



Hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenheter m.m.

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet de motionsförslag som väckts under allmänna motionstiden 2001 och som främst avser lagstiftningen om hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenheter. Vissa bostadsförsörjningsfrågor liksom frågan om tredimensionell fastighetsbildning behandlas också. I betänkandet behandlas dessutom några motioner som utskottet ansett det vara mer lämpligt att överväga i detta sammanhang än samtidigt med de propositioner och den skrivelse som föranlett att de väckts.

Utskottet avstyrker samtliga motionsyrkanden.

Till betänkandet har fogats 22 reservationer och 3 särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Innehållsförteckning.....	2
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	4
Redogörelse för ärendet.....	7
Ärendet och dess beredning.....	7
Utskottets överväganden	8
Hyresrätt	8
Hyressättning	8
Den allmänna lagregleringen	8
Regleringen för nyproduktion.....	10
Förutsättningarna för vräkning	10
Andrahandsuthyrning	11
Besittningsskydd m.m.....	11
Överhyra och andra olägenheter	13
Obligatorisk försäkring för hyresgästen.....	14
Svarthandel	15
Självförvaltning	16
Ombildning till bostadsrätt	17
Förbudet mot dubbelupplåtelse.....	17
Ombildning från andelsrätt m.m.	18
Bostadsrätt.....	18
Pantvärde	18
Bostadsrättsföreningens självbestämmande.....	20
Ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning	21
Bostadsförsörjning.....	21
Rätten att hyra.....	21
Förmedling	23
Obligatorisk bostadsförmedling.....	23
Särskilda uppgifter för bostadsförmedlingar, m.m.	24
Förmedling av bostadslägenheter i andra hand.....	25
Avräkning av köavgift mot förmedlingsavgift.....	25
Förmedlingsavgiftens storlek, m.m.....	26
Yrkesmässiga bostadsförmedlare	27
Bostadsanvisning.....	27
Reservationer.....	28
1. Hyressättningen – den allmänna lagregleringen (punkt 1) (m, kd, c, fp, -).....	28
2. Hyressättningen – regleringen för nyproduktion (punkt 2) (m, kd, c, fp, -).....	30
3. Förutsättningarna för vräkning (punkt 3) (kd, c, fp).....	31
4. Förutsättningarna för vräkning (punkt 3) (v).....	32
5. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd m.m. (punkt 4) (v)	33

6. Andrahandsuthyrning – överhyra och andra olägenheter (punkt 5) (kd, c).....	34
7. Svarthandel (punkt 7) (v)	35
8. Svarthandel (punkt 7) (c).....	36
9. Självförvaltning (punkt 8) (kd, c).....	37
10. Förbudet mot dubbelupplåtelse vid ombildning till bostadsrätt (punkt 9) (m, kd, -).....	38
11. Ombildning från andelsrätt till bostadsrätt (punkt 10) (m, -).....	39
12. Bostadsrättens pantvärde (punkt 11) (m, -)	40
13. Bostadsrättsföreningens självbestämmande (punkt 12) (m, -).....	42
14. Ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning (punkt 13) (m, kd, c, fp, -).....	42
15. Rätten att hyra (punkt 14) (v, mp).....	44
16. Obligatorisk bostadsförmedling (punkt 15, motiveringen) (m, kd, c, fp, -).....	44
17. Särskilda uppgifter för bostadsförmedlingar, m.m. (punkt 16, motiveringen) (m, kd, c, fp, -).....	45
18. Förmedling av bostadslägenheter i andra hand (punkt 17) (v)	45
19. Avräkning av köavgift mot förmedlingsavgift (punkt 18) (v)	46
20. Förmedlingsavgiftens storlek, m.m. (punkt 19) (v).....	47
21. Yrkesmässiga bostadsförmedlare (punkt 20) (v).....	47
22. Bostadsanvisning (punkt 21) (v, mp)	48
Särskilda yttranden.....	49
1. Andrahandsuthyrning – överhyra och andra olägenheter (punkt 5) (v)	49
2. Ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning (punkt 13) (m, kd, c, fp, -).....	49
3. Obligatorisk bostadsförmedling, m.m. (punkterna 15 och 16) (v).....	49
Bilaga: Förteckning över behandlade förslag.....	51
Motion väckt med anledning av proposition 2001/02:41 Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor (följdmotion).....	51
Motion väckt med anledning av proposition 2001/02:62 Kooperativ hyresrätt (följdmotion).....	51
Motion väckt med anledning av regeringens skrivelse 2001/02:129 Integrationspolitik för 2000-talet (följdmotion)	51
Motioner från allmänna motionstiden 2001 (fristående motioner).....	51

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Hyressättningen – den allmänna lagregleringen

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo240, 2001/02:Bo276 yrkande 1, 2001/02:Bo295, 2001/02:Bo318 yrkande 7, 2001/02:Bo320 yrkandena 13 och 14, 2001/02:Bo325 yrkande 9 och 11 samt 2001/02:A226 yrkande 8.

Reservation 1 (m, kd, c, fp, -)

2. Hyressättningen – regleringen för nyproduktion

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo276 yrkande 2, 2001/02:Bo318 yrkande 9, 2001/02:Bo320 yrkandena 11 och 12, 2001/02:Bo324 yrkande 3 samt 2001/02:Bo325 yrkande 10.

Reservation 2 (m, kd, c, fp, -)

3. Förutsättningarna för vräkning

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo25 yrkande 4, 2001/02:Bo243 yrkande 6 och 2001/02:Bo246 yrkande 5.

Reservation 3 (kd, c, fp)

Reservation 4 (v)

4. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd m.m.

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo246 yrkande 7.

Reservation 5 (v)

5. Andrahandsuthyrning – överhyra och andra olägenheter

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo6 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo320 yrkande 16 och 2001/02:Bo325 yrkande 1 i denna del.

Reservation 6 (kd, c)

6. Obligatorisk försäkring

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo301.

7. Svarthandel

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo6 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo215 yrkande 2, 2001/02:Bo312 och 2001/02:Bo325 yrkande 1 i denna del.

Reservation 7 (v)

Reservation 8 (c)

8. Självförvaltning

Riksdagen avslår motion 2001/02:A226 yrkande 9.

Reservation 9 (kd, c)

9. Förbudet mot dubbelupplåtelse vid ombildning till bostadsrätt

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo245 yrkande 2, 2001/02:Bo247 yrkande 7 och 2001/02:Bo320 yrkande 15.

Reservation 10 (m, kd, -)

10. Ombildning från andelsrätt till bostadsrätt

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo321 yrkandena 1 och 2.

Reservation 11 (m, -)

11. Bostadsrättens pantvärde

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo247 yrkandena 3–5.

Reservation 12 (m, -)

12. Bostadsrättsföreningens självbestämmande

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo247 yrkande 6.

Reservation 13 (m, -)

13. Ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo211, 2001/02:Bo318 yrkande 4, 2001/02:Bo320 yrkandena 18 och 19, 2001/02:Bo324 yrkandena 5 och 6, 2001/02:Bo325 yrkande 14 samt 2001/02:N319 yrkande 3.

Reservation 14 (m, kd, c, fp, -)

14. Rätten att hyra

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo246 yrkande 6.

Reservation 15 (v, mp)

15. Obligatorisk bostadsförmedling

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo224 yrkandena 3 och 4 samt 2001/02:Bo246 yrkande 8.

Reservation 16 (m, kd, c, fp, -) - motiv.

16. Särskilda uppgifter för bostadsförmedlingar, m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo265, 2001/02:A317 yrkande 11 och 2001/02:Sf30 yrkande 8.

Reservation 17 (m, kd, c, fp, -) - motiv.

17. Förmedling av bostadslägenheter i andra hand

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo215 yrkande 1.

Reservation 18 (v)

18. Avräkning av köavgift mot förmedlingsavgift

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo224 yrkandena 5 och 6.

Reservation 19 (v)

19. Förmedlingsavgiftens storlek, m.m.

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo215 yrkande 4.

Reservation 20 (v)

20. Yrkesmässiga bostadsförmedlare

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo215 yrkande 3.

Reservation 21 (v)

21. Bostadsanvisning

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo246 yrkande 9, 2001/02:A317 yrkande 12 och 2001/02:Sf30 yrkande 9.

Reservation 22 (v, mp)

Stockholm den 14 maj 2002

På bostadsutskottets vägnar

Knut Billing

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Carina Moberg (s), Inga Berggren (m), Anders Ygeman (s), Siw Wittgren-Ahl (s), Sten Lundström (v), Annelie Enochson (kd), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Carina Adolfsson Elgestam (s), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2001 (fristående motioner) och som främst gäller lagstiftningen om hyresrätt, bostadsrätt, ägarlägenheter, tredimensionell fastighetsbildning och bostadsförsörjning m.m. I betänkandet behandlas också fyra motioner som under riksdagsåret väckts med anledning av två propositioner och en annan skrivelse från regeringen, vilka motionsförslag utskottet funnit mer lämpligt att behandla samtidigt med de fristående motionerna.

Utskottets överväganden

Hyresrätt

Hyressättning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om bruksvärdessystemet gällande

- den allmänna lagregleringen, *jämför reservation 1 (m, kd, c, fp, -)* och
- regleringen för nyproduktion, *jämför reservation 2 (m, kd, c, fp, -)*.

Den allmänna lagregleringen

I motion 2001/02:Bo318 (m) yrkande 7 (partimotion) föreslås att allmännyttans hyror avskaffas som förstahandsnorm. Enligt motionen bör jämförelseprövningen ske utan hänsyn till ägarförhållandena. Förslaget i motion 2001/02:Bo240 (m) yrkande 1 avser att riksdagen genom ett tillkännagivande skall ta ställning för en fri hyressättning. I motionen föreslås vidare – yrkande 2 – att en fri hyressättning skall införas under en övergångsperiod. Hur man i detalj skall gå från dagens reglerade system till ett friare skall enligt motionärerna utredas närmare. Motionärerna förespråkar också – yrkande 3 – att en avtalad hyra inte skall kunna överklagas utan att den skall gälla enligt kontraktet och att tvister om hyreskontrakt, liksom andra tvister, skall avgöras vid allmän domstol varvid hyresnämnderna kan avskaffas. Slutligen föreslås – yrkande 4 – att allmännyttans hyresledande ställning avskaffas. I motion 2001/02:Bo276 (m) yrkande 1 föreslås att marknadshyror införs på sikt. Övergången bör göras smidig utan negativa konsekvenser för enskilda, t.ex. genom att marknadshyra skall få tillämpas endast när ett nytt hyresavtal träffas. Motion 2001/02:Bo295 (m) yrkandena 1 och 2 avser att bruksvärdessystemet avskaffas och att en fri marknadsbaserad hyressättning införs.

I motion 2001/02:Bo320 (kd) yrkandena 13 och 14 föreslås en översyn av bruksvärdessystemet. Enligt motionärerna skall allmännyttan avskaffas som förstahandsnorm och avtalen om hyra skall relateras till efterfrågan på bostäder och avspegla underhåll och service m.m. Hyresgästens besittningsskydd skall inte försvagas och det skall finnas en spärregel mot oskäligen hyra. För att inte fastighetsägaren skall kunna kringgå besittningsrätten skall tvister om hyran kunna prövas i domstol.

I motion 2001/02:Bo325 (c) yrkande 9 (partimotion) föreslås att allmännyttans hyresledande roll skall avskaffas. De privata fastighetsföretagen och deras organisation skall således göras till en reell och fullvärdig förhandlingspart i det kollektiva förhandlingssystemet. Systemet skall ge utrymme för de

lokala hyreskommittéerna, med företrädare från hyresgästorganisationen, fastighetsägarföretagen och de kommunala bostadsföretagen, att påverka bruksvärdesbestämningen. Enligt motion 2001/02:Bo325 (c) yrkande 11 (partimotion) bör det skapas ett utrymme för individuell hyressättning så att enskilda hyresgästers önskemål och krav på inflytande tillgodoses. Det kan gälla utrustning och nivå på underhåll. Förslaget avser också att möjliggöra betalning av värme och vatten efter förbrukning m.m. Förslaget i motion 2001/02:A226 (c) yrkande 8 (partimotion) avser att göra bruksvärdessystemet mer flexibelt med syfte att det skall ge utslag i lägre hyror i mindre exklusiva områden.

Hyreslagens bruksvärdesreglering innebär att hyran skall fastställas till skäligt belopp. En hyra är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag. Tidigare angav bruksvärdesregeln de allmännyttiga bostadsföretagen som hyresledande (förstahandsnorm). Från den 1 april utpekas som hyresledande i stället sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Ändringen innebär i sakligt hänseende endast en mindre justering. Avsikten har inte varit att förändra den påverkan på hyresutvecklingen som de kommunala bostadsföretagen redan förut hade.

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

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

Med hänsyn till den beredning som pågår inom Regeringskansliet finns det enligt utskottets mening inte skäl för riksdagen att nu i sak ta ställning till de ovan angivna motionerna som rör systemet för hyressättningen. Utskottet avstyrker med hänvisning till detta m-, kd- och c-motionerna.

Regleringen för nyproduktion

I flera motioner tas frågan upp om en särskild lagreglering av hyran vid nyproduktion.

I motion 2001/02:Bo318 (m) yrkande 9 (partimotion) föreslås en friare hyressättning vid nyproduktion. Parterna skall vara bundna av en avtalad hyra också efter det att sex månader förflutit. I motion 2001/02:Bo276 (m) yrkande 2 lämnas förslag om att marknadshyror skall gälla vid nyproduktion.

I motion 2001/02:Bo320 (kd) yrkandena 11 och 12 föreslås ett undantag från bruksvärdesprincipen för nyproducerade lägenheter. En hyresvärd och en hyresgäst skall i fråga om nyproduktion kunna avtala om en förstagångshyra som regleras genom mångårigt avtal och som inte, vilket är fallet i dag, skall kunna omprövas efter sex månader.

Också förslaget i motion 2001/02:Bo325 (c) yrkande 10 (partimotion) avser ett undantag från bruksvärdesprincipen för lägenheter som nyproduceras. Hyresavtal som tecknats vid nyproduktion bör inte kunna omprövas i efterhand, men hyresgästen skall ha ett kvarstående starkt besittningsskydd.

