya förutsättningar för taxans omfattning därför bör tillkännages så fort som möjligt.

Vad utskottet anfört med anledning av motionerna om redovisning m. m. bör ges regeringen till känna.

Bostadsförmedling och bostadsanvisning

I motion 913 (vpk) föreslås att regeringen skall ge bostadskommittén i uppdrag att snarast lägga fram förslag till förändringar av den lagstiftning som gäller förmedlingen av bostäder och att regeringen i sin tur skall förelägga riksdagen förslag som kan leda till beslut under 1985. Enligt vad i motionen anförts beräknas bostadskommitténs arbete inte utan regeringsingripande vara färdigt förrän vid årsskiftet 1985-1986. Motionärerna

hänvisar till att den nuvarande lagstiftningen på området enligt deras bedömning är otillfredsställande och att vpk under många år förordat en obligatorisk bostadsförmedling avseende såväl småhus som hyres- och bostadsrättslägenheter. Förändringar behöver göras i bostadsfinansieringsförordningen, bostadsförsörjningslagen och bostadsanvisningslagen.

I motion 2137 (vpk) begärs förslag från regeringen om ändrad lagstiftning så att s. k. övernattningsbostäder kan ställas till de kommunala bostadsförmedlingarnas förfogande. Enligt vad motionärerna har inhämtat finns det i Stockholm ett stort antal bostäder som används i huvudsak för tillfällig övernattnings och dubbelboende. Sedan föregående riksdagsbehandling av frågan har situationen blivit värre. Förslag bör snarast läggas fram utifrån den utgångspunkten att fastighetsägande medför skyldighet se till att lägenheter ställs till förfogande för stadigvarande boende.

I motion 550 (s) yrkas att riksdagen gör ett tillkännagivande av vad som anförs i motionen om bostadsanvisningslagen. Motionärerna anför att det finns en lagstadgad skyldighet för kommunerna att motverka segregation i boendet. Bostadsförmedlingen är ett medel för detta. Bostadsområden som är belastade med sociala problem kan avlastas genom att likvärdiga bostäder förmedlas i andra områden. En jämn hushållssammansättning i bostadsområdena ger betydelsefulla samhällsliga fördelar. Bostadsanvisningslagen har inte kommit att ge det resultat som motiverade dess införande. Även andra statliga riktlinjer för den kommunala bostadsförmedlingen bör övervägas.

I motionerna 2152 (c) yrkande 2, 2669 (m) yrkande 2, 2707 (m) yrkande 8 och 2801 (fp) yrkande 14 begärs att bostadsanvisningslagen skall upphävas. I de båda m-motionerna anförs som huvudsakligt motiv att lagen leder till godtycke och är en oacceptabel inskränkning i fastighetsägarnas äganderätt. Lagen sägs också leda till att människors möjlighet att själva söka en bostad minskar. Anvisning av lägenheter i strid med de bostadssökandes önskemål anses kunna innebära olaga diskriminering. I fp- och c-motionerna framförs som huvudsakligt skäl till att avskaffa bostadsanvisningslagen att på senare år ett antal frivilliga uppgörelser om bostadsanvisning har träffats och att lagen därmed inte längre tjänar något syfte.

Frågan om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen och förmedlingen av bostäder ligger, som redan nämnts, inom ramen för bostadskommitténs direktiv. Enligt direktiven bör kommittén också studera erfarenheterna av bostadsanvisningslagen.

Yrkanden såväl om upphävande av bostadsanvisningslagen som om en skärpning av lagen behandlades av riksdagen våren 1984 (BoU 1983/84:15). Yrkandena avstyrktes av utskottet med hänvisning dels till att utskottet vidhöll tidigare ställningstaganden till förmån för behovet av en bostadsanvisningslag, dels till det arbete som pågår inom bostadskommittén.

Utskottet vidhåller sina tidigare ställningstaganden i fråga om *upphävande av bostadsanvisningslagen*. Motionerna 2152 (c) yrkande 2, 2669 (m) yrkande 2, 2707 (m) yrkande 8 och 2801 (fp) yrkande 14 avstyrks sålunda.

Beträffande vad som anförs i motion 913 (vpk) om *förtur i bostadskommittén* för frågor om bostadsförmedling m. m. och vad som förordas i motion 550 (s), finner utskottet det vara rimligt att riksdagen avvaktar kommitténs arbete. Utskottet avstyrker därmed dessa båda motioner.

Den speciella frågan om *övernattningsbostäder* behandlades av bostadsutskottet i betänkandet BoU 1983/84:4 varvid utskottet avstyrkte motionsyrkande (s) med innebörd att övernattningsbostäder skulle ställas till bostadsförmedlingarnas förfogande. Utskottet hänvisade – efter att ha inhämtat remissvar över motionen från bl. a. flera kommuner – till att problemet med övernattningsbostäder torde vara koncentrerat till Stockholms kommun. Enligt utskottets uppfattning borde det i första hand prövas om det inte genom överenskommelser mellan hyresmarknadens parter skulle kunna vara möjligt att ställa fler lägenheter till bostadsförmedlingens förfogande. Utskottet hänvisade även till bostadskommitténs arbete, vilket enligt direktiven bl. a. skall avse ytterligare åtgärder för att ge kommunerna tillgång till de lägenheter som behövs för att uppnå önskvärd variation i hushållssammansättningen i vissa områden. Väntade kommunala initiativ och pågående utredningsarbete med följande överväganden av regeringen borde därför avvaktas. Riksdagen följde utskottet.

Med hänvisning till sina tidigare ställningstaganden och bostadskommitténs pågående arbete avstyrker utskottet även motion 2137 (vpk).

Bostadssaneringslagen

I motion 332 (c) förespråkas att riksdagen ändrar bostadssaneringslagen så att initiativrätten när det gäller upprustningsåläggande och användningsförbud läggs hos hyresgästerna själva eller hos en organisation som har hyresgästernas uppdrag. Vidare berörs reglerna om förbud mot förbättring och om s. k. hyresgästintyg. Motionärerna hänvisar till de ytterligare synpunkter som framförts i motion 334 (c) om hyresgästorganisations ställning enligt hyresförhandlingslagen.

