

Bostadsutskottets betänkande

1986/87:6

om ändringar i hyres- och
bostadsrättslagstiftningen
(prop. 1986/87:37 delvis)



BoU
1986/87:6

Sammanfattning

I betänkandet behandlas propositionen såvitt avser frågan om förlängning till utgången av år 1987 av lagstiftningen om hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten. Utskottet tillstyrker förslaget i propositionen. I en reservation (fp, vpk) föreslås att lagstiftningen permanentas.

I betänkandet behandlas även vad i propositionen föreslagits om försöksverksamhet med s.k. kooperativ hyresrätt under tiden den 1 januari 1987—den 31 december 1991. Regeringsförslaget tillstyrks av utskottet. I en reservation (m, fp) yrkas avslag på propositionen i denna del.

Utskottet avstyrker en motion (c) i vilken yrkas att riksdagen skall begära förslag som gör det möjligt för de boende att genom en ekonomisk förening vara delägare i en fastighet genom erläggande av en viss bestämd insats. I en reservation (c) föreslås riksdagen bifalla motionsförslaget.

Propositionen

Regeringen har i proposition 1986/87:37 föreslagit riksdagen att anta i propositionen intagna förslag till

1. lag om ändring i jordabalken
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)
3. lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.
4. lag om ändring i lagen (1984:81) om fastighetsmäklare
5. lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt
6. lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

I detta betänkande behandlar utskottet förslagen om hyresgästers inflytande över reparationer i den egna lägenheten samt om kooperativ förvaltning av hyreshus. Detta innebär att utskottet delvis behandlar lagförslagen under 1 och 2 ovan samt förslaget under 5 i dess helhet.

Övriga förslag i propositionen kommer utskottet att behandla våren 1987.

Motionerna

I detta betänkande behandlar utskottet de med anledning av propositionen väckta motionerna 1986/87:

Bo101 av Lars Werner m.fl. (vpk) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

BoU 1986/87:6

2. att riksdagen med ändring av regeringens förslag beslutar att 15 § tredje stycket hyreslagen skall utgå.

Bo102 av Erling Bager m.fl. (fp) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

7. att riksdagen beslutar att avslå regeringens förslag till lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

8. att riksdagen beslutar att stryka 12 kap. 15 § tredje stycket jordabalken.

Bo103 av Rolf Dahlberg m.fl. (m) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

4. att riksdagen beslutar att avslå förslag till ny lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

Bo105 av Kjell A. Mattsson m.fl. (c) vari, såvitt nu är i fråga, hemställs

2. att riksdagen beslutar att hos regeringen begära förslag om en lagstiftning som möjliggör samverkan mellan boende i form av en ekonomisk förening i enlighet med vad som anförs i motionen.

Övriga yrkanden i de ovan nämnda motionerna samt motion 1986/87:*Bo104* av Sören Lekberg och Nils T Svensson (håda s) kommer utskottet att behandla våren 1987 i samband med behandlingen av övriga förslag i proposition 1986/87:37.

Utskottet

Hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten

Bestämmelser om hyra finns i 12 kap. jordabalken som därför brukar benämnas hyreslagen. Enligt lagens 15 § andra stycket skall hyresvärden, om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Riksdagen beslöt emellertid år 1983 (BoU 1983/84:5) att ändra lagen så att vad nu angivits om hyresvärdens underhållsskyldighet inte gäller om något annat avtalats i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Lagändringen, som trädde i kraft den 1 januari 1984 tidsbegränsades genom ett nytt tredje stycke till utgången av år 1986.

Vid behandlingen av motsvarande förslag år 1983 anförde bostadsutskottet att det fanns skäl att låta en arbetsgrupp göra en utvärdering av erfarenheterna av ett ökat hyresgästinflytande över vissa reparationer vartill lagändringen ju syftade. Detta gav riksdagen som sin mening regeringen till känna. Med anledning av riksdagens beslut i denna del inrättades inom bostadsdepartementet en arbetsgrupp för att göra den av riksdagen begärda utvärderingen. Arbetsgruppen redovisade i mars i år resultatet av sina överväganden.

I propositionen anförs att s. k. hyresgäststyrt underhåll tillämpats endast cirka två år eller kortare tid när arbetsgruppens utvärdering slutförts.