I motion 2001/02:Bo324 (fp) yrkande 3 föreslås också en friare hyressättning i nyproduktion. Allmännyttan skall inte längre utgöra förstahandsnorm vid hyressättningen. Särskilt uppmärksammas att osäkerheten om framtida hyresnivåer motverkar nyproduktion. Till förslaget är kopplat införandet av en möjlighet för hyresnämnden att avgöra hyresnivån före byggstart.

En hyresgäst har möjlighet att vid hyresnämnden få sina hyresvillkor prövade. För tidsbestämda hyresavtal, som är det mest vanliga, gäller att ett avtalat villkor måste gälla i sex månader innan en ändring får träda i kraft. Ikraftträdandet är också beroende av bl.a. när hyresgästen gör ansökan till hyresnämnden.

Enligt utskottets mening bör riksdagen inte nu ta ställning i sak till de framförda förslagen om en friare hyressättning vid nyproduktion. Som redan framgått pågår inom Regeringskansliet överväganden om eventuella förändringar av bruksvärdesystemets utformning och tillämpning. Utskottet avstyrker därför m-, kd-, c- och fp-motionerna.

Förutsättningarna för vräkning**Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om mer restriktiva förutsättningar för vräkning, *jämför reservation 3 (kd, c, fp) och 4 (v)*.

I motionerna 2001/02:Bo243 (kd) yrkande 6 och 2001/02:Bo25 (kd) yrkande 4 föreslås att ett samrådsförfarande med socialtjänsten bör vara obligatoriskt i förhållande till hyresvärden inför hot om vräkning på grund av förverkande. Motionärerna föreslår att en översyn av lagstiftningen görs.

I motion 2001/02:Bo246 (v) yrkande 5 (partimotion) föreslås en översyn av 46 § hyreslagen om vräkningar vad gäller dröjsmål med hyresbetalningar. Det bör enligt motionärerna vara en rimlig ordning att vid dröjsmål en betal-

ningspåminnelse ges och därefter någon form av straffavgift utgår. Ingen bör kunna avhysas enbart på grund av försenade inbetalningar.

Kommittén för hemlösa har nyligen lagt fram sitt slutbetänkande. I betänkandet framförs att ett gemensamt uppsökande arbete från hyresvärdar och socialtjänst bör bedrivas gentemot hushåll med hyresskulder. Arbetet skall ske med beaktande av socialtjänstens uppgifter och ansvar. Kommittén anser att hyresvärdar och socialtjänst bör sträva efter att utveckla en gemensam strategi för att så långt det är möjligt förhindra vräkning. Vidare föreslås att förverkandefrågor som gäller avhysning på grund av betalningsförsummelse och störningar förs över från allmän domstol till hyresnämnden. Hyresnämnden skall även i förverkandefallen kunna göra en allsidig skälighetsbedömning. Vidare omfattar kommitténs förslag att rättelseanmaning till hyresgästen och underrättelse till socialnämnden skall göras i samtliga fall när en uppsägning sker till hyrestidens utgång med grund i betalningsförsummelse eller störningar. Återvinningsfristen föreslås bli förlängd från tre till fyra veckor för att ge socialtjänsten utökade möjligheter att utreda och besluta. Kommittén föreslår också att regeringen i en särskild utredning granskar om en tydligare reglering av rutinerna för utsändande av hyresaviser och betalningspåminnelser kan minska antalet vräkningar som uppkommer genom upprepade betalningsförsummelse. Kommitténs förslag återfinns i betänkandet Att motverka hemlöshet (SOU 2001:95). Förslagen är nu föremål för beredning inom Regeringskansliet.

De viktiga frågeställningar och problem som tas upp i motionerna är nu föremål för beredning. Enligt utskottets mening bör riksdagen nu inte i sakligt hänseende behandla motionsförslagen. Resultatet av den pågående beredningen bör i stället avvaktas. Motionerna avstyrks därför.

Andrahandsuthyrning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- besittningsskydd för andrahandshyresgäster, *jämför reservation 5 (v)* och
- överhyra och andra olägenheter vid andrahandsuthyrning, *jämför reservation 6 (kd, c) och särskilt yttrande 1 (v)*.

Besittningsskydd m.m.

I motion 2001/02:Bo246 (v) yrkande 7 (partimotion) föreslås att en översyn genomförs med syfte att skärpa reglerna kring besittningsskyddet för innehavare av ”sociala/kommunala” andrahandskontrakt (hyresgäster på den sekundära bostadsmarknaden) med krav som har med vård och tillsyn att göra. Ofta handlar det om krav som det skulle vara omöjligt att ställa på vanliga hyresgäster bl.a. från integritetssynpunkt. Förslaget syftar också till att en ordning skapas för att en andrahandshyresgäst skall ges möjlighet att bli förstahandshyresgäst.

Kommunen har rätt att utan hyresvärdens medgivande eller hyresnämndens tillstånd i andra hand upplåta en lägenhet den hyr (39 § andra stycket hyreslagen). En andrahandshyresgäst har inte något besittningsskydd, om hyresförhållandet upphör innan det varat två år i följd (45 § första stycket 1 hyreslagen). Iakttar hyresvärden gällande hyres- och uppsägningstid dessförinnan är andrahandshyresgästen skyldig att flytta, oavsett hyresvärdens skäl för uppsägningen.

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

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

Hyreslagen har nyligen ändrats så att en hyresgäst som hyr en bostad i andra hand av en hyresvärd som i sin tur har hyrt den tillsammans med två andra lägenheter för att hyra ut dem i andra hand (blockhyra) skall ha samma besittningsskydd som en förstahandshyresgäst (bet. 2001/02:BoU3). Lagändringen berör en del av de hyresgäster som motionen avser men torde inte innebära en reell förändring av de förhållanden motionärerna avser. Skälet till detta är bl.a. att andrahandshyresgästens avstående av sitt besittningsskydd kan göras till förutsättning för förhyrningen.

Enligt nu gällande regler skyddas andrahandshyresgäster under de två första åren av hyresförhållandet i sin besittning endast av de regler som gäller om hyres- och uppsägningstider. Är hyrestiden mycket kort betyder det att hyresgästen kan förlora sin lägenhet mycket snabbt. Hans möjligheter att få sina hyresvillkor ändrade påverkas på ett praktiskt plan av att han kan sägas upp utan att han har några lagliga möjligheter att få sitt hyresavtal förlängt. De hyreskontrakt som avses i motionen utgör vanligen tillsammans med andra åtgärder ett led i samhällets insatser för att den enskilde skall få det stöd, den vård eller annan hjälp han behöver. Hur samhällets insatser närmare skall utformas är och bör naturligtvis vara individuellt betingade. Enligt socialtjänstlagen skall den verksamhet som bedrivs som socialtjänst i samtliga fall bygga på respekt för människors självbestämmanderätt och integritet. Vanligen torde hyresrättsliga överväganden av gängse slag inte utan vidare kunna appliceras på de hyreskontrakt det är fråga om. Ibland reagerar en hyresgäst mot de villkor som gäller för hans fortsatta boende eller mot tillämpningen av dessa. Det har framgått att det ofta saknas möjligheter för honom att enligt hyreslagen ta strid i frågan. I övrigt torde hyresgästen i allt väsentligt endast genom Riksdagens ombudsmäns verksamhet och annan tillsyn över socialtjänsten och annan myndighetsutövning kunna få till stånd ett ingripande mot sådana uppställda villkor för ett fortsatt boende som inte är godtagbara.

Kommittén för hemlösa (SOU 2000:14) har behandlat förhållandena på den sekundära bostadsmarknaden och uttalat att det är väsentligt att kommunerna tillsammans med berörda bostadsföretag ingår en överenskommelse där formerna och villkoren för andrahandskontrakt klargörs. Det bedömdes som oacceptabelt att hyresgäster med andrahandskontrakt hos socialtjänsten vilka har skött sig klanderfritt, skall nekas förstahandskontrakt och därmed under obegränsad tid tvingas underkasta sig onormala hyresvillkor. Kommittén för hemlösa har i sitt slutbetänkande återigen behandlat kommunernas andrahandsuthyrning (SOU 2001:95) och framhållit bl.a. att det är väsentligt att öka tryggheten och självständigheten i boendet för andrahandshyresgästen och därvid påtalat vikten av att långa kontraktstider tillämpas och att eventuellt vidhängande hyresvillkor inte strider mot hyreslagen samt lämnat en uppmaning om att förstahandskontrakt skall tillämpas i större utsträckning. Kommittén anser att det finns skäl för socialnämnderna att aktivt verka för att andrahandsuthyrningen reduceras. Kommitténs utredningsbetänkande bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Utskottet kan ställa sig bakom de uttalanden kommittén gjort. Förhoppningsvis kan de till kommunerna och bostadsföretagen ställda förslagen leda till förbättringar varigenom motionsförslaget åtminstone delvis skulle bli tillgodosett. Utskottet är nu inte berett att föreslå utredningsinsatser om förändringar av hyreslagen i anledning av motionen. V-motionen avstyrks därför.

Överhyra och andra olägenheter

I motion 2001/02:Bo320 (kd) yrkande 16 föreslås en utredning av regelverket avseende andrahandsuthyrning med syfte att bl.a. få bukt med oskäligen hyresuttag. Hyresvärdarna föreslås få utökade kontrollmöjligheter genom att tillstånd till uthyrning i större omfattning förenas med villkor om vilken hyra som får tas ut. Samtidigt uppmärksammas i motionen att andrahandsuthyrning i vissa fall är mycket angelägen. Motionärerna anser dessutom att nuvarande lag bör förtydligas på en del punkter för att missförstånd skall undvikas. Det gäller bl.a. i fråga om att en andrahandshyresgäst aldrig får något besittningsskydd gentemot fastighetsägaren, att hyresrätten kan förverkas vid otillåten andrahandsuthyrning och att hyresnämnden kan bevilja tillstånd efter det att förstahandshyresgästen vid otillåten uthyrning får en rättelseanmaning från fastighetsägaren.

Också förslagen i motionerna 2001/02:Bo325 (c) yrkande 1 i denna del (partimotion) och 2001/02:Bo6 (c) yrkande 4 i denna del avser att få till stånd en utredning om att få bort olägenheterna med andrahandsuthyrning, främst ockerhyrorna, men även den bristande rörlighet på den ordinarie marknaden som följer av en omfattande andrahandsmarknad.

Hyreslagens bestämmelser om när tillstånd skall ges till andrahandsupplåtelse präglas av en restriktivitet. Motsvarande gäller också bostadsrättslagens bestämmelser. Ett av skälen bakom denna lagstiftning är de negativa konsekvenser som är förbundna med en andrahandsmarknad. Det gäller den osä-

kerhet hyresgästerna upplever när de saknar ett normalt besittningsskydd till sitt hem. Det gäller vidare andrahandshyresvärdarnas obenägenhet eller oförmåga att sköta sina skyldigheter som hyresvärd, t.ex. när det gäller underhåll, reparationer och annan service. Erfarenheterna visar också att det är mycket vanligt att andrahandshyresvärdar tar ut en överhyra, dvs. en hyra som ligger över bruksvärdesnivån (då bortsett vad som är skälig ersättning för möbler, husgeråd osv.). För den senare situationen ger hyreslagen särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva överhyra (55 d § hyreslagen). Enligt vanliga regler kan hyresnämnden fastställa skälig hyra för framtiden.

Utskottet tror inte att det skulle vara ett särskilt effektivt sätt att minska uttagen av överhyror om man skulle öka fastighetsägarens kontrollmöjligheter såsom föreslås i kd-motionen. Det är i och för sig naturligt att en fastighetsägare vill ha så få andrahandshyresgäster i sitt hus som möjligt, men när väl ett tillstånd till uthyrning föreligger torde en fastighetsägare knappast ha tid eller resurser att närmare intressera sig för den hyra en andrahandshyresgäst betalar. Mot bakgrund av de möjligheter hyreslagen anvisar för att återkräva en redan erlagd överhyra och att för framtiden sänka en avtalad sådan hyra är utskottet inte berett att ställa sig bakom de krav på utredningsinsatser som motionerna innehåller. Såsom utskottet ser det blir det då inte heller aktuellt att i detta sammanhang överväga de förtydliganden av hyreslagen som efterlyses i kd-motionen. Utskottet vill samtidigt rikta uppmärksamheten mot att flera av de problem som finns på andrahandsmarknaden i många kommuner ytterst är beroende på att bostadsbyggandet i dessa varit alltför lågt och att det är genom ett ökat byggande som den effektivaste lösningen står att finna. Utskottet avstyrker kd- och c-motionerna.

Obligatorisk försäkring för hyresgästen

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om obligatorisk försäkring för hyresgästerna.

I motion 2001/02:Bo301 (s) lämnas förslag om obligatorisk brand- eller hemförsäkring för hyresgästerna t.ex. genom att hyresvärdens skall ha laglig rätt att kräva att hyresgästen tecknat en brandförsäkring/hemförsäkring för att erhålla hyreskontrakt. Syftet med förslaget är bl.a. att säkerställa hyresgästen mot hyresvärdens krav på skadestånd upp till hyresvärdens självrisknivå i de fall hyresgästen varit vållande till en brandskada.

Motionärernas i och för sig vällovligt syftande förslag synes närmast förutsätta en ordning där hyresförhållandets bestånd görs beroende av att hyresgästen innehar en försäkring. Det skulle nämligen vara föga meningsfullt med en ordning som innebär att en av hyresgästen tagen försäkring skall utgöra ett villkor för en förhyring, om hyresgästen sedan hyreskontraktet tecknats utan vidare skulle kunna säga upp försäkringen.

Det förekommer att hyresvärdar ställer upp krav på hemförsäkring för att en hyresgäst skall få hyra en lägenhet. En hyresvärd kan ju som förutsättning för uthyrning i princip ställa upp de villkor han anser viktiga. (Det finns undantag, se t.ex. brottsbalkens förbud mot olaga diskriminering.) Villkoret kan i efterhand prövas av hyresnämnden. Bedöms det som oskäligt kan nämnden besluta att det inte längre skall gälla. Enligt vad utskottet erfarit har det inte genom ett överrättsavgörande prövats om ett krav på försäkring är att anse som skäligt.