I motion 2801 (fp) yrkande 6 föreslås en ändring av bostadssaneringslagen så att vid utfärdandet av hyresgästintyg den mening skall gälla som företräds av majoriteten boende inom fastigheten.

Bostadsutskottet behandlade våren 1984 motsvarande yrkanden om ändring i bostadssaneringslagen. Liksom i fråga om hyresgästernas ställning enligt hyresförhandlingslagen fann utskottet inte heller skäl att göra någon ändring i bostadssaneringslagen (BoU 1983/84:29 s. 30).

Med hänvisning till tidigare överväganden och till att frågor om bostadssaneringslagen, såvitt utskottet erfarit, kommer att tas upp i det översynsarbete rörande bl. a. denna lag som utskottet behandlat tidigare i betänkandet, avstyrker utskottet motionerna 332 (c) och 2801 (fp) yrkande 6.

Hemställan

Utskottet hemställer

Markfrågor m. m.

1. beträffande *fastighetsbildning* att riksdagen avslår motion 1984/85:2774,
2. beträffande *förutsättningar för expropriation* att riksdagen avslår motion 1984/85:2707 yrkande 19 såvitt nu är i fråga,
3. beträffande *regler om ersättning vid markintrång m. m.* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:2707 yrkande 19 såvitt nu är i fråga och 2729,
4. beträffande *upphävande av förköpslagen* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:2669 yrkande 3 och 2707 yrkande 9,
5. beträffande *översyn m. m. av förköpslagen* att riksdagen avslår motion 1984/85:2801 yrkandena 15 och 16,
6. beträffande *avgift i förköpsärenden* att riksdagen avslår motion 1984/85:551 yrkande 1,
7. beträffande *utvärdering m. m. av tillståndslagen* att riksdagen avslår motion 1984/85:2707 yrkande 4 såvitt nu är i fråga och yrkande 7,
8. beträffande *tillståndsfrihet m. m. för vissa organisationer* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:1485 såvitt nu är i fråga, 2707 yrkande 4 såvitt nu är i fråga och 2801 yrkande 3 a,
9. beträffande *förvärvsavgift m. m.* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:551 yrkande 2 och 1131,
10. beträffande *åtgärder mot fastighetsspekulation* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:470 yrkande 5 såvitt nu är i fråga och 2671,
11. beträffande *vanvård av fastigheter* att riksdagen med anledning av motion 1984/85:2132 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet har anfört,
12. beträffande *ändrade förutsättningar för ombildning m. m.* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:1485 såvitt nu är i fråga, 2707 yrkandena 1 och 2 det sistnämnda yrkandet såvitt nu är i fråga samt 2801 yrkande 1 såvitt nu är i fråga och yrkandena 3 b och 3 c,
13. beträffande *antalet lägenheter i ombildningslagen* att riksdagen avslår motion 1984/85:2707 yrkande 2 såvitt nu är i fråga.

Överlåtelsekontroll avseende bostadsrätt

14. beträffande *överlåtelsekontroll avseende bostadsrätt* att riksdagen med avslag på motion 1984/85:2801 yrkande 1 såvitt nu är i fråga och med anledning av motion 1984/85:1481 antar ett som bilaga 1 till detta betänkande fogat förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen.

Hyresfrågor m. m.

15. beträffande *bruksvärdessystemet* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:333, 2707 yrkande 6 och 2801 yrkande 4,
16. beträffande *ersättning för boinflytande m. m.* att riksdagen avslår motion 2801 yrkandena 5 och 11,
17. beträffande *hyresnivån* att riksdagen avslår motion 1984/85:1128,
18. beträffande *hyresgästernas ställning* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:334, 2707 yrkande 5 och 2801 yrkande 7,
19. beträffande *förhandlingsersättning* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:2235 och 2801 yrkande 9,
20. beträffande *förmedlingsavgift för fritidsbostäder* att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:1483, 2133 och 2154 antar ett som bilaga 1 till detta betänkande fogat förslag till lag om ändring i jordabalken,
21. beträffande *upphävande av bostadsanvisningslagen* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:2152 yrkande 2, 2669 yrkande 2, 2707 yrkande 8 och 2801 yrkande 14,
22. beträffande *förtur i bostadskommittén m. m.* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:550 och 913,
23. beträffande *övernattningsbostäder* att riksdagen avslår motion 1984/85:2137,
24. beträffande *bostadssaneringslagen* att riksdagen avslår motionerna 1984/85:332 och 2801 yrkande 6.

Stockholm den 12 mars 1985

På bostadsutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Thure Jadestig (s), Maj-Lis Landberg (s), Magnus Persson (s), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claeson (vpk), Margareta Palmqvist (s), Erik Olsson (m), Rune Evensson (s) och Nils Nordh (s).

Reservationer

1. Fastighetsbildning

Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 6 som börjar "Bostadsutskottet har" och slutar "2774 (m, fp)" bort lyda:

Så som anfördes i reservation (m) till utskottets betänkande BoU 1984/85:2 bör den restriktivitet som präglar den nu rådande tillämpningen av fastighetsbildningslagen då en fastighet för bostadsändamål skall bildas runt ett f. d. brukningscentrum på ett jordbruksföretag, ersättas av en tillämpning präglad av förståelse för de önskemål som anges i motionen. Utskottet finner att dessa önskemål i regel bör kunna tillgodoses om inte starka skäl talar emot. Fastighetsbildningslagen bör utformas med hänsyn till detta. Det här anförda bör riksdagen ge regeringen till känna med anledning av motion 2774 (m, fp).

dels utskottet under 1 bort hemställa

1. beträffande *fastighetsbildning* att riksdagen med anledning av motion 1984/85:2774 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