Denna tid anses i propositionen vara för kort för att effekterna av reformen skall kunna bedömas med någon säkerhet. Sålunda anges utvärderingen inte ge underlag för några bestämda bedömningar av de långsiktiga effekterna i fråga om bostadsföretagens ekonomi eller underhållsnivå i stort. Slutligen anges i propositionen att ett forskningsprojekt påbörjats som ytterligare syftar till att kartlägga och belysa effekterna av 1983 års lagändring. Projektet beräknas avslutas under år 1987.

Med hänvisning till vad nu redovisats föreslås i propositionen att bestämmelserna i 15 § andra stycket 2 hyreslagen förlängs till utgången av år 1987.

I motionerna Bo101 (vpk) yrkande 2 och Bo102 (fp) yrkande 8 föreslås att lagstiftningen permanentas och att följaktligen 15 § tredje stycket utmönstras ur lagen. Motionärerna anser att erfarenheterna av 1983 års lagändring är sådana att lagen bör gälla fortsättningsvis.

Utskottet, som anser att bl. a. resultatet av pågående forskningsarbete bör ligga till grund för de kommande övervägandena om lagstiftningens mera permanenta utformning, vill erinra om att arbetsgruppen visserligen anför att erfarenheterna av ett hyresgäststyrt underhåll är positiva men att vissa farhågor kvarstår när det gäller sysselsättningen inom måleribranschen.

Vad i propositionen och i motionerna anförts har vid en sammanvägning lett utskottet till slutsatsen att regeringens förslag till utformning av 15 § hyreslagen bör antas av riksdagen. Motionsförslagen från vänsterpartiet kommunisterna och folkpartiet avstyrks. Bestämmelsen om hyresgästens inflytande över reparationer i den egna lägenheten föreslås sålunda förlängd till utgången av år 1987.

Ytterligare en i propositionen aktualiserad fråga om ändring i hyreslagen tar utskottet upp i detta betänkande. I 71 § tredje stycket sista meningen föreslås den ändringen i förhållande till gällande ordning att en besvärshandling skall ges in till hyresnämnden i stället för till den domstol som skall pröva besvaren. Ändringen är en följdändring till den nya förvaltningslagen (1986:223) som träder i kraft den 1 januari 1987. Enligt denna lag skall nämligen besvärshandlingen tillställas den myndighet som har meddelat det överklagade beslutet. En skrivelse med överklagande skall i enlighet med denna ordning ges in till den hyresnämnd vars beslut överklagas.

Den föreslagna nya ordningen bör dock enligt propositionen inte gälla beslut som har meddelats före ikraftträdandet. En ändring härom i övergångsbestämmelserna förordas.

Utskottet tillstyrker förslaget i propositionen om ändring i hyreslagens 71 § tredje stycket sista meningen och i övergångsbestämmelserna.

Övriga förslag till ändringar i 71 § behandlar utskottet våren 1987.

Kooperativ förvaltning av hyreshus

I propositionen läggs fram ytterligare förslag i avsikt att göra det möjligt att inom hyresrättens ram öka inflytandet över bostäderna.

Bostadsministern konstaterar att inflytandet över boendet är olika förde-

lat. De som bor i eget hus har stort inflytande över både kostnader och kvalitet. Bostadsrättshavare har gemensamt i sin förening möjlighet att ta det fulla ansvaret för sitt boende. Inte minst mot bakgrund av att kostnaderna för drift och underhåll under senare år ökat kraftigt betonas i propositionen önskvärdheten av att också hyresgästerna får ett större inflytande över bostädernas ekonomi och förvaltning. I propositionen anför bostadsministern att han ser mycket positivt på den utveckling som under medverkan av hyresmarknadens parter pågår i syfte att förbättra de boendes inflytande. Detta inflytande bör enligt hans uppfattning inte regleras. Det bör i stället utvecklas på de boendes egna villkor och utifrån deras behov och förutsättningar. Om gällande lagstiftning förhindrar en positiv utveckling av boendeinflytandet bör den ändras. I sammanhanget erinras i propositionen om det förslag som behandlats ovan om hyresgästernas ökade inflytande över reparationer i den egna lägenheten.

Mot bakgrund av uppfattningen om ett ökat inflytande för hyresgästerna läggs i propositionen fram ett förslag om s.k. kooperativ hyresrätt. Syftet anges framför allt vara att skapa en självförvaltningsform inom hyresrättens ram.