Enligt utskottets mening får det anses rimligt att en hyresgäst själv får bestämma om denne genom en försäkring vill skydda sig för det fall att skadeståndskrav riktas mot honom eller hans egendom förstörs. Det kan befaras att ett krav på hem- eller brandförsäkring skulle försvåra en resurssvag hyresgästs möjlighet att erhålla ett hyreskontrakt. Det kan i vart fall inte komma i fråga att i förhållande till en normalt aktsam hyresgäst göra dennes rätt att fortsättningsvis hyra en lägenhet beroende av att han vidmakthåller en försäkring. Inte heller på annat sätt finner utskottet skäl att förorda att en hem- eller brandförsäkring görs obligatorisk även om en tagandet av en sådan försäkring framstår som en klok handling. Utskottet avstyrker således motionen.

Svarthandel

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om åtgärder mot svarthandeln med hyreslägenheter, *jämför reservation 7 (v) och 8 (c)*.

I motion 2001/02:Bo312 (s) föreslås att åtgärder skall vidtas mot svarthandeln med hyresrätter. Motionärerna nämner bl.a. följande möjliga åtgärder. Ett ”skälighetsrekvisit” kan införas i hyreslagens bytesregler. Enligt detta skall bytesparterna göra det troligt att det rör sig om ett faktiskt byte för att få bytet godkänt av hyresnämnden, om bytet erfarenhetsmässigt framstår som uppenbart oäkta. Yrkesförbud bör införas för svarthandlande mäklare. Tvångsförvaltning bör ske av svarthandlande hyresvärdars fastigheter. En hyresgäst som medverkar till att en svart lägenhetsaffär kommer till myndigheternas kännedom skall kunna få behålla sitt besittningsskydd samtidigt som han får tillbaka 70 % av köpeskillingen. Resterande 30 % bör tas ut som kontrollavgift. En andrahandshyresgäst som sätter stopp för en svart lägenhetsaffär bör få ta över förstahandskontraktet.

I motion 2001/02:Bo215 (v) yrkande 2 föreslås att en utredning görs av möjligheterna att använda det kommande lägenhetsregistret i syfte att bekämpa svarthandel med hyreslägenheter. Förslaget avser det lägenhetsregister Lantmäteriverket bygger upp med syfte bl.a. att effektivisera folk- och bostadsräkningen.

I motionerna 2001/02:Bo325 (c) yrkande 1 i denna del (partimotion) och 2001/02:Bo6 (c) yrkande 4 i denna del lämnas förslag om att en utredning ges i uppdrag att få bort olägenheterna med svarthandel med hyreskontrakt.

Det kan här erinras om att besittningsskyddsreglerna inte skyddar en hyresgäst som olagligt förvärvat sin lägenhet av en annan hyresgäst. Hyresgästen kan alltså bli vräkt från en lägenhet som han bytt till sig mot ersättning, om hyresvärden begär det. Har hyresgästen köpt sin lägenhet av fastighetsägaren torde han däremot ha vanligt besittningsskydd. Hyresgästen har i dag rätt att återfå hela det belopp han betalat som ersättning i strid mot hyreslagens förbud.

Utskottet har nyligen till Riksdagens revisorer lämnat förslag om ett granskningsärende avseende svarta lägenhetsaffärer. Revisorerna föreslås att granska i vilken utsträckning dagens lagstiftning liksom myndigheternas insatser bidrar till att motverka handeln med hyreslägenheter. Utskottet är inte berett att nu för riksdagen redovisa ett sakligt ställningstagande till de förslag motionerna innehåller utan anser att det finns skäl att först avvakta vad utskottets förslag till Riksdagens revisorer ger för resultat. Motionerna avstyrks.

Självförvaltning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om att självförvaltning skall stimuleras, *jämför reservation 9 (kd, c)*.

I motion 2001/02:A226 (c) yrkande 9 (partimotion) förespråkas att de kommunala bostadsföretagen i högre utsträckning skall stimulera de boende till självförvaltning av bostadshusen. Förslaget syftar bl.a. till att motverka segregation i utsatta områden.

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

Sedan den 1 april gäller en permanent lagstiftning om kooperativ hyresrätt. Kooperativ hyresrätt förekommer i två former, ägarmodellen och hyresmodellen. Den förstnämnda formen innebär att hyresgästerna själva äger det hus i vilket de är hyresgäster. Den sistnämnda upplåtelseformen innebär att hyresgästerna genom en kooperativ förening i stället hyr huset och sedan upplåter lägenheterna med hyresrätt till sig själva. Hyresmodellen innebär att praktiskt taget hela fastighetsförvaltningen kan föras över från fastighetsägaren till hyresgästerna.

Utskottet ser gärna att självförvaltning som förvaltningsform utvecklas både till omfattning och innehåll. Ett stort ansvar för detta ankommer på kommunerna i deras egenskap av fastighetsägare. Hyresmarknadens parter kan genom överenskommelser anpassa självförvaltningsverksamheten så att den tillgodoser önskemålen hos de boende i olika bostadsområden eller hus. Utskottet är inte berett att nu förorda utredningsinsatser i fråga om självförvaltning utan anser att ytterligare erfarenheter bör vinnas av den lagstiftning som finns. Utskottet avstyrker med hänvisning till det sagda c-motionen.

Ombildning till bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- att förbudet mot dubbelupplåtelse avskaffas, *jämför reservation 10 (m, kd, -)* och
- att särskilda regler skall införas för ombildning från andelsrätt till bostadsrätt, *jämför reservation 11 (m, -)*.

Förbudet mot dubbelupplåtelse

I tre motioner lämnas förslag om att förbudet mot dubbelupplåtelse skall avskaffas partiellt. Förbudet bör enligt motionärerna inte gälla i förhållande till kommunen eller ett kommunalt bostadsföretag. Sådana förslag lämnas i motionerna 2001/02:Bo247 (m) yrkande 7, 2001/02:Bo245 (m) yrkande 2 och 2001/02:Bo320 (kd) yrkande 15. I den senast nämnda m-motionen föreslås därutöver att en utredning bör göras av frågan om förbudet bör kvarstå även i förhållande till andra fastighetsägare.

Förbudet mot dubbelupplåtelse innebär att bostadsrätt inte får upplåtas till en lägenhet som är upplåten med hyresrätt (4 kap. 3 § bostadsrättslagen). Bostadsrätt kan dock upplåtas till en hyresgäst som önskar få sin hyresrätt omvandlad till bostadsrätt. Förbudet kan i vissa fall försvåra ombildningen till bostadsrätt.

Förbudet har behandlats vid många olika tillfällen. Bland annat skedde det i en departementspromemoria om s.k. bostadsrättsoptioner m.m. (Ds 1993:54). I promemorian bedömdes att förbudet inte skulle tas bort eftersom detta skulle kunna innebära oklarheter och missförstånd som i sin tur skulle kunna leda till rättsförluster för hyresgäster i bostadsrättslägenheter. Bakgrunden till den bedömningen är att hyreslagen i vissa avseenden särreglerar uthyrning av bostadsrättslägenheter, bl.a. vad gäller hyresgästens besittningsskydd.

Utskottet har flera gånger tidigare avstyrkt motsvarande motionsyrkande (senast i bet. 2000/01:BoU3). Utskottet har då ansett – liksom redovisats i promemorian – att negativa effekter skulle uppstå om förbudet togs bort helt eller delvis. Ett partiellt förbud skulle dessutom, för att skydda hyresgästerna, behöva medföra ett förbud för kommunen eller dess bolag att överlåta bostadsrätten.

Det kan enligt utskottets mening inte komma i fråga att avskaffa förbudet helt. Kommittén för hemlösa har föreslagit att förbudet skall upphävas delvis. Förslaget skall göra det möjligt för en hyresgäst att kunna bibehålla ett kommunalt bostadsföretag som hyresvärd eller alternativt få kommunen direkt som hyresvärd i samband med en ombildning till bostadsrätt. Förslaget avser att öka möjligheterna till bostadsförsörjning för hushåll med en svag ställning på bostadsmarknaden. Samtidigt lämnas med samma syfte en del andra förslag, bl.a. att en bostadsanvisningslag skall införas. Enligt utskottets mening

finns det skäl att med de utgångspunkter kommittén angivit överväga om förbudet bör kvarstå helt och fullt. Denna fråga bereds nu inom Regeringskansliet. Det finns därför inte anledning för riksdagen att nu ta ett sakligt ställningstagande. Utskottet avstyrker med hänvisning till detta m- och kd-motionerna.

Ombildning från andelsrätt m.m.

I motion 2001/02:Bo321 (m), yrkandena 1 och 2, uppmärksammas problemen kring andelsrätter och föreslås att ombildningen till bostadsrätt därför skall underlättas. Motionen avser sådant andelsägande av ett flerfamiljshus där delägarna var och en har rätt att använda en lägenhet i huset. Rätten grundas på ett avtal mellan samtliga delägare. Avtalet ger inte upphov till något hyresförhållande. Motionären pekar bl.a. på att en andelsrätt inte är pantsättningsbar och de svårigheter som därmed följer vad gäller möjligheterna till överlåtelse samt att skattelagstiftningen inte medger uppskov med reavinstbeskattningen m.m.

Lagstiftningen är inte avpassad till andelsägande som en upplåtelseform. Andelsägande med denna inriktning ger ibland de boende en del särskilda svårigheter och problem som bostadsrätt och kooperativ hyresrätt inte har. En övergång till en sådan upplåtelseform har därför många fördelar. Möjligheter till ombildning finns enligt gällande rätt. Motionsförslaget synes syfta till införandet av en särskild, lagreglerad beslutsordning som lättare gör det möjligt för en grupp andelsägare att få en ombildning genomförd mot övrigas vilja. Utan att förringa de problem som ett andelsägande av förevarande slag kan medföra för enskilda personer kan lagstiftningsbehovet knappast betecknas som omfattande. Utskottet är därför, i vart fall för närvarande, inte berett att förorda den i m-motionen efterlysta lagstiftningen.

Bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- att bostadsrättens pantvärde skall stärkas, *jämför reservation 12 (m, -)* och
- att en bostadsrättsförenings självbestämmande över sina stadgar skall stärkas, *jämför reservation 13 (m, -)*.

Pantvärde

I motion 2001/02:Bo247 (m) yrkande 3 föreslås en utredning om möjligheterna att förstärka bostadsrättens pantvärde. Översynen skall omfatta en bostadsrättshavares möjligheter att avsäga sig sin bostadsrätt. Motionen innehåller också förslag – yrkande 4 – om att alla panthavare – oavsett om panthavaren

är en juridisk eller fysisk person – som skyddar sin rätt genom att själv förvärva bostadsrätten vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning bör få ovillkorlig rätt till inträde i föreningen och till andrahandsupplåtelse. Genom motionens yrkande 5 föreslås att en pantförskrivning i förmånsrättshänseende bör ge utdelning framför alla de fordringar mot bostadsrättshavaren som föreningen har, även avseende avgifter.

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

En bostadsrättshavare får avsäga sig sin bostadsrätt tidigast två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Genom avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen (4 kap. 11 § bostadsrättslagen). Syftet med bestämmelsen är att ge en bostadsrättshavare som inte klarar av de ekonomiska förpliktelser som bostadsrätten medför, möjlighet att komma ifrån sitt betalningsansvar för framtiden. Föreningens skyldighet att ta emot bostadsrätten kan vara ekonomiskt betungande för föreningen och därmed övriga bostadsrättshavare. Det är alltså ytterst fråga om en avvägning mellan två mot varandra stående intressen. I departementspromemorian Bostadsrätt – Bostadsrättsföreningens och panthavares rätt till betalning, tvångsförsäljning m.m. (Ds 1994:7) övervägdes att införa ett förbud mot avsägelse av en bostadsrätt som är pantsatt. Något förbud befanns inte motiverat eftersom det skulle innebära ett alltför stort ingrepp i en bostadsrättshavares grundläggande rätt till skydd för sina ekonomiska intressen. En avsägelse bedömdes för övrigt vara till fördel för panthavaren på så sätt att bostadsrätten inte belastas av ytterligare avgifter under den tid som bostadsrätten innehas av föreningen.

Utskottet delar utredarens värdering att skyddet för den enskilde bostadsrättshavaren väger så tungt att rätten till avsägelse inte bör avskaffas.

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

Ett motionsförslag med samma innebörd som det som nu väckts om rätten till medlemskap och andrahandsuthyrning behandlade riksdagen vid sitt ställningstagande till de nya reglerna. Utskottet anförde då sammanfattningsvis bl.a. följande. De betänkligheter som är förknippade med att panthavaren inte har rätt till medlemskap är inte av sådan styrka att någon annan lösning bör

väljas. Tidsbegränsningen av rätten att utnyttja bostadsrätten är skälig eftersom bostadsrättslagen inte ger juridiska personer någon rätt till medlemskap. Fysiska personers lån med bostadsrätten som säkerhet är uteslutande personligt betingade och behöver därför inte behandlas på samma sätt som en juridisk persons förvärv. Motionsförslagen avslogs av riksdagen. Utskottet finner inte skäl att ändra sitt ovan redovisade tidigare ställningstagande.

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

Utskottet har tidigare intagit den ståndpunkten att omfattningen av den legala panträkten utgör en bra avvägning mellan å ena sidan föreningens intressen och å andra sidan panthavarens krav att erhålla betalning för sin fordran (bet. 1995/96:BoU3). Utskottet finner inte heller på denna punkt skäl till annat ställningstagande.

Bostadsrättsutredningen har lämnat ett förslag till införande av ett bostadsrättsregister och ett helt nytt system för pantsättning. Utredningsbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80) har varit ute på remiss och är nu föremål för vidare beredning inom Regeringskansliet. De av Bostadsrättsutredningen föreslagna förändringarna avser bl.a. att höja bostadsrättens värde som pant.

Enligt utskottets mening bör riksdagens ställningstagande till behovet av en utredning om en förstärkning av bostadsrättens pantvärde i övrigt anstå till dess att man vet hur pantsättningssystemet skall se ut.

Utskottet avstyrker på anförda skäl m-motionens samtliga förslag.

Bostadsrättsföreningens självbestämmande

Det föreslås i motion 2001/02:Bo247 (m) yrkande 6 att medlemmarnas inflytande över sina bostadsrättsföreningar bör stärkas genom att andra villkor för ändringar av föreningsstadgarna som går utöver bostadsrättslagens villkor bör vara ogiltiga.