2. Förutsättningar för expropriation

Rolf Dahlberg, Bertil Danielsson, Margareta Gard och Erik Olsson (alla m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 6 som börjar "Utskottet vidhåller" och slutar "i fråga" bort lyda:

Med ändring av sitt tidigare ställningstagande ansluter sig utskottet till vad som anfördes i en reservation (m) till utskottets betänkande BoU 1984/85:2. Utskottet anser sålunda att regeringen bör vidta åtgärder för att se över expropriationslagens förenlighet med Europakonventionen och för att begränsa förutsättningarna för expropriation i enlighet med vad som angetts i flera motioner (m). Utskottet bör alltså bifalla motion 2707 (m) yrkande 19 såvitt nu är i fråga.

dels utskottet under 2 bort hemställa

2. beträffande *förutsättningar för expropriation* att riksdagen med bifall till motion 1984/85:2707 yrkande 19 såvitt nu är i fråga som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

3. Regler om ersättning vid markintrång m. m.

Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 7 som börjar "Bostadsutskottet har" och slutar "2729 (m)" bort lyda:

Bostadsutskottet anser att tidigare beslut inte bör vidhållas utan att riksdagen med anslutning till vad som framhölls redan i en reservation (m) till utskottets betänkande BoU 1984/85:2 och som nu framförs i motionerna 2707 (m) yrkande 19 såvitt nu är i fråga och 2729 (m) bör ge regeringen till känna att ersättningsreglerna bör ses över. Målsättningen bör därvid vara att regelsystemet skall leda till full kompensation för en drabbad fastighetsägare och att, där så är möjligt, ersättningsmark ställs till dennes förfogande.

dels utskottet under 3 bort hemställa

3. beträffande *regler om ersättning vid markintrång m. m.* att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:2707 yrkande 19 såvitt nu är i fråga och 2729 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

4. Upphävande av förköpslagen

Rolf Dahlberg, Bertil Danielsson, Margareta Gard och Erik Olsson (alla m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 8 som börjar "Bostadsutskottet vidhåller" och slutar "yrkande 9" bort lyda:

Den kommunala förköpsrätten bör avskaffas. Kommunerna har även utan förköpslagen fullt tillräckliga instrument för att genomföra sina markpolitiska intentioner. Dessa instrument innefattar också möjligheter till bättre avvägning av motstående allmänna och enskilda intressen samt ger den enskilde rimligare villkor, bl. a. i form av ersättning, om han tvingas avstå från sin mark. Riksdagen bör sålunda med bifall till motionerna 2669 (m) yrkande 3 och 2707 (m) yrkande 9 besluta att upphäva förköpslagen.

dels utskottet under 4 bort hemställa

4. beträffande *upphävande av förköpslagen* att riksdagen med bifall till motionerna 1984/85:2669 yrkande 3 och 2707 yrkande 9 antar till detta betänkande som bilaga 2 fogade och som reservanternas förslag betecknade förslag till lag om upphävande av förköpslagen (1967:868),

5. Översyn m. m. av förköpslagen

Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser – under förutsättning av bifall till

utskottets hemställan under 4 – att

dels den del av utskottets betänkande på s. 8 som börjar "Det finns" och slutar "och 16" bort lyda:

Bostadsutskottet ansluter sig till vad som anfördes i reservationen (m. fp) till utskottets betänkande BoU 1983/84:27 med anledning av förslagen i proposition 1983/84:141. I dessa reservationer avstyrktes propositionens förslag om mycket kraftiga utvidgningar i förköpsrätten. Dessa utvidgningar, som kan medföra att enskilda i vissa kommuner i praktiken nästan helt förvägras att förvärva fastigheter, bör nu – som föreslås i motion 2801 (fp) yrkande 15 – avskaffas snarast. Regeringen bör förelägga riksdagen erforderliga lagförslag med övergångsbestämmelser. Beträffande den förköpsrätt som därefter återstår för kommunerna är det befogat med en översyn såsom föreslås i motion 2801 (fp) yrkande 16.

dels utskottet under 5 bort hemställa

5. beträffande *översyn m. m. av förköpslagen* att riksdagen med anledning av motion 1984/85:2801 yrkande 15 och med bifall till motion 2801 yrkande 16 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

6. Översyn m. m. av förköpslagen

Kjell Mattsson och Birgitta Hambræus (båda c) anser – under förutsättning av bifall till utskottets hemställan under 4 – att

dels den del av utskottets betänkande på s. 8 som börjar "Det finns" och slutar "och 16" bort lyda:

Centerpartiets ledamöter i bostadsutskottet ansåg vid riksdagsbehandlingen våren 1984 med anledning av proposition 1984/85:141 att förslagen i propositionen i huvudsak inte borde bifallas. Det enda undantaget utgjorde förslaget om att införa förköpsrätt för att säkerställa tillgången på permanentbostäder i områden med stor efterfrågan på fritidsbostäder. Bostadsutskottet ansluter sig nu till denna ståndpunkt som i huvudsak stämmer överens med vad som begärs i motion 2801 (fp) yrkande 15. Vidare ansluter sig utskottet till den i motion 2801 (fp) yrkande 16 framförda begäran om en översyn av förköpslagen.

dels utskottet under 5 bort hemställa

5. beträffande *översyn m. m. av förköpslagen* att riksdagen med anledning av motion 1984/85:2801 yrkandena 15 och 16 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

7. Utvärdering m. m. av tillståndslagen

Rolf Dahlberg, Bertil Danielsson, Margareta Gard och Erik Olsson (alla m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 9 som börjar "Utskottet står" och slutar "av tillståndslagen" bort lyda:

De ändringar som genomfördes från den 1 juli 1983 innebär oacceptabla inskränkningar i enskildas rätt att förvärva hyresfastigheter. Dessa ändringar bör därför nu upphävas och regeringen för riksdagen lägga fram erforderliga lagförslag med övergångsbestämmelser. Lagstiftningens effektivitet efter flera ändringar bör dessutom nu utvärderas. Det som här har anförts bör riksdagen med anledning av motion 2707 (m) yrkande 4 såvitt nu är i fråga och yrkande 7 ge regeringen till känna

dels utskottet under 7 bort hemställa

7. beträffande utvärdering m. m. av tillståndslagen att riksdagen med anledning av motion 1984/85:2707 yrkande 4 såvitt nu är i fråga och yrkande 7 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

8. Tillståndsfrihet m. m. för vissa organisationer

Kjell Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 9 som börjar "Även motionerna" och slutar "tidigare ställningstaganden" bort lyda:

Så som anfördes i en reservation (m, c, fp) till utskottets betänkande BoU 1983/84:27 finns det ingen anledning att favorisera HSB och Riksbyggen genom att till skillnad från annan motsvarande organisation undanta de förra men inte den senare från tillståndsplikt. Riksdagen bör därför med anledning av motionerna 1485 (c) såvitt nu är i fråga, 2707 (m) yrkande 4 såvitt nu är i fråga och med bifall till motion 2801 (fp) yrkande 3 a anta till detta betänkande som bilaga 2 fogade och som reservanternas förslag betecknade förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.

dels utskottet under 8 bort hemställa

8. beträffande tillståndsfrihet m. m. för vissa organisationer att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:1485 såvitt nu är i fråga, 2707 yrkande 4 såvitt nu är i fråga och med bifall till motion 2801 yrkande 3 a antar till detta betänkande som bilaga 2 fogade och som reservanternas förslag betecknade förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

9. Åtgärder mot fastighetsspekulation

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 11 börjar "Enligt bostadsutskottets" och på s. 12 slutar "2671 (vpk)" bort lyda:

Enligt bostadsutskottets uppfattning borde det vara möjligt att bl. a. med hjälp av lagstiftning ingripa mot att privatpersoner förvärvar fastigheter för att rusta upp dem. Genom den tillståndsprövning som föreskrivs i tillståndslagen finns visserligen utrymme att hindra att hyresfastigheter kommer i olämpliga ägares hand. Genom bostadssaneringslagen har kommunen resp. organisation av hyresgäster ett avgörande inflytande över förbättringsåtgärder som medför att lägsta godtagbara standard enligt lagen överskrids och som alltså skulle kunna innebära en oönskad lyxsanering.

Den juridiska formen för det privata ägarinflytandet kan variera. Det är inte ovanligt att ett antal personer förvärvar en fastighet i form av ideella andelar och i samband därmed kommer överens om att lägenheterna i fastigheten skall upplåtas till ägarna själva på vissa villkor och under gemensam förvaltning. Vidare förekommer att hyresfastigheter ägs av handels- eller kommanditibolag varvid delägarna i bolaget på liknande villkor överenskommer om att själva disponera lägenheterna. Möjligheter att omvandla hyresfastigheter till den senare formen av ägande genom bolag har dock begränsats genom förbudet i 79 § bostadsrättslagen mot upplåtelse av andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Tidigare var det vid båda de nämnda äganderättsformerna möjligt att genomföra omfattande reparations- och underhållsarbeten på en fastighet med stora skattemässiga fördelar. Numera har emellertid avdragsmöjligheterna för sådana kostnader begränsats.

Utskottet instämmer i de principiella överväganden som görs av motionärerna. De spekulativa tendenserna på bostadsmarknaden har på senare år förstärkts i en omfattning som förskräcker. Fantastiska belopp betalas av företag och privatpersoner för centralt belägna storstadslägenheter, vilka dessutom ofta utnyttjas i mycket ringa grad. De regler som styr de statliga insatserna till förmån för en i och för sig önskvärd förbättring av bostadsbeståndet skapar ytterligare förutsättningar för uppdrivna priser och gör det möjligt för endast exklusiva privata intressen att göra sig gällande. Det måste vara en bostadssocial angelägenhet av största vikt att denna utveckling nu bryts. Enligt utskottets mening kan detta bl. a. ske genom att flerbostadsbeståndet successivt överförs till samhälleligt ägande. Detta bör riksdagen med anledning av motionerna 470 (vpk) yrkande 5 såvitt nu är i fråga och 2671 (vpk) ge regeringen till känna.

dels utskottet under 10 bort hemställa

10. beträffande *åtgärder mot fastighetsspekulation* att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:470 yrkande 5 såvitt nu är i fråga

och 2671 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

10. Vanvård av fastigheter

Kjell Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 15 som börjar "Mot bakgrund" och slutar "har anförts" bort lyda:

Eftersom sålunda en översyn av den här aktuella lagstiftningen ändå skall komma till stånd finner utskottet motionsyrkandet vara väl tillgodosett utan någon åtgärd av riksdagen. Utskottet avstyrker därför motion 2132 (s).

dels utskottet under 11 bort hemställa

11. beträffande *vanvård av fastigheter* att riksdagen avslår motion 1984/85:2132,

11. Ändrade förutsättningar för ombildning och antalet lägenheter i ombildningslagen

Kjell Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 16 som börjar "Bostadsutskottet kan" och slutar "tidigare ställningstaganden" bort lyda:

Utskottet anser att bostadsrätt är en upplåtelseform som ger de enskilda boende goda möjligheter till inflytande över sin boendemiljö. Staten och kommunerna bör därför främja bostadsrätten som upplåtelseform bl. a. vad gäller en övergång till bostadsrätt inom det befintliga bostadsbeståndet. Det undantag som gäller enligt ombildningslagen för fastigheter som ägs av staten, kommunerna och allmännyttiga bostadsföretag m. fl. bör därför upphävas. Förutsättningarna för ombildning bör förbättras också därigenom att enkel majoritet blir tillräcklig för ombildningsförvärv. Det finns ingen anledning att i frågor om förvärv av hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt ha särskilda regler för HSB och Riksbyggen, varför även bestämmelserna härom bör upphävas. Ombildningslagen bör vidare göras tillämplig på fler fastigheter genom att minimiantalet lägenheter sänks till tre. Riksdagen bör sålunda med anledning av motionerna 1485 (c) såvitt nu är i fråga, 2707 (m) yrkandena 1 och 2 och 2801 (fp) yrkandena 1, 3 b och 3 c anta till detta betänkande som bilaga 2 fogade och som reservanternas förslag betecknade förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt och lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479).

dels utskottet under 12 och 13 bort hemställa

12–13. beträffande *ändrade förutsättningar för ombildning och antalet lägenheter i ombildningslagen* att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:1485 såvitt nu är i fråga, 2707 yrkandena 1 och 2 samt 2801 yrkande 1 såvitt nu är i fråga och yrkandena 3 b och 3 c antar till detta betänkande som bilaga 2 fogade och som reservanternas förslag betecknade förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt och lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479).