I avsikt att pröva och utveckla formerna för ett ökat hyresgästinflytande föreslås riksdagen anta en lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. Lagen har utformats så att regeringen utan hinder av bestämmelserna i 79 § bostadsrättslagen (1971:479) försöksvis skall kunna lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet, i vilken föreningen tillämpar villkor som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet (kooperativ hyresrätt). Av redovisningen i propositionen framgår det att i dag kan finnas hinder i 79 § bostadsrättslagen om andelsupplåtelse. För att undvika att nu göra några genomgripande förändringar i bostadsrättslagen och mot bakgrund av att en särskild utredare tillkallats som skall se över bl. a. denna lag förordas i propositionen en särskild lag av temporär karaktär. Sistnämnda lag föreslås sålunda gälla under femårsperioden den 1 januari 1987 till utgången av år 1991.

Tillstånd till upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt den föreslagna lagen får lämnas om den kommun i vilken föreningen skall bedriva sin verksamhet tillstyrker detta. Visst krav på kommunal representation i föreningens styrelse föreskrivs också. Om tillstånd lämnas får regeringen medge föreningen dispens från vissa villkor i hyreslagen samt från bostads-saneringslagen och hyresförhandlingslagen. Beträffande hyreslagen föreslås dispens få medges från föreskriften om hyresvärdens reparationsskyldighet enligt 15 § andra stycket och från föreskrifter i 19 § om att hyran skall vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Regeringen föreslås också kunna ställa upp andra sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås.

Vad nu redovisats om regeringens förslag till lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt innebär att möjligheter ges att i princip pröva de regler om andelsupplåtelse m. m. som, efter dispens från bestämmelserna i 79 § bostadsrättslagen, tillämpas av Stockholms kooperativa bostadsförening ek. för.

I två motioner yrkas avslag på regeringsförslaget. Det gäller motionerna

Bo102 (fp) yrkande 7 och Bo 103 (m) yrkande 4. I den förstnämnda motionen anføres att bostadsrättsboendet bör uppmuntras. Det bör bli lättare för de boende att i bostadsrättens form överta sina lägenheter. För dem som i stället föredrar hyresrätt bör olika former av boendeinflytande utvecklas. Underhållsreglerna anges vara ett viktigt steg i rätt riktning. I motionen anges även att försök att korsa hyresrätt och bostadsrätt bara skapar osäkerhet bland allmänheten om gällande villkor.

I motionen från moderata samlingspartiet kritiserar lagförslaget och bl.a. den möjlighet som regeringen avses få att ställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås. Motionärerna anser lagstiftningen alltför oprecis. Regeringen avses få möjligheter att föreskriva helt skilda villkor mellan olika föreningar i landet. Riksdagen bör enligt motionärerna inte anta en lag enligt vilken regeringen får nära nog fria händer vad gäller lagens tillämpning.

I ytterligare en motion – motion Bo105 (c) – tas upp frågan om hur ett boendeinflytande bör utformas. Motionärerna accepterar att en försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt inleds men föreslår att riksdagen hos regeringen begär förslag om en ny lagstiftning så att "kooperativ äganderätt av bostäder" skall kunna prövas. Motionärerna anser att en form bör utvecklas i vilken medlemmen i en kooperativ förening blir delägare i fastigheten genom erläggande av en viss bestämd insats. I motionens yrkande 2 föreslås riksdagen besluta att begära förslag hos regeringen om en lagstiftning som möjliggör samverkan mellan boende i en ekonomisk förening i enlighet med vad i motionen anförts.

Utskottet behandlar inledningsvis förslaget i propositionen om en lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt och de däremot ställda motionerna Bo102 (fp) yrkande 7 och Bo103 (m) yrkande 4. Strävanden att ge de boende ett inflytande över sitt boende och sin boendemiljö måste bedömas mycket positivt. De boendes inflytande över bostäderna bestäms i dag i huvudsak av de olika upplåtelseformerna. Egenägda bostäder och bostadsrättsboende ger goda möjligheter till inflytande. Förslag om att i olika former ge också hyresgästerna ett berättigat ökat boendeinflytande bör rimligen inte hindras av gällande lagstiftning. Det förslag som nu föreläggs riksdagen bygger i allt väsentligt på den s.k. SKB-modellen. Till skillnad från t.ex. HSB som upplåter lägenheter med bostadsrätt upplåter SKB, som alltså är en ekonomisk förening, lägenheter med hyresrätt. Som framgått ovan anses bostadsrättslagen inte medge att inflytandet för hyresgäster genom s.k. kooperativ hyresrätt förverkligas utöver vad som förekommer i dag genom SKB:s efter dispens medgivna verksamhet. Med den inställning som utskottet redovisat ovan och som innebär att olika möjligheter bör prövas att öka hyresgästernas inflytande över sitt boende finns enligt utskottets mening goda motiv för riksdagen att ge lagstiftningen en sådan utformning att ett ökat hyresgästinflytande uppnås.