I bostadsrättslagen anges att om det i en förenings stadgar intagits något villkor för ändring av stadgarna utöver vad som följer av lagen så gäller det villkoret (9 kap. 24 § bostadsrättslagen). Ett exempel på ett villkor av detta slag är att en vid sidan av en bostadsrättsförening stående bostadsrättsorganisation skall godkänna ett beslut om stadgeändring.

Senast under förra riksmötet (bet. 2000/01:BoU3) avstyrkte utskottet en motsvarande motion med motiveringen att det får anses vara en fråga för medlemmarna i en bostadsrättsorganisation att själva besluta om organisationen skall ha det inflytande ett i motionen åsyftat stadgevillkor ger.

Utskottet finner inte anledning att ändra sitt ställningstagande och avstyrker m-motionen.

Ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om att lagstiftning om ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning skall införas, *jämför reservation 14 (m, kd, c, fp, -) och särskilt yttrande 2 (m, kd, c, fp, -)*.

I flerpartimotionen 2001/02:Bo211 (m, kd, c, fp) yrkandena 1 och 2 liksom i motionerna 2001/02:Bo318 (m) yrkande 4 (partimotion), 2001/02:N319 (m) yrkande 3, 2001/02:Bo320 (kd) yrkandena 18 och 19, 2001/02:Bo325 (c) yrkande 14 (partimotion) samt 2001/02:Bo324 (fp) yrkandena 5 och 6 (partimotion) föreslås införandet av ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsbildning. I bl.a. flerpartimotionen föreslås att riksdagen nu skall anta den lagstiftning som behövs.

Ägarlägenhetsutredningen har lagt fram sitt förslag i betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21). Förslaget ansluter till att tredimensionell fastighetsindelning införs. Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet. För närvarande pågår remissbehandling. Remisstiden utgår den 30 september.

Förslag om införande av tredimensionell fastighetsbildning återfinns i utredningsbetänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87). Också det förslaget bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Det finns mot bakgrund av det beredningsarbete som pågår inom Regeringskansliet inte anledning för riksdagen att nu sakligt ta ställning till motionsförslagen. De avstyrks därför.

Bostadsförsörjning

Rätten att hyra

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om en inventering m.m. av krav och villkor som hyresvärdar ställer upp, *jämför reservation 15 (v, mp)*.

I motion 2001/02:Bo246 (v) yrkande 6 (partimotion) föreslår motionärerna att Boverket skall få i uppdrag att genomföra en inventering och kartläggning av vilka krav och villkor som hyresvärdar ställer upp för den som önskar hyra en lägenhet.

Den frågeställning som motionärerna tar upp har hög aktualitet. Framför allt på orter där tillgången på hyresbostäder inte är tillräcklig ges det förutsättningar för hyresvärdar att ställa allehanda krav och villkor för förhyring.

I den mån det handlar om villkor i hyresavtalet vill utskottet erinra om hyresgästers möjligheter att vid hyresnämnd få villkors skälighet prövad mot hyreslagens (12 kap. jordabalken) bestämmelser. I de fall det handlar om att vissa hyressökande nekas avtal, på grund av att hyresvärden t.ex. inte önskar hyra ut till barnfamiljer, kan dock som motionärerna påpekar frågan inte komma till rättslig prövning.

Motionärerna förespråkar vidare, dock utan något yrkande om tillkännagivande i denna del, att det skulle införas en rätt att överklaga hyresvärdens skäl att neka rätten till ett hyreskontrakt. Det får antas att motionärerna anser att överprövningen skall göras av en myndighet och att denna skall kunna besluta att hyresgästen skall erhålla hyreskontrakt.

En sådan överprövning skulle i sig innebära en inskränkning i fastighetsägares rätt att bestämma över sin egendom.

Överprövningsrätten kan ifrågasättas även av andra skäl. Utskottet har tidigare (bet. 1999/2000:BoU3) pekat på att lägenheten i de allra flesta fall inte skulle vara ledig när ett avgörande av tvisten föreligger. Om hyresvärden då skulle bli tvungen att tillhandahålla annan lägenhet kan det visa sig vara omöjligt. I andra fall torde det kunna bli en vanskelig uppgift att avgöra om hyresvärden som alternativ erbjuder en tillräckligt bra lägenhet. Om avsikten i stället är att hyresvärden inte skall få hyra ut lägenheten innan tvisten är avgjord föreligger en risk för att lägenheten under långt tid skulle komma att stå tom. Om myndighetens beslut skulle vara överklagningsbart, vilket synes naturligt inte minst då det handlar om enskildas rättigheter, skulle tidsutdräkten bli än längre. I det perspektivet skulle överprövningsrätten kunna leda till att tillgången på hyreslägenheter blev än mindre än den är i dag.

Det kan i sammanhanget även påpekas att man inom arbetsrättens område valt att inte ge arbetssökande möjlighet att genom myndighetsbeslut erhålla en sökt privat tjänst. Diskrimineringslagstiftningen innehåller i stället skadeståndssanktioner. En motsvarande möjlighet inom hyresrättens område kan i och för sig inte helt uteslutas. Den torde dock föra med sig vissa tillämpningsproblem. Till exempel kan, om hyresvärden inte skulle betas rätten att utan sanktioner hyra ut till den som först hör av sig, bevisvärigheter förutses om han och den hyressökande har olika uppfattningar om tidpunkterna för olika ansökningar. I det begränsade antalet fall där hyresvärden inte godtar en av en kommunal bostadsförmedling anvisad hyressökande synes dock detta problem inte infinna sig.

Enligt bostadsutskottets mening måste det beträffande alla förslag om utredningsinsatser ställas frågan om syftet med utredningen och vad den i förlängningen skulle kunna leda till. Det motionärerna anför i denna del är att det borde ligga i regeringens intresse att få en samlad bild av alla de krav och regler som finns på bostadssektorn avseende rätten till hyreskontrakt. Det ligger även nära till hands att anta att motionärerna ser utredningsuppdraget som ett försteg till den önskade överprövningsrätten.

Om regeringen vill få tillgång till de efterfrågade uppgifterna så kan den på eget initiativ ge Boverket, eller annan, det aktuella uppdraget. Beträffande det

begränsade antalet fall där en hyresvärd avvisar en hyressökande som har anvisats en lägenhet får det förutsättas att regeringen utan något särskilt tillkännagivande i frågan följer utvecklingen på området och tar de initiativ som behövs.

Ett tillkännagivande är på de av motionärerna anförda skälen inte behövligt. Utskottet finner inte heller tillräckliga skäl för att med hänvisning till den förespråkade överprövningsrätten eller annat nu gå motionärerna till mötes beträffande den önskade utredningen. Utskottet avstyrker förslaget.

Förmedling

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- obligatorisk bostadsförmedling, *jämför reservation 16 (m, kd, c, fp, -) och särskilt yttrande 3 (v)*,
- särskilda uppgifter för bostadsförmedlingar, m.m., *jämför reservation 17 (m, kd, c, fp, -) och särskilt yttrande 3 (v)*,
- förmedling av bostadslägenheter i andra hand, *jämför reservation 18 (v)*,
- avräkning av köavgift mot förmedlingsavgift, *jämför reservation 19 (v)*,
- förmedlingsavgiftens storlek, m.m., *jämför reservation 20 (v)*,
- yrkesmässiga bostadsförmedlare, *jämför reservation 21 (v)*.

Obligatorisk bostadsförmedling

Motion 2001/02:Bo224 (v) yrkandena 3 och 4 (partimotion) innehåller förslag om införande av obligatorisk kommunal bostadsförmedling med möjlighet till undantag efter regeringsbeslut. I första hand förespråkas riksdagsbeslut om ändring av 3 § bostadsförsörjningslagen i enlighet med ett i motionen intaget lagtextförslag och i andra hand ett tillkännagivande om att regeringen skall lägga fram ett motsvarande förslag.

Även motion 2001/02:Bo246 (v) yrkande 8 (partimotion) innehåller förslag om införande av obligatoriska kommunala bostadsförmedlingar.

Den nuvarande regleringen innebär att regeringen, om en kommun inte anordnar bostadsförmedling trots att det behövs, kan förelägga kommunen att anordna sådan. Motionärerna önskar att skyldigheten att anordna bostadsförmedling skall vara huvudregel och att regeringen skall kunna medge dispens därifrån.

Vid införandet av bostadsförsörjningslagen yttrade sig konstitutionsutskottet till bostadsutskottet över ett motsvarande yrkande (se bet. 2000/01: BoU2). Utskottet anförde bl.a. att den förordade lagtekniska lösningen var mindre lämplig eftersom den innebar att vad som i realiteten är ett undantag formuleras som huvudregel. Bostadsutskottet anslöt sig till denna bedömning och avstyrkte förslaget.

Det finns skäl för att här framhålla att det inte finns någon principiell skillnad mellan utskottet och motionärerna i frågan om när kommuner skall anordna bostadsförmedling. Båda anser att bostadsförmedling bör anordnas om det behövs och att regeringen, antingen genom att ta ställning till ansökningar om dispens eller genom att överväga att förelägga en kommun att anordna förmedling, bör ha ett stort inflytande på lagens tillämpning.

Bostadsförsörjningslagen har varit i kraft endast under en kort tid. Enligt utskottets mening behöver ytterligare erfarenheter vinnas innan den nuvarande ordningen på ett meningsfullt sätt kan utvärderas eller ändringar av densamma kan bli aktuella. Utskottet finner därför inte tillräckliga skäl för att nu gå motionärerna till mötes.

Det finns dock all anledning att noga följa utvecklingen. Vidare bör regeringen för riksdagen snarast redovisa vilka åtgärder som har vidtagits eller som kommer att vidtas för att intentionerna i bostadsförsörjningslagen skall kunna uppfyllas. Utskottet kan således inte utesluta möjligheten att i en framtid ställa sig bakom en förändring av lagstiftningen om det skulle visa sig att det krävs en skärpt lagstiftning.

Mot denna bakgrund avstyrker utskottet motionsförslaget.

Särskilda uppgifter för bostadsförmedlingar, m.m.

I motion 2001/02:Bo265 (s) förespråkas bostadsförmedlingar med uppgifter att bryta segregationen i boendet.

Motionerna 2001/02:A317 (v) yrkande 11 (partimotion) och 2001/02:Sf30 (v) yrkande 8 förespråkar obligatoriska bostadsförmedlingar på kommunal eller regional nivå som avgiftsfritt skall kunna förmedla sociala och medicinska förturer och göra det möjligt för människor med särskilda behov att hitta en passande bostad och boendeform.

Utskottet vill inledningsvis erinra om den möjlighet att fördela lägenheter efter ett förturssystem som ges i 4 § bostadsförsörjningslagen och att regeringen, om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, enligt 3 § samma lag kan förelägga dem att anordna det. Det bör beträffande frågorna om blandat boende och förtursförmedling även påpekas att regeringen i propositionen Bostadsförsörjningsfrågor m.m. (2000/01:26) anförde bl.a. följande:

Inom ramen för kravet på förmedling i turordning efter kötid bör kommunen dock själv få bestämma de närmare principerna för hur kösystemet skall vara utformat. En kommun bör t.ex. kunna ha flera köer för olika kategorier av hyressökande. Vidare bör det vara möjligt att hålla vissa lägenheter utanför kösystemet, exempelvis för att kunna tillgodose önskemål om ett blandat boende.

(— — —)

Vid kommunal bostadsförmedling förekommer viss förtursförmedling på grund av särskilda behov. Enligt regeringens mening är det angeläget att en sådan förtursförmedling är möjlig och att den därvid kan omfatta även lägenheter som annars fördelas enligt kösystemet.

Vidare bör det arbete som Kommittén för hemlösa har utfört uppmärksammas. Kommittén har i sitt slutbetänkande föreslagit bl.a. att socialtjänstlagen

skall kompletteras med en bestämmelse om att rätt till bistånd skall omfatta en fast bostad till en person som är att betrakta som hemlös och vars livsvillkor är sådana att han eller hon inte av egen kraft kan erhålla en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. (SOU 2001:95). I frågan om ett regionalt bostadsförsörjningsansvar anför kommittén bl.a. att det i storstadsregionerna framstår som alltmer uppenbart att det kommunala planmonopolet skulle behöva kompletteras med ett regionalt bostadsförsörjningsansvar.

Utskottet kan inte ställa sig bakom den avgiftsfrihet som förespråkas men delar i allt väsentligt de synpunkter som motionärerna för fram i övrigt. Här kan särskilt framhållas att regionala bostadsförmedlingar skulle kunna vara ett effektivt medel för att klara bostadsförsörjningssituationen i vissa regioner. I stora delar synes dock det som motionärerna eftersträvar vara uppfyllt eller möjligt att uppfylla med dagens lagstiftning. I de delar motionsförslagen berör frågor som har behandlats i det redovisade betänkandet bör beredningen inom Regeringskansliet inte föregripas.

Mot denna bakgrund finner utskottet inte tillräckliga skäl för att nu gå motionärerna till mötes och avstyrker motionsförslagen.

Förmedling av bostadslägenheter i andra hand

Motion 2001/02:Bo215 (v) yrkande 1 innehåller förslag om utredning av förutsättningarna och villkoren för förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand. Motionärerna förespråkar bl.a. en obligatorisk avgiftsfri förmedling av andrahandslägenheter i kommunala bostadsförmedlingar samt att förmedlingarna ges i uppdrag att kontrollera att hyrorna inte är oskäligen och att fastighetsägarna skall ges ökade skyldigheter att kontrollera detsamma.

Även utskottet anser det vara av stor betydelse att hyror inte är oskäligen samt att regelsystemet är ordnat så att det motverkar försök att kräva oskäligen hyror. Frågan är på vem det skall ankomma att övervaka detta.

Enligt nu gällande regler har den andrahandshyresgäst som erlägger för hög hyra möjlighet att vid hyresnämnden begära prövning av hyrans skälighet. Detsamma gäller för förstahandshyresgäster. Andrahandshyresgäster har dessutom tillagts särskilda möjligheter till återbetalning av för hög hyra *för förfluten tid*. I detta hänseende har alltså andrahandshyresgäster getts en bättre ställning än förstahandshyresgäster.