12. Överlåtelsekontroll avseende bostadsrätt

Kjell Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 20 börjar "Bostadsutskottet ansluter" och på s. 23 slutar "maj 1985" bort lyda:

Mot förslaget i motion 1481 (s) kan tungt vägande invändningar göras såväl i sak som mot tanken att riksdagen skall fatta beslut om ny lagstiftning i en central bostadspolitisk angelägenhet utan att avvakta sedvanligt utrednings- och beredningsarbete.

1983 års bostadsrättskommitté avslutar samma dag som detta betänkande justeras sitt arbete och avger ett förslag som enligt direktiven kommer att behandla de frågor om s. k. hembudsskyldighet som väckts i motionen. Direktiven tar emellertid upp också andra frågor om bl. a. kommunalt inflytande, vilka frågor inte kan undgå att ses i sammanhang med vad som föreslås i motionen. Oavsett vilket innehåll 1983 års bostadsrättskommittés förslag kan ha och vilket mottagande förslaget kan få, torde det sakna motstycke att nu bryta ut delfrågorna om hembudsskyldighet ur sitt naturliga lagstiftningssammanhang och att utan att ta del ens av utredningsförslaget lagstifta i ämnet. Med en sådan behandlingsordning sätts hela det normala beredningsarbetet, inkl. remissbehandling, övervägande i regeringskansliet och lagrådsgranskning, ur spel. Även om behandlingsordningen inte strider mot grundlagen, kan tillvägagångssättet inte betecknas som något annat än ett klart åsidosättande av gängse lagstiftningspraxis och rent av som ett maktövergrepp. Detta gäller med så mycket större styrka som det på motionen grundade lagförslaget – så som närmare skall utvecklas i det följande – kan leda till rättsovisshet i väsentliga avseenden för dem som det berör, nämligen bostadsrättshavarna.

En grundprincip i bostadsrättslagen är att den som förvärvat en bostadsrätt skall få överlåta denna till vem han vill och – om inte stadgarna föreskriver något annat – till ett fritt avtalat pris. Detta sammanhänger med att bostadsrättshavaren är medlem i en förening och att han alltså bör kunna få

utträda ur föreningen när han själv vill och utan att inhämta tillstånd av föreningen eller någon annan.

Att en bostadsrätt, som får säljas fritt på en öppen marknad, kan bli föremål för både nominell och real värdestegring är en konsekvens av systemet. En annan konsekvens är att i vissa fall bostadsrättshavaren kan tvingas att avyttra en mindre attraktiv bostadsrätt med förlust. Varken i det ena eller andra fallet bör staten gripa in med åtgärder för att kontrollera prisutvecklingen. Knappheten på bostäder i de större städernas innerområden har medfört att prisökningen på bostadsrätter i dessa lägen varit stor. Problemet är alltså själva knappheten på bostäder, inte prisbildningen som sådan. Det verkliga samhällsintresset ligger i att lösa problemet, inte att bekämpa dess symtom. Lösningen ligger i att staten och kommunerna – i linje med vad som förordas i motion 2801 (fp) yrkande 1 – riktar in sina ansträngningar på att främja en ökad tillgång på bostadsrättslägenheter där dessa efterfrågas. Såväl nyproduktion som ombildningar inom det befintliga bostadsbeståndet bör stimuleras. En priskontroll har på sikt en rakt motsatt verkan och bör alltså redan av detta skäl avvisas.

Förslaget i motion 1481 (s) syftar till att omintetgöra det förbud mot oskäligen avtalsvillkor som marknadsdomstolen utfärdat rörande HSB:s återköpsavtal. HSB avser alltså att fortsätta med ett system som marknadsdomstolen funnit innebära att balansen mellan parterna rubbats och att konsumenternas rättigheter kränks. Det kan erinras om att systemet bl. a. innebär att de HSB-medlemmar som meriterat sig för en bostadsrätt genom långvarigt sparande vägras denna rätt om de inte går med på återköpsvillkoren. Utskottet kan inte medverka till en lagstiftning som tjänar ett så tveklaktigt syfte.

Bostadsrättslagen reglerar förhållandet mellan bostadsrättsföreningar och dessas enskilda medlemmar. Ett noga uttänkt system har skapats i lagen för att balansera inbördes rättigheter och skyldigheter. Förslaget i motion 1481 (s) innebär att en för bostadsrättslagen ovidkommande part, nämligen HSB-föreningen, skall få träda in med villkor som binder de enskilda medlemmarna att sälja till denna förening. För förhållandet mellan de enskilda medlemmarna och HSB-föreningen finns inga regler i lagen. Detta blir alltså ett laglöst förhållande på vilket bara allmänna rättsprinciper kan tillämpas. HSB-föreningen har – som marknadsdomstolen påtalat – härigenom ett klart övertag över den enskilde. Det är mot denna bakgrund som påståendet att HSB-modellen ger bostadsrättshavarna möjlighet att byta bostadsrätten eller överlåta den till närstående måste ses. I praktiken är det HSB som avgör om ett byte eller en överlåtelse skall få ske i det enskilda fallet. Lyckas bostadsrättshavaren inte övertyga HSB om det berättigade i sina önskemål, blir effekten att han inte kan lämna sin bostadsrätt. Han blir hänvisad till att gå till domstol för att få tvisten med HSB avgjord. Även om han vinner processen, får man räkna med att detta tar tid och att full skadeersättning för dröjsmålet inte alltid kan utgå.