Utskottet har då närmast att ta ställning till om den i propositionen föreslagna lagstiftningen givits en lämplig utformning. Lagen avses gälla under fem år och ge utrymme för en försöksverksamhet. Det ligger i sakens natur att det i tillämpningen av en sådan lag måste ges utrymme att närmare pröva olika modeller för hur ett hyresgästinflytande praktiskt

skall förverkligas. Genom försöksverksamheten kan olika former prövas innan ställning tas till frågan om en permanent lagstiftning. Försöksverksamheten bör också, som anges i propositionen, kunna ge svar på frågan om vilket intresse som finns hos hyresgästerna för den form av boende som kommer att möjliggöras om riksdagen antar lagen.

Utskottet kan sålunda inte dela uppfattningen i motionerna Bo102 (fp) och Bo103 (m) om att ett ökat hyresgästinflytande i den kooperativa hyresrättens form skulle avstås. Motionärerna i motion Bo103 (m) menar att de boendes inflytande över sitt boende bäst sker genom ett ägande direkt eller indirekt. I motion Bo102 (fp) anförs att bostadsrättsboendet bör uppmuntras och att nuvarande upplåtelseformer är tillräckliga.

Tydligt har motionärerna en annan syn på inflytandefrågorna än utskottet. Utskottet finner det värdefullt att inflytandet kan utvecklas utan direkt anknytning till ägandet. Vid en sådan inställning blir det naturligt att medverka till att åtgärder vidtas i avsikt att undanröja eventuella hinder för att öka hyresgästernas inflytande. Utskottet avstyrker sålunda de båda motionsyrkandena och föreslår riksdagen att anta den i propositionen intagna lagen om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt samt ändringen i 79 § bostadsrättslagen. De båda lagarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1987.

Yrkande 2 i motion Bo105 (c) om att riksdagen hos regeringen skall begära förslag om en lagstiftning som möjliggör samverkan mellan boende i en ekonomisk förening genom vilken de boende är delägare i fastigheten bör inte nu vinna riksdagens bifall. Bl.a. bör erfarenheter av den ovan föreslagna lagstiftningen vinnas. Det kan också finnas skäl att avvakta resultatet av den översyn av bostadsrättslagen som pågår. Motionsyrkandet avstyrks med hänvisning till det anförda.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. *beträffande hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten*

att riksdagen med bifall till proposition 1986/87: 37 och med avslag på motionerna 1986/87: Bo101 yrkande 2 och 1986/87: Bo102 yrkande 8 antar vid detta betänkande fogat och som bilaga 1 betecknat förslag till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 15 §.

2. *beträffande besvärslösheten med anledning av den nya förvaltningslagen*

att riksdagen med bifall till proposition 1986/87: 37 antar vid detta betänkande fogat och som bilaga 1 betecknat förslag till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 79 § och övergångsbestämmelserna.

3. *beträffande kooperativ hyresrätt*

att riksdagen med bifall till proposition 1986/87: 37 och med avslag på motionerna 1986/87: Bo102 yrkande 7 och 1986/87: Bo103 yrkande 4 antar vid detta betänkande fogat och som bilaga 1 betecknat

förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971: 479) och lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt. BoU 1986/87:6

4. beträffande *vissa överväganden om bostadskooperativ*
att riksdagen avslår motion 1986/87: Bo105 yrkande 2.

Stockholm den 2 december 1986

På bostadsutskottets vägnar

Kjell A. Mattsson

Närvarande: Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Maj-Lis Landberg (s), Rolf Dahlberg (m), Magnus Persson (s), Erling Bager (fp), Per Olof Håkansson (s), Knut Billing (m), Margareta Palmqvist (s), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Rune Evensson (s), Birgitta Hambræus (c), Tore Claeson (vpk) och Britta Sundin (s).