Vad motionärerna förespråkar om obligatorium och avgifter skulle innebära att andrahandshyresgäster även i detta hänseende behandlades förmånligare.

Enligt utskottets mening föreligger det inte tillräckliga skäl att gå motionärerna till mötes varför utskottet avstyrker förslaget.

Avräkning av köavgift mot förmedlingsavgift

I motion 2001/02:Bo224 (v) yrkandena 5 och 6 (partimotion) lämnar motionärerna förslag om att köavgiften skall räknas av mot den förmedlingsavgift som den som får en lägenhet måste betala förutom köavgiften. I första hand

förespråkar de riksdagsbeslut om ändring av 4 § bostadsförsörjningslagen och i andra hand ett tillkännagivande om att regeringen skall lägga fram ett sådant förslag. Motionärerna anser även att kommunen skall ha ett bestämmande inflytande över bostadsförmedlingsverksamheten.

Av den kommunala s.k. självkostnadsprincipen (8 kap. 3 c § kommunallagen) följer att kommuner rent allmänt inte får ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller de nyttigheter som de tillhandahåller. Det är det totala avgiftsuttaget för en verksamhet som begränsas av självkostnadsprincipen.

I den mån som avgiftsuttaget får till följd att en kommunal bostadsförmedling ger ett överskott finns det således starka skäl för kommunen att se över debiteringen av avgifterna.

Det motionärerna förespråkar, nämligen att den som erhåller bostad skulle få något som motsvarar en återbetalning av erlagda köavgifter, skulle under förutsättning att förmedlingen totalt sett skall ge ett nollresultat kräva att de bostadssökande som ännu inte har erhållit någon bostad får höjda avgifter.

I frågan om det bestämmande inflytandet över en bostadsförmedling vill utskottet erinra om att en kommun som lägger ut en bostadsförmedlingsverksamhet på entreprenad alljämt har huvudmannaskapet och det yttersta ansvaret för den. Därför åligger det kommunen att i samband med att den lämnar över vården av den kommunala angelägenheten ange bl.a. mål och riktlinjer för verksamheten.

Utskottet finner mot denna bakgrund inte tillräckliga skäl för att ställa sig bakom motionsförslaget och avstyrker detsamma.

Förmedlingsavgiftens storlek, m.m.

I motion 2001/02:Bo215 (v) yrkande 4 förespråkar motionärerna en utredning om ersättningen för förmedling av hyresbostäder omfattande bl.a. avgiftsnivån och frågan om avgiften skall få tas ut i förskott.

Förra året avstyrkte utskottet ett motsvarande motionsförslag (bet. 2000/01:BoU2). Utskottet ansåg bl.a. att införandet av köavgifter gav grund för Kammarkollegiet att se över taxan för förmedlingsavgifter. Enligt vad utskottet nu har erfärut har Kammarkollegiet inte för avsikt att göra en sådan översyn.

Sedan den 21 juni 2000 är 2 000 kr den *högsta ersättning*, inklusive mervärdesskatt, som får tas ut för förmedling av möblerad eller omöblerad bostadslägenhet. Tidigare var ersättningen maximerad till 1 200 kr.

Utskottet anser, vilket även redovisats beträffande köavgifter, att i den mån som ett avgiftsuttag får till följd att en kommunal bostadsförmedling ger ett överskott så finns det starka skäl för kommunen att se över debiteringen av avgifterna. Av redovisningen i det föregående stycket framgår att Kammarkollegiets taxa utgör en högsta nivå för ersättning för förmedling av bostadslägenheter. Avgiften kan alltså sättas under taxenivån. Det ankommer på kommunen att mot denna bakgrund ta ställning till vilken avgift som skall tas ut.

Utskottet finner att det inte föreligger något behov av att med motionärernas utgångspunkter se över nivån på de förmedlingsavgifter som kommunala bostadsförmedlingar och övriga förmedlare har rätt att ta emot vid förmedling av bostadslägenheter.

Beträffande möjligheten att kräva förskottsbetalning ansåg utskottet under förra riksmötet (bet. 2000/01:BoU2) att den inte borde förbjudas. Utskottet gör samma bedömning i dag.

Utskottet avstyrker motionens förslag.

Yrkesmässiga bostadsförmedlare

Motion 2001/02:Bo215 (v) yrkande 3 innehåller förslag om att yrkesmässiga bostadsförmedlare skall omfattas av registreringsskyldighet hos Fastighetsmäklarnämnden och att en översyn av fastighetsmäklarlagen därför bör göras.

Fastighetsmäklarlagen gör för sin tillämpning undantag för mäklare som enbart förmedlar hyresrätter. De står således inte under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden. Boendesociala beredningen lämnade den 1 juni 1999 delbetänkandet Oseriösa bostadsförmedlare (SOU 1999:71). Betänkandet innehåller ett förslag med krav på registrering av sådana yrkesmässiga bostadsförmedlare som enbart förmedlar hyreskontrakt i första eller andra hand. Förslaget bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Liksom vid behandlingen av motsvarande förslag under förra riksmötet (bet. 2000/01:BoU2) vill utskottet inte heller nu föregripa den pågående beredningen och avstyrker därför det nu aktuella motionsförslaget.

Bostadsanvisning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om bostadsanvisning, *jämför reservation 22 (v, mp)*.

Förslag om återinförande av en bostadsanvisningslag förs fram i motionerna 2001/02:Bo246 (v) yrkande 9 (partimotion), 2001/02:A317 (v) yrkande 12 (partimotion) och 2001/02: Sf30 (v) yrkande 9.

Kommittén för hemlösa har föreslagit en särskild lag om bostadsanvisning med samma principiella uppbyggnad och motsvarande regler som i 1987 års bostadsanvisningslag (SOU 2001:95). Förslaget bereds i Regeringskansliet.

Bostadsutskottet vill inte föregripa beredningen i Regeringskansliet och avstyrker motionsförslagen.

Reservationer

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

1. Hyressättningen – den allmänna lagregleringen (punkt 1)

(m, kd, c, fp, -)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 1. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo240 yrkandena 3 och 4, 2001/02:Bo318 yrkande 7, 2001/02:Bo320 yrkandena 13 och 14, 2001/02:Bo325 yrkandena 9 och 11 samt 2001/02:A226 yrkande 8 och avslår motionerna 2001/02:Bo240 yrkandena 1 och 2, 2001/02:Bo276 yrkande 1 samt 2001/02:Bo295.

Ställningstagande

Bibehållen trygghet i boendet, större rättvisa mellan hyresgästerna och bättre möjligheter till individualiserade hyresavtal är de viktigaste syften vi vill tillgodose när det gäller att förändra hyressättningssystemet för de redan färdigställda hyreslägenheterna.

När bruksvärdessystemet tillkom var dess yttersta syfte att skapa ett hållbart besittningsskydd för hyresgästerna och motverka hyreshöjningar på bostadsmarknader med brist på lägenheter. Systemet var marknadsbaserat och hyresrelationerna skulle återspegla förhållandena på bostadsmarknaden. Bruksvärdessystemet har i praktiken kommit att användas för att styra all hyressättning efter resultaten av hyresförhandlingarna för de kommunala bostadsföretagens lägenheter. I en del fall får det ett rent orimligt resultat. Hyresnivån i en hel kommun skall inte drivas upp bara därför att kommunens bostadsbolag har dålig ekonomi eller på annat sätt har missköts.

Dagens tillämpning av bruksvärdessystemet, där de kommunala bostadsföretagen är hyresledande, innebär att många hyresgäster upplever hyressättningen som orättvis. I storstaden är hyran för en lägenhet i stadens ytterkanter i allt väsentligt densamma som för en attraktiv lägenhet i stadskärnan. Omställningen av lägenheter har blivit liten med en omfattande svarthandel och en stor andrahandsmarknad som följd. Överprissättningen i mindre attraktiva områden i våra städer drabbar de boende hårt. Ett billigare boende i sådana områden skulle utan vidare ökas deras attraktivitet och bidra till en större

integration. Dagens bruksvärdessystem innebär också att en överprissättning sker när hyrorna utanför storstadsområdena bestäms. Det är en följd dels av att systemet motverkar konkurrens, dels av att på hyran – direkt eller indirekt – läggs kostnaderna för de lägenheter de kommunala företagen inte lyckas hyra ut. Lägre hyror på sådana orter skulle öka deras attraktivitet. Det kapital som finns nedlagt i dessa bostäder skulle åter komma att utnyttjas på ett samhällsekonomiskt riktigt sätt. Det skulle ge många delar av landet en ny chans att överleva och utvecklas.

Vi anser att ursprungstankarna med bruksvärdessystemet bör vara vägledande för de förändringar av hyreslagstiftningen som nu framstår som mer än nödvändiga.

De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll skall avskaffas. Därmed skapas förutsättningar för en hyressättning som tar större hänsyn till hyresgästernas och de bostadssökandes önskemål. Alla likvärdiga lägenheter bör – oavsett vem som äger fastigheten – få ingå i jämförelseunderlaget med samma vikt när hyran för en lägenhet skall prövas. Först då får man det omfattande och rättvisande jämförelseunderlag som avsågs när bruksvärdessystemet infördes.

De kommunala bostadsföretagens hyresledande roll motverkar i sig bruksvärdessystemets grundtanke, dvs. att hyressättningen skall spegla vad de olika lägenheterna från hyresgästsynpunkt kan anses värda i förhållande till varandra.

Hyresgästernas intresse av trygghet och framförhållning i boendet skall förbli säkrat genom ett fortsättningsvis starkt besittningsskydd. En fastighetsägare skall inte kunna kringgå detta skydd genom oskäligt höga hyreskrav. Vid tvist mellan hyresvärd och hyresgäst bör rimligheten av en av hyresvärdens krävd hyreshöjning även fortsättningsvis kunna prövas.

Det bör vara möjligt för den som hyr sin bostad att skriva mångåriga kontrakt när det gäller hyresnivån och därigenom på samma sätt som en egna-hemsägare ha möjlighet att skapa förutsebara bostadskostnader. En något mer flexibel tillämpning av bruksvärdessystemet innebär också i sig att enskilda hyresgästers individuella önskemål kan prissättas och tillgodoses. Möjligheten till mångåriga kontrakt om hyran gör också att sådana önskemål kan tillgodoses i större utsträckning. För tydlighetens skull vill vi ange att vårt förslag till mångåriga kontrakt avser att hyresgästen binds till hyresvillkoren men för den skull inte skall vara förhindrad att säga upp sitt hyresavtal för avflyttning.

Det bör ankomma på regeringen att snarast återkomma till riksdagen med de förslag till ändringar av hyreslagen som vi förordar. En utredning bör i anslutning till att ett sådant förslag läggs fram få till uppgift att utvärdera resultatet av de genomförda förändringarna.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo318 (m) yrkande 7, 2001/02:Bo240 (m) yrkandena 3 och 4, 2001/02:Bo320 (kd) yrkandena 13 och 14, 2001/02:Bo325 (c) yrkandena 9 och 11 samt 2001/02:A226 (c) yr-

kande 8 och avslår motionerna 2001/02:Bo240 (m) yrkandena 1 och 2, 2001/02:Bo276 (m) yrkande 1 samt 2001/02:Bo295 (m) yrkandena 1 och 2.

2. Hyressättningen – regleringen för nyproduktion (punkt 2) (m, kd, c, fp. -)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 2 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 2. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo276 yrkande 2, 2001/02:Bo318 yrkande 9, 2001/02:Bo320 yrkandena 11 och 12, 2001/02:2001/02:Bo324 yrkande 3 samt Bo325 yrkande 10.

Ställningstagande

Vi befinner oss nu i ett läge där nyproduktionen av hyresrätter ligger på en avsevärt för låg nivå. Bostadsbrist råder på många orter. Och hyresrätten som upplåtelseform är hotad.

Vi har tidigare föreslagit att bruksvärdessystemet i allt väsentligt skall återfå den utformning som det hade när det infördes. Det är emellertid inte tillräckligt för att snabbt få fart på produktionen av nya hyresrätter. Vi anser därför att en särskild reglering är nödvändig för tillkommande hyreslägenheter. Enligt vår mening bör de hyresavtal som träffas vid inflyttning i nybyggda hus inte kunna prövas mot hyreslagens bruksvärdesregel. Den hyra hyresgästen och hyresvärden träffar avtal om skall följaktligen gälla under den hyres-tid som avtalats. Härigenom kommer man till rätta med den kanske allvarligaste bristen i utformningen av bruksvärdessystemet, vilken förlamat bostadsproduktionen. Den föreslagna förändringen möjliggör nämligen tillräckligt stora hyresintäkter för att möta de kostnader som är förknippade med nyproduktion och inte minst undanröjer den dagens osäkerhet om de framtida hyresintäkternas storlek vilken i sig hindrat många bostadsföretag att bygga nytt.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo318 (m) yrkande 9, 2001/02:Bo276 (m) yrkande 2, 2001/02:Bo320 (kd) yrkandena 11 och 12, 2001/02:Bo325 (c) yrkande 10 samt 2001/02:Bo324 (fp) yrkande 3.

3. Förutsättningarna för vräkning (punkt 3) (kd, c, fp)

av Ulla-Britt Hagström (kd), Annelie Enochson (kd), Rigmor Stenmark (c) och Yvonne Ångström (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 3. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo243 yrkande 6 och 2001/02:Bo25 yrkande 4 samt avslår motion 2001/02:Bo246 yrkande 5.

Ställningstagande

De bestämmelser i 42–44 §§ hyreslagen som anger förutsättningarna för vräkning är mycket restriktiva för den enskilde hyresgästen. Hyresgästens möjligheter blir i många fall ytterst beroende av kommunens förhållande till fastighetsägaren. I flera kommuner finns det visserligen ett gott samarbete där socialtjänsten går in som stöd för den enskilde och fastighetsägaren. Det finns dock ett behov av att utveckla ett samrådsförfarande för vräkningssituationer.

Enligt vår mening bör det i samtliga fall där frågan om vräkning blir aktuell ställas krav på att hyresvärden medverkar i ett samrådsförfarande som syftar till att göra det möjligt för hyresgästen att behålla sin bostad.