Ett annat exempel på att HSB-modellen missgynnar den enskilde är det av marknadsdomstolen förbjudna villkoret att återköpspriset vid oenighet skall bestämmas av den till HSB knutna besiktningsmannen.

Sammanfattningsvis finner utskottet alltså att bostadsrättsformen bör främjas såväl vad gäller nyproduktion som ombildning inom det befintliga beståndet samt att förslagen om hembudsskyldighet och priskontroll tjänar motsatt syfte och leder till oacceptabla konsekvenser för bostadsrättshavarna. Att genomföra förslaget i motion 1481 (s) utan att först höra de berörda intressena inom bostadssektorn eller underställa förslagen sakkunnig rättslig granskning är förkastligt. Med det sagda tillstyrker utskottet motion 2801 (fp) yrkande 1 såvitt nu är i fråga och avstyrker motion 1481 (s). Vad utskottet här har anfört bör riksdagen ge regeringen till känna.

dels utskottet under 14 bort hemställa

14. beträffande *överlåtelsekontroll avseende bostadsrätt* att riksdagen med anledning av motion 1984/85:2801 yrkande 1 såvitt nu är i fråga och med avslag på motion 1984/85:1481 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

13. Bruksvärdessystemet och ersättning för boinflytande m. m.

Kjell Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambraeus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 24 börjar "Utskottet vidhåller" och på s. 25 slutar "tidigare ställningstagande" bort lyda:

Bruksvärdessystemet byggde ursprungligen på tanken att hyran skulle täcka de allmännyttiga bostadsföretagens självkostnader. Genom olika kompensatoriska åtgärder till förmån för allmännyttan, senast kompensationen för fastighetsskatten, har systemet förlorat sin ursprungliga bärkraft och leder numera till orealistiskt låga hyresuttag om man ser till hela hyresbostadsbeståndet. Härigenom vältras stora kostnader över på framtiden. Genom att tillgång och efterfrågan inte alls tillåts inverka på systemet hindras en önskad rörlighet inom beståndet och frestas många människor att betala olagliga ersättningar för att få en lämplig bostad. Systemet måste nu modifieras och tillåtas bli mer påverkat av marknadskrafterna. På många orter är numera förutsättningarna goda för att inleda försöksverksamhet med helt fri hyressättning och detta bör därför ske. Kostnader, som för s. k. boinflytande verksamhet och fritidsverksamhet i Hyresgästernas Riksförbunds regi, bör inte få påverka hyresuttaget. Detta bör riksdagen med anledning av här behandlade motioner (m), (c) och (fp) ge regeringen till känna.

dels utskottet under 15 och 16 bort hemställa

15–16. beträffande *bruksvärde*systemet och ersättning för boinflytande m. m. att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:333, 2707 yrkande 6 och 2801 yrkandena 4, 5 och 11 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

14. Hyresnivån

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 25 som börjar "Också vad" och slutar "riksdagens bifall" bort lyda:

Utskottet ansluter sig till vad motionärerna har anfört om att påtaglighetskravet skall avskaffas och förordar att riksdagen begär förslag om erforderlig lagändring från regeringen.

dels utskottet under 17 bort hemställa

17. beträffande *hyresnivån* att riksdagen med bifall till motion 1984/85:1128 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

15. Hyresgästernas ställning och förhandlingsersättning

Kjell Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 25 som börjar "Utskottet står" och slutar "yrkande 9" bort lyda:

Utskottet ansluter sig till vad som anfördes i reservationer (m, c, fp) till utskottets betänkande BoU 1983/84:29 om att hyresförhandlingslagen bör ändras så att den enskilde hyresgästen själv får välja vem som skall förhandla om hyran åt honom samt att kostnaderna för hyresförhandling bör bestridas av resp. part själv och alltså inte tas ut också av hyresgäster som inte tillhör Hyresgästernas Riksförbund. Detta bör riksdagen nu som sin mening ge regeringen till känna med anledning av motionerna 334 (c), 2235 (m), 2707 (m) yrkande 5 och 2801 (fp) yrkandena 7 och 9.

dels utskottet under 18 och 19 bort hemställa

18–19. beträffande *hyresgästernas ställning och förhandlingsersättning* att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:334, 2235, 2707 yrkande 5 och 2801 yrkandena 7 och 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

16. Förmedlingsavgift för fritidsbostäder

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 27 börjar "Emellertid finner" och på s. 28 slutar "till känna" bort lyda:

Det bör inte komma i fråga att rubba de principer som motiverar det generella förbudet i 12 kap. 65 a § jordabalken och som alltså för kort tid sedan bekräftats vid riksdagsbehandlingen. Att helt undanta förmedlingen av fritidsbostäder innebär att dessa principer allvarligt försvagas. Utskottet har emellertid övertygats genom vad som redovisats i motionerna om att stora praktiska problem möter när det gäller att konstruera en taxa anpassad till de speciella förhållanden som råder när det gäller korttidsuthyrning av stugor o. d. genom paketresor eller liknande arrangemang. Det kan alltså av dessa skäl vara befogat att från taxeregleringen undanta uthyrning av fritidslägenheter på kortare tid än tre månader. Riksdagen bör föreläggas förslag med denna utformning. Detta bör riksdagen ge regeringen till känna med anledning av motionerna 1483 (c), 2133 (s) och 2154 (s).

dels utskottet under 20 bort hemställa

20. beträffande *förmedlingsavgift för fritidsbostäder* att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:1483, 2133 och 2154 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

17. Upphävande av bostadsanvisningslagen

Kjell Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 29 som börjar "Utskottet vidhåller" och slutar "avstyrks sålunda" bort lyda:

Som anfördes i en reservation (m, c, fp) till bostadsutskottets betänkande BoU 1983/84:15 finns det starka principiella och praktiska motiv för att upphäva bostadsanvisningslagen. Utskottet förordar att riksdagen med anledning av motionerna 2152 (c) yrkande 2, 2669 (m) yrkande 2, 2707 (m) yrkande 8 och 2801 (fp) yrkande 14 ger regeringen detta till känna.

dels utskottet under 21 bort hemställa

21. beträffande *upphävande av bostadsanvisningslagen* att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:2152 yrkande 2, 2669 yrkande 2, 2707 yrkande 8 och 2801 yrkande 14 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

18. Förtur i bostadskommittén m. m.

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 30 som börjar "Beträffande vad" och slutar "båda motioner" bort lyda:

Så som anförs av motionärerna (s) resp. (vpk) är kommunernas nuvarande möjligheter att tillhandahålla bostäder och åstadkomma en jämn hushållssammansättning i bostadsområdena inte tillräckliga. Arbetet med att förstärka de kommunala resurserna på området bör ges hög prioritet och bör redovisas med förtur av bostadskommittén så att ett förslag snabbt kan föreläggas riksdagen. Med anledning av motionerna 913 (vpk) och 550 (s) bör riksdagen göra ett uttalande av denna innebörd.

dels utskottet under 22 bort hemställa

22. beträffande *förtur i bostadskommittén m. m.* att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:550 och 913 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

19. Övernattningsbostäder

Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 30 som börjar "Med hänvisning" och slutar "2137 (vpk)" bort lyda:

Även den speciella frågan om det dåliga utnyttjandet av bostadsbeståndet som det stigande antalet övernattningsbostäder för med sig bör uppmärksammas med förtur och föranleda regeringen att framlägga erforderliga förslag för riksdagen. Riksdagen bör med bifall till motion 2137 (vpk) göra ett uttalande med denna innebörd till regeringen.

dels utskottet under 23 bort hemställa

23. beträffande *övernattningsbostäder* att riksdagen med bifall till motion 1984/85:2137 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

20. Bostadssaneringslagen

Kjell Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Bertil Danielsson (m), Birgitta Hambræus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 30 som börjar "Med hänvisning till tidigare" och slutar "yrkande 6" bort lyda:

Som anfördes i en reservation (m, c, fp) till utskottets betänkande BoU 1983/84:29 bör Hyresgästernas Riksförbund inte tilldelas en monopolställning som företrädare för hyresgästerna. Detta bör gälla inte bara vid

förhandlingar om hyra enligt hyresförhandlingslagen utan även i andra sammanhang där hyresgästerna tillagts inflytande, som t. ex. enligt bostadssaneringslagen. Utskottet ansluter sig till synpunkterna i motionerna 332 (c) och 2801 (fp) yrkande 6 och föreslår riksdagen att begära erforderligt förslag från regeringen.

dels utskottet under 24 bort hemställa

24. beträffande *bostadssaneringslagen* att riksdagen med anledning av motionerna 1984/85:332 och 2801 yrkande 6 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

Särskilda yttranden

1. Fastighetsbildning

Kjell Mattsson och Birgitta Hambræus (båda c) anför:

Som vi anförde redan i ett särskilt yttrande till utskottets betänkande BoU 1984/85:2 är det motiverat att göra tillämpningsbestämmelserna till fastighetsbildningslagen mer generösa så att även bostadsfastigheter som t. ex. ger utrymme för mindre odlingar lättare kan bildas. Vi förutsätter att de aviserade överläggningarna mellan lantmäteriverket, lantbruksstyrelsen och glesbygdsdelegationen leder fram till ändrade sådana bestämmelser.

2. Överlåtelsekontroll avseende bostadsrätt

Tore Claeson (vpk) anför:

Som framgår av motioner (vpk) som behandlas på annat håll i betänkandet bör en målsättning för bostadspolitiken vara att det privata inflytandet i olika former kraftigt minskas på bostadsmarknaden. Endast på detta sätt kan en rättvis fördelning av bostadsbeståndet åstadkommas. En sådan fördelning förutsätter i princip obligatorisk bostadsförmedling omfattande lägenheter från alla upplåtelseformer, inkl. bostadsrätt. Utskottets lagförslag med anledning av motion 1481 (s) tillgodoser inte vpk:s uppfattning om hur bostadspolitiken bör bedrivas, men innebär åtminstone att ett steg tas i rätt riktning. Med ett bibehållande av bostadsrättskontrollagen – vars avskaffande vpk motsatte sig – hade större delen av spekulationen i bostadsrätter kunnat undvikas och ny lagstiftning ej behövt införas.

Utskottets lagförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs att 11 a, 14 och 62 §§ bostadsrättslagen (1971:479)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

11 a §

Sådana villkor för medlemskap är utan verkan som innebär att den till vilken en bostadsrätt övergår skall utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas i annan ordning än som enligt denna lag gäller för inträde i en bostadsrättsförening.

Bestämmelsen i första stycket utgör inte hinder mot att i stadgarna ta in förbehåll om återköps- eller lösningsrätt enligt 14 §.

14 §

I stadgarna kan *intagas* förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen *och* medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

I stadgarna kan *tas in* förbehåll att vid övergång av bostadsrätt till annan lägenhet än bostadslägenhet föreningen eller medlemmarna skall ha rätt att lösa bostadsrätten. Stadgarna skall i så fall ange i vilken ordning lösningsrätten skall tillkomma föreningen *eller* medlemmarna, inom vilken tid lösningsrätten skall göras gällande hos förvärvaren samt efter vilka grunder ersättning för bostadsrätten skall bestämmas och inom vilken tid den skall betalas.