Reservationer

1 Hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten (mom. 1)

Erling Bager (fp), Karl-Göran Biörsmark (fp) och Tore Claeson (vpk) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 3 som börjar "Utskottet som" och slutar "år 1987" bort lyda:

Erfarenheterna av 1983 års lagändring är positiv. Det konstaterades av den arbetsgrupp som utvärderat effekterna av den temporära lagstiftningen. Gruppen anför också att det inte framkommit några negativa synpunkter av 1983 års lagändring. Utskottet instämmer med vad i motionerna Bo101 (vpk) och Bo102 (fp) föreslagits om att lagstiftningen nu bör permanentas. Denna uppfattning delas av flera av de remissinstanser som yttrat sig över arbetsgruppens förslag bl.a. av Hyresgästernas riksförbund och av de allmännyttiga bostadsföretagens organisation SABO. Utskottet finner inte tillräckliga skäl föreligga att avvakta det forskningsprojekt om effekterna av 1983 års lagändring som pågår.

Med hänvisning till vad nu anförts finner utskottet att 15 § tredje stycket hyreslagen bör upphöra att gälla vid utgången av år 1986. Därmed ansluter sig utskottet till vad i motionerna Bo101 (vpk) och Bo102 (fp) föreslagits.

dels utskottet under 1 bort hemställa

1. beträffande *hyresgästernas inflytande över reparationer i den egna lägenheten*

att riksdagen med anledning av motionerna 1986/87:Bo101 yrkande 2 och 1986/87:Bo102 yrkande 8 och med avslag på proposition 1986/87:37 antar 12 kap. 15 § jordabalken med den lydelse som i bilaga 2 till detta betänkande betecknats som reservanternas förslag.

BoU 1986/87:6

2 Kooperativ hyresrätt (mom. 3)

Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp) och Bertil Danielsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande som på s. 5 börjar "Utskottet behandlar" och på s. 6 slutar "januari 1987" bort lyda:

Utskottet delar den i propositionen framförda uppfattningen om att olika åtgärder bör vidtas i avsikt att stärka även hyresgästernas inflytande över sin boendemiljö. Detta bör göras bl.a. genom att det görs lättare för de boende att i bostadsrättens form överta sina lägenheter. Om den modell för boendeflytande som läggs fram i propositionen förverkligas är risken uppenbar att oklara ansvarsförhållanden skapas bland allmänheten om vilka villkor som egentligen gäller. Det finns goda skäl att renodla upplåtelseformerna och nöja sig med dem som redan är väl kända och där villkoren är väl genomarbetade. Utskottets principiella inställning är sålunda att en försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt inte bör genomföras. Det förtjänar även att påpekas att den i propositionen föreslagna lagen är så översiktlig och oprecis att den enbart av detta skäl inte bör godtas. I lagen föreslås regeringen ges sådana fullmakter för verksamheten att det är omöjligt att förutsäga lagstiftningens tillämpning. Att riksdagen skulle lämna regeringen nära nog fria händer kan inte accepteras. Utskottet avstyrker därför lagförslaget även av skälet att det ur formell synpunkt inte är acceptabelt.

Sammanfattningsvis anser utskottet att de boendes inflytande över boendet bör ökas, t.ex. genom att de allmännyttiga bostadsföretagen erbjuder de hyresgäster som så önskar att ta över sina lägenheter med bostadsrätt. Till denna och andra frågor om inflytandet över boendet återkommer utskottet våren 1987.

Utskottet föreslår att riksdagen bifaller motionerna Bo102 (fp) yrkande 7 och Bo103 (m) yrkande 4. Detta innebär avslag på regeringens förslag till lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt och om ändring av bostadsrättslagens 79 §.

dels utskottet under 3 bort hemställa

3. beträffande kooperativ hyresrätt

att riksdagen med anledning av motionerna 1986/87:Bo102 yrkande 7 och 1986/87:Bo103 yrkande 4 avslår förslaget i proposition 1986/87:37 såvitt avser ändringen i 79 § bostadsrättslagen (1971:479) och förslaget till lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

Kjell A. Mattsson och Birgitta Hambræus (båda c) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 6 som börjar "Yrkande 2" och slutar "det anförda" bort lyda:

Det finns, som förordas i motion Bo105 (c), goda motiv att pröva även en form med kooperativt ägande av bostäder, dvs. en form där den boende blir delägare i fastigheten genom erläggande av en viss bestämd insats. Den boende har då ansvaret för den egna bostaden i fastigheten på samma sätt som i en bostadsrättsförening. Skillnaden i förfoganderätt i förhållande till bostadsrätten är att den boende vid avflyttning återfår sin insats och att föreningen antar en ny medlem. Enligt utskottets uppfattning bör medlemmarnas rättigheter och skyldigheter kunna regleras inom ramen för en ekonomisk förening.