Det kan regleras i hyreslagen på det viset att hyresvärdens medverkan i ett samråd görs till en förutsättning för att en vräkning skall få beslutas. I den meningen bör samrådsförfarandet vara obligatoriskt. I de fall en hyresgäst inte deltar i samrådet eller förklarar att han inte önskar att samråd skall ske skall detta inte hindra att hyresgästen vräks.

Samrådsförfarandet skulle kunna innebära att hyresvärden och hyresgästen samt en företrädare för kommunen, t.ex. socialförvaltningen, träffas för att diskutera om och under vilka förutsättningar hyresavtalet skulle kunna förlängas. Parterna i hyresförhållandet skulle i samband med detta kunna träffa avtal om att hyresavtalet *under en prøvotid* (t.ex. ett år) skall gälla för en kortare bestämd tid (t.ex. en månad) med rätt till en kortare förlängning (t.ex. en månad) vid utebliven uppsägning. Tanken är att avtalet efter en problemfri prøvotid skall förlängas på obestämd tid, vilket är det normala. Vidare skulle det med kommunen kunna träffas avtal angående hyresbetalningen m.m. Samrådsförfarandet skulle även kunna innehålla andra moment. Beroende på grunden för uppsägningen kan vitt skilda lösningar vara att föredra.

Vi är av den uppfattningen att ett samrådsförfarande tveklöst skulle leda till färre vräkningar och anser att det nu skissade samrådsförfarandet förtjänar en närmare utredning. Det bör ankomma på regeringen att skyndsamt låta utföra en sådan utredning och därefter återkomma till riksdagen med de lagförslag m.m. som kan bli aktuella.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo243 (kd) yrkande 6 och 2001/02:Bo25 (kd) yrkande 4 samt avslår motion 2001/02:Bo246 (v) yrkande 5.

4. Förutsättningarna för vräkning (punkt 3) (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 3 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 4. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo25 yrkande 4, 2001/02:Bo243 yrkande 6 och 2001/02:Bo246 yrkande 5.

Ställningstagande

Vi konstaterar att hyreslagens regler om betalningsdröjsmål medverkar till att antalet avhysningar ligger på en nivå som inte är rimlig. Hyresgästernas skydd behöver därför förbättras. Sedan en översyn av hyreslagens regler om betalningsdröjsmål genomfördes för några år sedan valde regeringen att inte föreslå några förändringar av dessa. Vi anser däremot att reglerna bör förändras. Vräkningar sker ofta för skulder som är små i relation till kostnaderna för själva vräkningen. Sedda i förhållande till den mänskliga kostnad den vräkte ofta får betala i form av familjesplittring eller ett marginaliserat liv, kanske t.o.m. som uteliggare, framstår skuldbeloppen som obetydliga.

I v-motionen föreslås en översyn av de bestämmelser som reglerar hyresgästens besittningsskydd när hyresgästen gjort sig skyldig till betalningsdröjsmål. Bostaden utgör för flertalet människor den grundläggande tryggheten i tillvaron. Det framstår därför som i det närmaste obegripligt att en hyresgäst kan förlora sin bostad i anledning av sådant dröjsmål från hans sida. Vi vill på intet sätt förringa de syften som ligger bakom hyreslagens bestämmelser. Men dessa når inte ända fram till den rättvisa som bör gälla. En hyresgäst kan på ett oskäligt sätt mista sin bostad på grund av en försummelse som i det stora hela framstår som rätt obetydlig och där hans fortsatta rätt till förhyrning är lätt försvarbar. En rimlig utgångspunkt för besittningsskyddsbestämmelserna bör vara att en hyresgäst inte skall förlora sin hyresrätt *enbart* på grund av försenade hyresbetalningar. En hyresgäst som betalat sin hyra för sent bör i stället erhålla en betalningspåminnelse och därefter någon form av sanktionsavgift. Enligt vår mening bör genom en särskild utredare en översyn göras av hyreslagens bestämmelser med de utgångspunkter vi angivit.

Vi anser att i alla de fall en hyresgäst ställs inför ett hot om vräkning ett samrådsförfarande med socialtjänsten bör vara obligatoriskt i förhållande till hyresvärden. Det bör klargöras att vi även avser de fall när en hyresrätt förverkats och oavsett anledningen till förverkandet. Utredaren bör därför föreslå sådana förändringar att ett sådant samrådsförfarande blir möjligt.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo246 (v) yrkande 5, 2001/02:Bo243 (kd) yrkande 6 och 2001/02:Bo25 (kd) yrkande 4.

5. Andrahandsuthyrning – besittningsskydd m.m. (punkt 4) (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 4 borde ha följande lydelse:
Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 5. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo246 yrkande 7.

Ställningstagande

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

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

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

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

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo246 (v) yrkande 7.

6. Andrahandsuthyrning – överhyra och andra olägenheter (punkt 5) (kd, c)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 6. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo6 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo320 yrkande 16 och 2001/02:Bo325 yrkande 1 i denna del.

Ställningstagande

En hyresgäst som inte själv kan använda sin hyreslägenhet har enligt hyreslagen rätt att under vissa förutsättningar hyra ut den i andra hand om fastighetsägaren inte går med på uthyrningen. Det är inte ovanligt med hög omsättning bland andrahandshyresgästerna och att en lägenhet hyrs ut i både tredje och fjärde hand. Andrahandsuthyrningen ger skadeverkningar för hyresmarknaden genom att lägenheter inte friställs. Fastighetsägarens kontrollmöjligheter över vilka som vistas i fastigheten minskar och slitaget på lägenheterna ökar. Pengar som skulle kunna användas av fastighetsägare till nyproduktion av hyresrätter och upprustning av fastighetsbeståndet undandras marknaden.

Ändå är andrahandsuthyrning i vissa fall mycket angelägen, rent av en nödvändighet för svaga grupper på bostadsmarknaden.

En tydlig signal om att hyresmarknaden i våra storstäder är i allvarlig obalans är den kraftiga ökningen av antalet andrahandsuthyrningar. På grund av att utbudet av bostäder på marknaden styrs av regleringar, resulterar inte efterfrågan i att det görs investeringar och byggs nya hyreslägenheter. Betalningsviljan syns i stället på marknaden för andrahandsuthyrningar och på svarthandel med hyreskontrakt. Det är framför allt i storstäderna andrahandsuthyrningen ger problem. I Stockholm bedömer fastighetsägareföreningen att över 13 000 hyreslägenheter i Stockholms innerstad är uthyrda i andra hand. Det rör sig om 12 % av lägenheterna. Andrahandsuthyrningarna beräknas vara lägre i Stockholms ytterstad och förorterna. Andrahandshyresgästerna betalar i genomsnitt ca 60 % högre hyra än den som förstahandshyresgästen betalar till hyresvärden. Om andrahandshyresgästen är ett företag betalar man ännu mer, ca 120 % mer än förstahandshyresgästen. Detta innebär att de hyresgäster som har förstahandskontrakt i Stockholms innerstad under förra året sannolikt gjorde en vinst på andrahandsuthyrningarna med ca 500 miljoner kronor.

Den som hyr i andra hand har en svag rättsställning och saknar enligt huvudregeln besittningsskydd, vilket innebär att hyresgästen med kort varsel kan förlora sin bostad. En andrahandshyresgäst kan efter två år erhålla ett besittningsskydd i förhållande till förstahandshyresgästen, dock aldrig till fastighetsägaren. Detta borde tydligt framgå av hyreslagen. Av dagens formu-

leringar kan man få intrycket att hyresgästen som hyr i andra hand får besittningsskydd gentemot fastighetsägaren. Den som hyr ut i andra hand utan tillstånd från hyresvärden eller hyresnämnden kan få sin hyresrätt förverkad i de fall hyresvärden inom två månader från att han fått vetskap om uthyrningen skriftligen uppmanar hyresgästen att vidta rättelse (42 § hyreslagen). Hyresgästen kan då i efterhand söka hyresnämndens tillstånd. Eftersom andrahandsuthyrning i vissa fall är mycket angelägen, måste hyresnämnden vara generös med tillstånd. Dessa regler behöver förtydligas.

Enligt lag skall hyresnämnden anse en hyra oskälig om den är påtagligt högre än vad hyran är i en jämförbar lägenhet hos ett kommunalt bostadsföretag. Bruksvärdesregeln gäller också för den som hyr i andra hand (i förhållande till den som har förstahandskontraktet). Hyresnämnden brukar godkänna ett påslag på cirka tio procent om lägenheten hyrs ut möblerad. Det är dock ovanligt att andrahandshyresgästen vänder sig till hyresnämnden. Detta beror troligtvis på att besittningsskydd saknas.

För att förbättra förhållandena på andrahandsmarknaden bör hyresvärdarnas kontrollmöjligheter öka genom att tillstånd i större omfattning förenas med villkor om vilken högsta hyra som får tas ut. En för hög hyra skulle då kunna leda till att förstahandshyresgästens hyresrätt förverkas vilket skulle ha en starkt avskräckande effekt när det gäller förstahandshyresgästens vilja att ta ut överhyror.

Vi har flera gånger tidigare lämnat förslag som syftar till att få en bättre fungerande hyresmarknad i våra storstäder. Bland annat behöver det byggas fler hyreslägenheter. Men det räcker inte. Också med siktet inställt på att fler lägenheter skall komma ut på den reguljära (förstahands)marknaden behövs en översyn av andrahandsuthyrningen.

Mot bakgrund av situationen på bostadsmarknaden anser vi att regeringen bör se över reglerna för andrahandsuthyrning. Vi har angivit några särskilda frågeställningar denna översyn bör omfatta. Bostadsutskottet har i annat sammanhang tagit upp svarshandeln med hyreskontrakt.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo320 (kd) yrkande 16, 2001/02:Bo325 (c) yrkande 1 i denna del och 2001/02:Bo6 (c) yrkande 4 i denna del.

7. Svarthandel (punkt 7) (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 7. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo215 yrkande 2 samt avslår motionerna 2001/02:Bo6 yrkande 4 i denna del, 2001/02:Bo312 och 2001/02:Bo325 yrkande 1 i denna del.

Ställningstagande

Fastighetsägareföreningen uppskattar att svarthandel med hyreslägenheter omsätter ca 600 miljoner kronor per år. Det är osäkra uppgifter, men det ger ett hum om omfattningen. De former av spekulation och ekonomisk exploatering som förekommer inom boendet skapar stora orättvisor och skall bekämpas. Svarthandel med förstahandskontrakt, liksom ockerhyror vid andrahandsuthyrning, handlar om hur resurser överförs på orättfärdiga grunder mellan parter som befinner sig i ett icke jämlikt maktförhållande. Boendet skall vara en social rättighet och inte en marknadsvara som utnyttjas för ekonomisk vinning.

Lantmäteriverket håller på att bygga upp ett lägenhetsregister. Huvudsyftet med registret är att få en effektivare folk- och bostadsräkning. När registret är färdigt kommer det dessutom att vara ett utmärkt verktyg för att motverka svarthandel med hyreslägenheter. Det vanligaste sättet att köpa en lägenhet svart är att arrangera ett skenbyte. Köparen skriver sig då vanligtvis på en fiktiv adress med ett falskt kontrakt, som sedan används som bytesobjekt. Genom att söka historiskt i ett register kan hyresvärd eller hyresnämnd enkelt kontrollera hur en byteskedja ser ut och om vissa lägenheter förekommer mer frekvent i byteskedjorna. Regeringen bör se över möjligheterna att använda det kommande lägenhetsregistret i syfte att bekämpa svarthandeln med hyreslägenheter.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo215 (v) yrkande 2 samt avslår motionerna 2001/02:Bo312 (s), 2001/02:Bo325 (c) yrkande 1 i denna del och 2001/02:Bo6 (c) yrkande 4 i denna del.

8. Svarthandel (punkt 7) (c)

av Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att utskottets förslag under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 8. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo6 yrkande 4 i denna del och 2001/02:Bo325 yrkande 1 i denna del samt avslår motionerna 2001/02:Bo312 och 2001/02:Bo215 yrkande 2.

Ställningstagande

Allra värst är bostadsbristen i och kring Stockholm och Göteborg. I Storstockholm var endast 0,1 % av allmännyttans lägenheter lediga till uthyrning den 1 mars i år enligt Statistiska centralbyrån (SCB). I Storgöteborg var motsvarande andel lediga lägenheter 0,4 %. Kötiden för att få en lägenhet via bostadsförmedlingen är i Stockholm bortåt 15 år. De bostadssökande får allt svårare att få tak över huvudet, vilket tvingar många att acceptera allt sämre villkor för sitt boende. Många människor tvingas att betala svart för att få en

hyresrätt. Det gör samtidigt att det finns allt färre vita lägenheter på marknaden.

Den kraftiga ökningen av antalet svarta lägenhetsförsäljningar, liksom andrahandsuthyrningar, är en tydlig signal på att hyresmarknaden i våra storstäder är i allvarlig obalans. På grund av att utbudet av bostäder på marknaden styrs av regleringar, resulterar inte efterfrågan i att det görs investeringar och byggs nya hyreslägenheter. Betalningsviljan syns i stället på marknaden för svarthandel med hyreskontrakt och andrahandsuthyrningar.

Svarthandeln med hyreskontrakt frodas. Det vill jag göra någonting åt. För att fler lägenheter skall komma ut på den reguljära, öppna marknaden behövs en ordentlig översyn av svarthandeln med hyreskontrakt. Det förslag till granskningsärende bostadsutskottet tillställt Riksdagens revisorer är i och för sig bra men det är inte tillräckligt. Jag vill att en särskild utredare tillkallas med uppdrag att förutsättningslöst överväga åtgärder av vad slag de vara må för att motverka svarthandeln med lägenhetskontrakt. Det är angeläget att arbetet sätts i gång med det snaraste så att förslag till ändrad lagstiftning och andra åtgärder kan läggas på riksdagens bord redan under hösten.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo325 (c) yrkande 1 i denna del och 2001/02:Bo6 (c) yrkande 4 i denna del samt avslår motionerna 2001/02:Bo312 (s) och 2001/02:Bo215 (v) yrkande 2.

9. Självförvaltning (punkt 8) (kd, c)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 9. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:A226 yrkande 9.