En bostadsrättsförening som är ansluten till en folkrörelsekooperativ riksorganisation får i sina stadgar ta in förbehåll enligt första stycket även för bostadslägenheter. Sådant förbehåll får gälla till förmån för föreningen, folkrörelsekooperativ organisation som denna tillhör eller medlemmarna. Förbehållet får avse rätt att inom högst tre år från upplåtelsen återköpa eller lösa bostadsrätten från bostadsrättshavaren eller någon som förvärvat bostadsrätten. I övrigt gäller första stycket andra meningen.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

62 §

Beslut om ändring av bostadsrättsförenings stadgar är giltigt endast om samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller detta fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den stämma som hålles sist biträts av minst två tredjedelar av de röstande. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas, fordras dock att på den stämma som hålles sist beslutet biträts av minst tre fjärdedelar av de röstande. Innebär beslutet att medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränkes, fordras att beslutet på sista stämman biträts av samtliga röstande.

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller förbehåll *om lösningsrätt* enligt 14 § införes är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen samtyckt till beslutet.

Beslut varigenom medlems rätt att överlåta bostadsrätt inskränkes eller förbehåll enligt 14 § införes är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vilkas rätt beröres av ändringen samtyckt till beslutet.

Är för giltighet av beslut enligt denna paragraf ytterligare villkor bestämt i stadgarna, gäller även det.

Har på grund av lag eller annan författning eller efter regeringens medgivande i stadgarna intagits föreskrift att viss bestämmelse ej får ändras utan regeringens medgivande, får föreskriften ej ändras utan sådant medgivande.

Denna lag träder i kraft den 1 maj 1985.

2 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs att 12 kap. 65 a § jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.
65 a §

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet *för annat ändamål än fritidsändamål*. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Saknar hyresgästen, när hyresavtalet avser en bostadslägenhet, rätt till förlängning enligt 45 §, första stycket 1 eller 2 eller andra stycket och begagnar sig hyresvärden uppsåtligen av detta förhållande till att ta ut en hyra som är uppenbart oskälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, döms hyresvärden till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Hyresvärden är dessutom skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten jämte ränta på detta belopp. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Denna lag träder i kraft den 1 maj 1985.

¹ 12 kap. omtryckt 1984:694.

Bilaga 2

Reservanternas förslag**1 Förslag till****Lag om upphävande av förköpslagen (1967:868)**

Härigenom föreskrivs att förköpslagen (1967:868) skall upphöra att gälla.

Denna lag träder i kraft den 1 maj 1985.

2 Förslag till**Lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.**

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. att 2 § skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

2 §

Förvärvstillstånd fordras inte

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, *folkrörelsekooperativ* riksorganisation eller regional *folkrörelsekooperativ organisation* av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag som helt ägs av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation eller regional *organisation* av bostadsrättsföreningar, bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation eller en *bostadsrättsförening som avses i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt* är förvärvare,

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånget prövats enligt lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 3 kap. 1 § lagen (1982:618) om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

6. om förvärvet skall prövas enligt lagen om utländska förvärv av fast egendom m. m.,

7. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1985. I fråga om förvärv som skett före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

3 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Lagen gäller inte om egendomen ägs av staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag som helt ägs av en kommun eller landstingskommun. Lagen gäller inte heller om egendomen innehåller färre än fem lägenheter.

Lagen gäller inte om egendomen innehåller färre än tre lägenheter.

Vid beräkning av antalet lägenheter enligt denna lag räknas som lägenhet varje avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen bortses.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1985. Äldre bestämmelser gäller om hembud har skett före lagens ikraftträdande.

4 Förslag till

Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs att 60 a § bostadsrättslagen (1971:479) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

60 a §

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförenings beslut om förvärv av hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt skall fattas på föreningsstämma. Beslutet skall biträdas av hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster skall vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Vid beräkningen av antalet lägenheter bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen.

Protokollet från föreningsstämman skall innehålla uppgift om hur beräkningen av rösterna har skett och hållas tillgängligt för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Innan beslut om fastighetsförvärv fattas, skall sådan ekonomisk plan som avses i 4 § upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna. Till planen skall fogas ett besiktningsprotokoll, som visar fastighetens skick. Planen skall även vara försedd med intyg enligt 4 §.

Beslut om förvärv i strid med första stycket är ogiltiga. Detsamma gäller beslut om förvärv som fattats utan att ekonomisk plan varit tillgänglig enligt fjärde stycket. Om likväl förvärv har skett enligt beslutet och lagfart har meddelats, skall dock vad nu sagts ej gälla.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *folkrörelsekooperativ riksorganisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I fråga om bostadsrättsföreningar som är anslutna till en *rikskooperativ organisation* gäller denna paragraf endast om fastighetsförvärvet sker enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1985.

Bilaga 3

Motionsyrkandenas behandling

Motion, nr.	Yrkande	Utskottets motivering, s.	Utskottets hemställan, punkt	Reservation, nr.
332		30	24	20
333		24	15	13
334		25	18	15
470	5	12	10	9
550		30	22	18
551	1	8	6	
	2	10	9	
913		30	22	18
1128		25	17	14
1131		10	9	
1481		20	14	12
1483		26	20	16
1485		9, 16	8, 12	8, 11
2132		15	11	10
2133		26	20	16
2137		30	23	18
2152	2	29	21	17
2154		26	20	16
2235		25	19	15
2669	2	29	21	17
	3	8	4	4
2671		12	10	9
2707	1	16	12	11
	2	16	12	11
	4	9	7	7, 8
	5	25	18	15
	6	24	15	13
	7	9	7	7
	8	29	21	17
	9	8	4	4
	19	6, 7	2, 3	2
2729		7	3	2
2774		6	1	1
2801	1	16, 20	12, 14	11, 12
	3 a	9	8	8
	3 b	16	12	11
	3 c	16	12	11
	4	25	15	13
	5	25	16	13
	6	30	24	20
	7	25	18	15
	9	25	19	15
	11	25	16	13
	14	29	21	17
	15	8	5	5, 6
	16	8	5	5, 6