En översyn av lagen om ekonomiska föreningar bör därför ske för att möjliggöra en sådan ordning. Utskottet föreslår att riksdagen hos regeringen begär ett förslag i frågan. Därmed tillstyrker utskottet yrkande 2 i motion 105 (c).

dels utskottet under 4 bort hemställa

4. beträffande *vissa överväganden om bostadskooperativ*
att riksdagen med anledning av motion 1986/87:Bo105 yrkande 2
hos regeringen begär förslag om en lagstiftning om samverkan mellan boende i enlighet med vad utskottet anför,

4 Vissa överväganden om bostadskooperativ (mom. 4, motiveringen)

Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Knut Billing (m), Karl-Göran Biörsmark (fp) och Bertil Danielsson (m) anser att

dels den del av utskottets betänkande på s. 6 som börjar "Yrkande 2" och slutar "det anförda" bort lyda:

Utskottet har ovan givit uttryck för uppfattningen att boendeinflytandet bör utvecklas inom ramen för de upplåtelseformer som i dag finns på bostadsmarknaden. Den upplåtelseform som behandlas i motion Bo105 (c) bör inte förverkligas. Yrkande 2 i motionen bör avslås av riksdagen.

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 15 och 71 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 §

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Andra stycket 2 gäller endast *under tiden den 1 januari 1984—den 31 december 1986.*

Andra stycket 2 gäller endast *till utgången av år 1987.*

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

71 §

Hyrestvister som ej enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden och inte heller rör kollektivavtal skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen.

Om laga domstol i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvister som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946:808) eller handräckningslagen (1981:847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Överklagande som avses i 70 § tas upp, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till *den domstol som har att ta upp besvären.*

Ett överklagande som avses i 70 § tas upp, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till *hyresnämnden.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

2. Den äldre lydelsen av 71 § tredje stycket sista meningen skall tillämpas i fråga om beslut som har meddelats före ikraftträdandet.

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971:479)¹ att 79 § skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

79 §

Förening eller aktiebolag får ej upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller hyra bostadslägenhet. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning i fråga om andel i handelsbolag.

Träffas i strid med första stycket vid upplåtelse av lägenhet förbehåll om förvärv av andelsrätt, gäller förbehållet ej mot den till vilken lägenheten upplåtits.

Enligt lagen (0000:00) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt kan regeringen lämna ekonomiska föreningar tillstånd att bedriva verksamhet utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987. Bestämmelsen i tredje stycket gäller till utgången av år 1991.

¹ Lagen omtryckt 1982:353.

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Enligt denna lag får regeringen försöksvis lämna ekonomiska föreningar tillstånd att utan hinder av bestämmelserna i 79 § bostadsrättslagen (1971:479) bedriva verksamhet i vilken föreningen tillämpar villkor som innebär att det med andelsrätt i föreningen följer en rätt att hyra bostadslägenhet (kooperativ hyresrätt).

2 § Tillstånd får lämnas om den kommun i vilken föreningen skall bedriva sin verksamhet tillstyrker denna och om föreningens stadgar föreskriver att minst en av kommunen utsedd ledamot och suppleant för denne skall ingå i föreningens styrelse.

3 § Om tillstånd lämnas, får regeringen

1. medge föreningen rätt att tillämpa villkor som avviker från 12 kap. 15 § andra stycket första meningen och 19 § jordabalken,

2. medge undantag från tillämpningen av bostadssaneringslagen (1973:531) och hyresförhandlingslagen (1978:304) i fråga om hus som föreningen förvaltar,

3. ställa sådana villkor för föreningens verksamhet att syftet med försöksverksamheten kan uppnås.

4 § Kommunen skall fortlöpande följa försöksverksamheten och på begäran av regeringen lämna sådana uppgifter som behövs för att verksamheten skall kunna utvärderas.

Kommunen skall bistå föreningar som har lämnats tillstånd enligt denna lag med behövliga råd och upplysningar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987 och gäller till utgången av år 1991.

Tillstånd som har meddelats enligt denna lag skall fortfarande gälla efter utgången av lagens giltighetstid.

Reservanternas

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 15 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Reservanternas förslag

15 §

Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Andra stycket 2 gäller endast under tiden den 1 januari 1984–den 31 december 1986.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