Ställningstagande

Hyresgästernas möjligheter till självförvaltning bör stimuleras från statsmakternas sida. Självförvaltningen väcker intresse för bostaden och det hus och område den är belägen i, vilket kan få särskilt stor betydelse i s.k. utsatta områden. Den bidrar till att motverka ett segregerat boende. De möjligheter till hyressänkning som självförvaltning ger kan vara av avgörande betydelse för många hyresgäster. Självförvaltningen ger därutöver möjligheter till grannkontakter, gemenskap och ökad trivsel.

Mot bakgrund av de positiva resultat som kan uppnås bör enligt vår mening en utvärdering göras i syfte att kartlägga på vilka konkreta sätt självförvaltningen kan uppmuntras. Särskilt bör uppmärksammas förutsättningarna för självförvaltningen i de större bostadsområdena. Många goda exempel finns på att ett långt gående inflytande och ansvar har varit till gagn för boen-

det och närmiljön. En sådan utveckling möjliggörs om de lokala förutsättningarna får avgöra och där inflytandet och ansvaret delas av det stora flertalet boende. Genom förändringarna av hyresförhandlingslagen och skattelagstiftningen samt införandet av kooperativ hyresrätt som permanent upplåtelseform har ett par viktiga steg tagits på vägen. Enligt vår mening bör man fortsätta. Det gäller främst att se till att lagstiftningen kommer till användning. Ett särskilt ansvar har de kommunala bostadsföretagen och dessa måste uppmuntras att stimulera de boende till självförvaltning. En utredare bör tillsättas för att överväga hur självförvaltning kan uppmuntras. Hans uppdrag bör också omfatta om hyresförhandlingslagen och andra lagar bör ändras för att detta mål skall uppnås. Bland annat kan det gälla att skattefrihetsreglerna förenklas. Övervägandena bör också kunna omfatta andra åtgärder som uppmuntrar de boende till att ta del i och medverka i utformningen av sin närmiljö. Inte minst viktigt är det att ungdomar aktivt medverkar i skötseln och utformningen av denna miljö. Goda exempel bör lyftas fram och stimuleras.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:A226 (c) yrkande 9.

10. Förbudet mot dubbelupplåtelse vid ombildning till bostadsrätt (punkt 9) (m, kd, -)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 9 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 10. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo245 yrkande 2, 2001/02:Bo247 yrkande 7 och 2001/02:Bo320 yrkande 15.

Ställningstagande

Enligt vår mening behövs flera åtgärder som underlättar ombildning av hyresfastigheter till bostadsrätt. Sådan ombildning är av särskild betydelse i områden med en ensidig social sammansättning, vilka områden ofta är dominerade av kommunalt ägda hyreshus. Fler bostadsrätter i dessa områden kan öka intresset för inflyttning liksom det kan öka intresset bland dem som redan bor där både för området och för de hus de bebor.

Priset för en ombildning är starkt beroende av andelen hyresgäster som vill medverka. Förbudet mot dubbelupplåtelse bör upphävas så att det blir möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till kommunen eller ett kommunalt bostadsbolag oavsett ett pågående hyresförhållande. Detta skulle innebära att kommunen eller dess bolag kan ligga kvar med kapital när fastigheten ombildas. Ombildning skulle på detta sätt kunna bli möjlig också i de fall där det i dagsläget inte finns ett tillräckligt antal hushåll med en ekonomi som tillåter dem att delta i ombildningen. De hushåll som förblir hyresgäster kan tillför-

säkras rätten att senare förvärva bostadsrätten. I de fall ett hyresförhållande upphör kan bostadsrätten försälas på marknaden med inkomster för kommunen eller bolaget. Naturligtvis kan det kommunala bolaget i stället välja att på nytt hyra ut lägenheten. Hur bolaget skall handskas med de lägenheter som efter hand blir lediga är en fråga vilken, i enlighet med den grundlagsfästa principen om den kommunala självstyrelsen, får avgöras av respektive kommun med hänsyn till de lokala förhållandena. Kommunen kan t.ex. använda dessa lägenheter för integrationsändamål eller för att tillgodose akuta bostadsbehov.

Hyresgästerna i de lägenheter som efter en ombildning innehas av kommunen eller dess bostadsbolag skulle fortsättningsvis ha samma hyresvärd som tidigare. Detta ger kontinuitet åt hyresförhållandet, vilket av många hyresgäster upplevs som tryggt. Hyresgästerna bör dessutom i lag tillförsäkras samma rättigheter som andra hyresgäster, t.ex. vad gäller byte av lägenheten.

Vid riksmötet 1993/94 behandlade riksdagen ett med m-motionen i allt väsentligt likalydande motionsförslag. På förslag av ett enhälligt bostadsutskott gav riksdagen regeringen till känna (bet. 1993/94:BoU21, rskr. 1993/94:373) att det förslag som förts fram i motionen borde ingå i regeringens fortsatta överväganden beträffande de närbesläktade förslag som förts fram i en departementspromemoria om bostadsrättsoptioner m.m. (Ds 1993:54). Regeringen valde att inte efterkomma tillkännagivandet.

Enligt vår mening bör regeringen nu åter ges i uppdrag att se över bestämmelserna i bostadsrättslagen och hyreslagen med syfte att ändra förbudet mot dubbelupplåtelse så att det i en ombildningssituation blir möjligt att upplåta en lägenhet med bostadsrätt till en kommun eller ett kommunalt bostadsbolag oaktat att lägenheten är uthyrd. Vi anser alltså att riksdagen bör ställa sig bakom vårt och Kommittén för hemslösas förslag till förändring av bostadsrättslagens bestämmelser.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo247 (m) yrkande 7, 2001/02:Bo245 (m) yrkande 2 och 2001/02:Bo320 (kd) yrkande 15.

11. Ombildning från andelsrätt till bostadsrätt (punkt 10) (m, -)

av Knut Billing (m), Inga Berggren (m), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 11. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo321 yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

Som ett minne av äldre tider och lagregler finns det fortfarande s.k. andelsrättslägenheter. Andelsrätter köps och säljs på ungefär samma sätt som bostadsrätter. Lägenheterna upplevs dock ofta som mindre attraktiva både av de som innehar dem eller de som önskar köpa sig en bostad.

Andelsrätten skiljer sig på en del punkter från bostadsrätten även om det i båda fallen är fråga om en indirekt form av ägande.

Andelsrätten är inte belåningsbar som en bostadsrätt eller fast egendom är. Köptrycket är inte särskilt stort eftersom få köpare kan betala kontant för en lägenhet. Det krävs i normalfallet enighet för beslut om investeringar och om ombildande. Reavinsten från en andelsrättsförsäljning kan inte skjutas upp på samma sätt som den för bostadsrättsförsäljning. Effekten blir att lägenheter med andelsrätt inte säljs, eftersom skatten då måste betalas direkt även om säljaren behöver pengarna för en villa eller en bostadsrätt.

Ombildning till bostadsrätt försvåras eller omöjliggörs på grund av dagens reglering eller snarare brist på reglering. Enligt vår mening bör ombildning av andelsrätter till bostadsrätter underlättas så att lägenheterna lättare kan omsättas och förvaltningen av husen kan bedrivas effektivare. En sådan ordning skulle också medverka till att en större rörlighet på bostadsmarknaden uppnås.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo321 (m) yrkandena 1 och 2.

12. Bostadsrättens pantvärde (punkt 11) (m, -)

av Knut Billing (m), Inga Berggren (m), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 12. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo247 yrkandena 3–5.

Ställningstagande

Den 1 januari 1996 trädde nya regler i bostadsrättslagen i kraft som hade som syfte att stärka bostadsrättens värde som pant. Syftet med de nya reglerna var vällovligt, men det finns enligt vår mening anledning att anta att det eftersträvarade målet inte har nåtts. Bostadsrätter har lägre belåningsvärde och högre ränta än fast egendom.

Det är nu lämpligt att göra en vittomfattande översyn av de regler som påverkar bostadsrättens värde som pant. Syftet bör vara att åstadkomma en pantvärdighet motsvarande den som fast egendom har. Översynen bör inledas

med en utvärdering av 1996 års förändringar av bostadsrättslagen som hade som syfte att stärka bostadsrättens pantvärde.

Lagens regler om en panthavares möjligheter att skydda sin rätt genom att själv förvärva bostadsrätten vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning har fått en inte helt lyckad utformning. De nu gällande reglerna avser endast långivare som är juridiska personer. M-motionen tar sikte på att alla långivare skall ha denna möjlighet. En fysisk person som inte själv avser att använda lägenheten som bostad, utan endast för andrahandsupplåtelser, kan möta svårigheter att bli antagen som medlem i föreningen liksom att få tillstånd att hyra ut lägenheten. Vi anser inte att det finns några skäl för att juridiska personer skall ha en privilegierad ställning. Långivare med panträtt i en bostadsrätt bör ges samma ställning oavsett om det rör sig om juridiska eller fysiska personer.

Intresset av att den juridiska personens innehav skall vara tidsbegränsat har gjort att en konstruktion valts som ansluter till vad som i dag gäller ett dödsbos innehav av bostadsrätt. Den gällande regleringen ger långivaren särskilda rättigheter under en tid av endast tre år. Enligt vår mening förlorar de nu gällande bestämmelserna mycket av sin effekt genom att lagen ställer upp en längsta tid för innehavet. I värsta fall kan en sådan reglering t.o.m. innebära att långivaren tvingas sälja med ytterligare förlust. Någon tidsbegränsning bör därför inte gälla. Enligt vår mening bör långivaren ha alla de befogenheter som endast ett medlemskap kan innebära för att han på bästa sätt skall kunna skydda det kapital bostadsrätten representerar. Regeringen bör till riksdagen återkomma med förslag som innebär lika rättigheter för långivare, oavsett om de är juridiska eller fysiska personer. Dessa rättigheter skall även omfatta en rätt till medlemskap.

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

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

De nu nämnda frågorna bör ingå i den utredning vi önskar skall arbeta fram regeländringar som stärker bostadsrättens värde som pant.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo247 (m) yrkandena 3–5.

13. Bostadsrättsföreningens självbestämmande (punkt 12) (m, -)

av Knut Billing (m), Inga Berggren (m), Ewa Thalén Finné (m) och Sten Andersson (-).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 12 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 13. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo247 yrkande 6.

Ställningstagande

Enligt vår mening bör bostadsrättslagen inte innehålla regler som möjliggör för t.ex. bostadsrättsorganisationer att lägga in sitt veto mot föreningens stadgeändringar. Det är de enskilda föreningarna som genom demokratiska beslut själva skall avgöra hur deras stadgar skall se ut. Föreningens rätt till självbestämmande bör garanteras av lagstiftningen så att sådana villkor för stadgeändring som går utöver bostadsrättslagens villkor skall vara ogiltiga.

Vi anser att regeringen till riksdagen bör återkomma med ett förslag med denna innebörd.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo247 (m) yrkande 6.

14. Ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning (punkt 13) (m, kd, c, fp, -)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 13 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 14. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo211, 2001/02:Bo318 yrkande 4, 2001/02:Bo320 yrkandena 18 och 19, 2001/02:Bo324 yrkandena 5 och 6, 2001/02:Bo325 yrkande 14 samt 2001/02:N319 yrkande 3.

Ställningstagande

Den 11 mars 1999 föreslog utskottet riksdagen ett tillkännagivande i fråga om att ägarlägenheter skulle införas som en ny besittningsform (upplåtelseform) i Sverige (bet. 1998/99:BoU7). Riksdagen biföll utskottets förslag fjorton dagar senare. Först mer än ett år därefter, den 6 april 2000, beslutade regeringen

direktiv till en utredning i enlighet med riksdagens avgörande (dir. 2000:27). Först drygt två månader därefter förordnades en utredare. Utredaren skulle enligt sina ursprungliga direktiv redovisa sitt uppdrag senast den 1 juni 2001. Hon redovisade uppdraget först i mars i år. Utredningsförslaget rimmar illa med de intentioner riksdagen har om att öka valfriheten vad gäller besittningsform eftersom ägarlägenheter endast skall kunna bildas i samband med nyproduktion och därmed bostadsrättshavare och hyresgäster inte skall kunna omvandla sina bostäder till ägarlägenheter.

Nu skall utredningsförslaget remissbehandlas och beredas vidare inom Regeringskansliet. Mot den givna bakgrunden finns det anledning att anta att det kan dröja avsevärt innan ett förslag kan komma att läggas fram på riksdagens bord. Det finns anledning att sätta i fråga om det över huvud taget kommer fram ett förslag.

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

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

Det redan på regeringens bord liggande förslaget om tredimensionell fastighetsindelning gör det möjligt att bilda ägarlägenheter för annat än bostadsändamål. Förslaget möjliggör inte bildandet av bostadsägarlägenheter på grund av ett i detta insatt förbud mot sådan fastighetsbildning. Det förbud förslaget innehåller är en följd av de tilläggsdirektiv utredningen erhöll år 1994 av en nyttillträdd socialdemokratisk regering.

Eftersom grundstenarna för ägarlägenheter redan finns framtagna bör den nödvändiga tillkommande lagregleringen kunna arbetas fram mycket snabbt.

Enligt vår mening bör regeringen kunna färdigställa och för riksdagen lägga fram de lagförslag som behövs för att ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning skall kunna införas med ett ikraftträdande redan den 1 oktober 2002.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo211 (m, kd, c, fp) yrkandena 1 och 2, 2001/02:Bo318 (m) yrkande 4, 2001/02:N319 (m) yrkande 3, 2001/02:Bo320 (kd) yrkandena 18 och 19, 2001/02:Bo325 (c) yrkande 14 samt 2001/02:Bo324 (fp) yrkandena 5 och 6.

15. Rätten att hyra (punkt 14) (v, mp)

av Owe Hellberg (v), Sten Lundström (v) och Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 14 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 15. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo246 yrkande 6.

Ställningstagande

Många hyresgäster som begär att få hyra en lägenhet vägras på osakliga grunder ett hyreskontrakt. Det kan gälla rent diskriminerande ställningstaganden från hyresvärdens sida som grundar sig på den bostadssökandes etniska eller sociala grupptillhörighet. En hyresgäst bör ha en möjlighet att i sådana fall få hyresvärdens ställningstagande prövat. Den hyresvärd som på felaktiga grunder vägrat att hyra ut en lägenhet bör drabbas av en sanktion.

Ett alternativ är att hyresvärden förpliktas att hyra ut lägenheten, om den alltjämt är outhyrd. Ett annat alternativ är att han blir skyldig att hyra ut en likvärdig lägenhet. Skadestånd skulle också kunna vara ett alternativ.

Även den hyresgäst som inte vill eller kan uppfylla oskäligen avtalsvillkor som ställs på honom för att han skall få ett hyreskontrakt och därför tackar nej till detta bör ha möjlighet att få upprättelse.

Innan den av oss efterlysta prövningsmöjligheten närmare övervägs bör emellertid det aktuella problemets omfattning undersökas.

Vi föreslår därför att Boverket skall få i uppdrag att genomföra en inventering och kartläggning av vilka krav och villkor som hyresvärdar ställer upp för den som önskar hyra en lägenhet.

Vad vi nu har anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo246 (v) yrkande 6.

16. Obligatorisk bostadsförmedling (punkt 15, motiveringen) (m, kd, c, fp, -)

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

Ställningstagande

Motion 2001/02:Bo224 (v) yrkandena 3 och 4 innehåller förslag om införande av obligatorisk kommunal bostadsförmedling med möjlighet till undantag efter regeringsbeslut. I första hand förespråkas riksdagsbeslut om ändring av 3 § bostadsförsörjningslagen i enlighet med ett i motionen intaget lagtextförslag och i andra hand ett tillkännagivande om att regeringen skall lägga fram ett motsvarande förslag.

Även motion 2001/02:Bo246 (v) yrkande 8 innehåller förslag om införande av obligatoriska kommunala bostadsförmedlingar.

Den nuvarande regleringen innebär att regeringen, om en kommun inte anordnar bostadsförmedling trots att det behövs, kan förelägga kommunen att anordna sådan. Motionärerna önskar att skyldigheten att anordna bostadsförmedling skall vara huvudregel och att regeringen skall kunna medge dispens därifrån.

Den nuvarande regleringen utgör ett betydande ingrepp i kommunernas självstyre. Enligt vår mening borde lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar aldrig ha införts. Det finns mot den bakgrunden inte anledning att överväga lagens närmare utformning. Lagen bör i stället omedelbart avskaffas. Motionsförslagen avstyrks med hänvisning härtill.

17. Särskilda uppgifter för bostadsförmedlingar, m.m. (punkt 16, motiveringen) (m, kd, c, fp, -)

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

Ställningstagande

I motion 2001/02:Bo265 (s) förespråkas bostadsförmedlingar med uppgifter att bryta segregationen i boendet.

Motionerna 2001/02:A317 (v) yrkande 11 och 2001/02:Sf30 (v) yrkande 8 förespråkar obligatoriska bostadsförmedlingar på kommunal eller regional nivå som avgiftsfritt skall kunna förmedla sociala och medicinska förturer och göra det möjligt för människor med särskilda behov att hitta en passande bostad och boendeform.

Den nuvarande regleringen utgör ett betydande ingrepp i kommunernas självstyre. Enligt vår mening borde lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar aldrig ha införts. Det är därför enligt vår mening uteslutet att, som motionärerna föreslår, ålägga kommunerna att ta ansvar för nya uppgifter m.m. Lagen bör i stället omedelbart avskaffas. Motionsförslagen avstyrks med hänvisning härtill.

18. Förmedling av bostadslägenheter i andra hand (punkt 17) (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 17 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 18. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo215 yrkande 1.

Ställningstagande

En översyn av förmedlingen av lägenheter är nödvändig för att skapa rättvisa villkor för dem som söker bostad i regioner med bostadsbrist. Översynen skall omfatta frågan om obligatorisk avgiftsfri förmedling av andrahandslägenheter i kommunala bostadsförmedlingar. Den typen av förmedling är önskvärd för att minska riskerna för att redan utsatta människor drabbas av ocker i form av oskäligen hyror och orimliga förmedlingsavgifter. Det är befogat att i dessa avseenden behandla andrahandshyresgäster bättre än förstahandshyresgäster.

Kommunala förmedlingar bör ges uppdraget att kontrollera att hyror sätts på en nivå som motsvarar bruksvärdet. Det bör även utredas möjligheterna att ge fastighetsägare ökade skyldigheter att kontrollera att oskäligen hyror inte tas ut av andrahandshyresgäster.

Mot bakgrund av detta bör regeringen utreda förutsättningarna och villkoren för förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand.

Vad vi nu har anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo215 (v) yrkande 1.

19. Avräkning av köavgift mot förmedlingsavgift (punkt 18) (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 18 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 19. Därmed bifaller riksdagen delvis motion 2001/02:Bo224 yrkandena 5 och 6.

Ställningstagande

Vi anser att det genom ändringar i bostadsförsörjningslagen bör införas en ordning som innebär att köavgifterna alltid skall räknas av mot den förmedlingsavgift som den som får en lägenhet måste betala förutom köavgiften. Det bör ankomma på regeringen att lägga fram förslag till ändring i enlighet med detta eftersom förslaget inte kan anses berett på sådant sätt att det nu kan antas av riksdagen som lag.

Vad vi har anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen delvis motion 2001/02:Bo224 (v) yrkandena 5 och 6.

20. Förmedlingsavgiftens storlek, m.m. (punkt 19) (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 19 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 20. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo215 yrkande 4.

Ställningstagande

De yrkesmässiga bostadsförmedlingarna finansierar sin verksamhet genom att ta ut förmedlingsavgift av dem som söker och tilldelas lägenheter. Denna avgift har sedan år 1992 varit begränsad till 1 200 kr, men höjdes år 2000 av Kammarkollegiet till maximalt 2 000 kr. Det är en förhållandevis hög avgift som bostadssökande tvingas betala för att hitta en lägenhet i andra hand. Under 1990-talet har en del av dessa företag agerat oseriöst och lurat bostadssökande genom att ta ut avgiften i förskott och sedan driva företaget i konkurs. Någon återbetalning av förmedlingsavgiften har det aldrig blivit tal om. Grundläggande för sådan oseriös verksamhet är att avgiften tas ut i förskott, vilket leder till frågan om det verkligen är riktigt att förskott tillåts.

Boendesociala beredningen genomförde en kartläggning som visade att avgifter överstigande det tillåtna beloppet ofta tas ut. Det är även vanligt med avgifter för registrering, information och andra kringtjänster. En översyn av taxan och andra ersättningsregler är nödvändig för att främja seriös bostadsförmedling. Översynen skall omfatta frågan om vilken nivå på förmedlingsavgiften som kan anses skälig samt rimligheten i att ta ut avgiften i förskott. Mot bakgrund av detta bör regeringen låta utreda villkoren för ersättning för förmedling av hyresbostäder.

Vad vi nu har anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen delvis motion 2001/02:Bo215 (v) yrkande 4.

21. Yrkesmässiga bostadsförmedlare (punkt 20) (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 20 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 21. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo215 yrkande 3.

Ställningstagande

Mäklare som enbart förmedlar hyresrätter är undantagna från fastighetsmäklarlagens tillämpning. Erfarenheterna av sådana förmedlares verksamhet motiverar inte detta undantag. Flera av dem har visat sig vara oseriösa. I dag får en bostadssökande betala ett högt pris för en genomförd förmedling, upp

till 2 000 kr. Avgiften tas ut i förskott. Det innebär att en bostadssökande tvingas ligga ute med åtskilliga tusenlappar om han eller hon genom att anlita flera förmedlare söker öka sina chanser att få tag i en lägenhet. En del av förmedlingsföretagen tar in förskottsbeloppen och avslutar sedan sin verksamhet, genom konkurs eller på annat sätt, utan möjligheter för de bostadssökande att återfå förskottsbeloppen.

Bostadsbristen ökar hela tiden. De oseriösa förmedlingsföretagen kan antas öka i takt med att bostadsbristen förvärras. Detta har påvisats av bl.a. Boendesociala beredningen i delbetänkandet Oseriösa bostadsförmedlare (SOU 1999:71). Betänkandet innehåller ett förslag med krav på registrering av sådana yrkesmässiga bostadsförmedlare som enbart förmedlar hyreskontrakt i första eller andra hand. Förslaget bereds visserligen för närvarande inom Regeringskansliet. Vi anser ändå att riksdagen bör uttala sitt stöd för förslaget.

Vad vi nu har anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo215 (v) yrkande 3.

22. Bostadsanvisning (punkt 21) (v, mp)

av Owe Hellberg (v), Sten Lundström (v) och Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 21 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 22. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo246 yrkande 9, 2001/02:A317 yrkande 12 och 2001/02:Sf30 yrkande 9.

Ställningstagande

Det har aldrig blivit utrett vad borttagandet av bostadsförsörjningslagen och bostadsanvisningslagen har inneburit för hushåll med svag position på bostadsmarknaden, men det är tydligt att borttagandet av dessa lagar kraftigt försvårat förhållandet för dessa grupper. Den nya bostadsförsörjningslagen ger staten rätt att ålägga en kommun att inrätta bostadsförmedling. Detta är ett steg i rätt riktning.

En förmedling kan bara fungera om det finns lediga lägenheter att förmedla. Bostadsanvisningslagen som gav kommunerna rätt att fördela ett visst antal lägenheter i både det privata och det kommunala beståndet var ett kraftfullt redskap för att garantera kommunmedborgarna en möjlighet till bostad. Givetvis bör i första hand överenskommelser träffas med fastighetsägare om att dessa skall lämna lediga lägenheter till förmedling. När detta inte fungerar skall det finnas lagstiftad möjlighet för kommunen att begära in lediga lägenheter. Därför bör bostadsanvisningslagen återinföras.

Vad vi nu har anfört bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo246 (v) yrkande 9, 2001/02:A317 (v) yrkande 12 och 2001/02:Sf30 (v) yrkande 9.

Särskilda yttranden

Utskottets beredning av ärendet har föranlett följande särskilda yttranden. I rubriken anges inom parentes vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Andrahandsuthyrning – överhyra och andra olägenheter (punkt 5) (v)

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

Vi vill naturligtvis komma till rätta med de överhyror och andra olägenheter som är förbundna med dagens andrahandshyresmarknad. Vi har därför i motion 2001/02:Bo214 (v) yrkande 1 föreslagit en utredning om förutsättningarna och villkoren för förmedling och uthyrning i andra hand. Vårt förslag omfattar en obligatorisk avgiftsfri förmedling av andrahandslägenheter i de kommunala bostadsförmedlingarnas regi. Utredningen skall omfatta dessa förmedlingars skyldighet att kontrollera att andrahandshyrorna är bruksvärdesmässiga. Vårt förslag omfattar också att det förutsättningslöst skall utredas om och hur fastighetsägaren skall vara skyldig att kontrollera att inte oskäligen hyror tas ut. Vår motion kommer att behandlas senare i detta betänkande. Vi finner mot denna bakgrund inte skäl att nu reservera oss mot utskottets förslag till riksdagsbeslut.

2. Ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning (punkt 13) (m, kd, c, fp, -)

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

Vi har i vår gemensamma reservation som gäller införandet av ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsindelning föreslagit att regeringen skyndsamt skall utarbeta erforderliga lagförslag och lägga fram dessa på riksdagens bord. Vi anser dock att det finns skäl att bifalla flerpartimotionen fullt ut. Riksdagen borde enligt vår mening vid sin behandling av vår gemensamma motion anta nödvändig lagstiftning för att besittningsformen och tredimensionell fastighetsindelning skall bli verklighet. Av tidsmässiga skäl har vi inte kunnat förse reservationen med de önskade lagförslagen.

3. Obligatorisk bostadsförmedling, m.m. (punkterna 15 och 16) (v)

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

En vägledande princip inom respektive kommun måste vara att den enskilde invånaren lätt och överskådligt skall kunna få information om kommunens

bostadsbestånd och att rättvisa köregler skall ersätta dagens situation där kontakter och en tjock plånbok styr möjligheterna att få en bostad. Bostadsförmedlingen skall kunna ge bostadssökande möjlighet att få en passande bostad. Detta kan lösas på kommunal eller regional nivå.

Kommuner bör kunna samverka med varandra för att på ett bättre sätt bryta bostadssegregationen. Storstockholm är ett typiskt område där sådan samverkan skulle kunna ske. Genom regional bostadsförmedling skulle man kunna underlätta för invandrare, flyktingar och andra hushåll som vill flytta från de segregerade områdena inom kommunens gränser eller till andra närliggande kommuner som bättre motsvarar deras behov av egen bostad.

I en bostadsförmedlings uppgifter skall också ingå att förmedla sociala och medicinska förturer. Förmedlingen skall även göra det möjligt för människor med särskilda behov att hitta en passande bostad och boendeform. När staten nu, bl.a. genom införandet av investeringsbidrag, åter tar ett större ansvar för bostadsfinansiering och därmed ger kommunerna en möjlighet att bygga nya bostäder är det ett ypperligt tillfälle att bryta den svåra bostadssegregation som rått under flera års tid. Det sagda gör sig gällande på alla orter, även de där tillgången på bostäder är god.

Det visar sig nu att ett flertal städer bl.a. Göteborg och Malmö fortfarande inte har anordnat kommunala bostadsförmedlingar. Det framstår som naturligt att göra det obligatoriskt för kommunerna att ha en kommunal bostadsförmedling, men vi ställer inte något sådant krav i dagsläget. Den nuvarande bostadsförsörjningslagen ger trots allt verktyg för att driva bostadsförsörjningsfrågorna på det sätt som vi nu har skisserat. Det är tillämpningen av lagen som brister.

Det finns således all anledning att även fortsättningsvis följa utvecklingen och studera den nya lagens verkningar. I den mån det nuvarande systemet för kommunala bostadsförmedlingar inte får de önskade effekterna eller om förändrade förhållanden inom bostadssektorn skulle visa att det mer allmänt skulle behövas kommunala bostadsförmedlingar eller att förmedlingarnas uppgifter bör närmare regleras avser Vänsterpartiet att på nytt ta initiativ i dessa frågor.

Bilaga: Förteckning över behandlade förslag

Motion väckt med anledning av proposition 2001/02:41 Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor (följdmotion)

2001/02:Bo6 av Rigmor Stenmark m.fl. (c):

4. Riksdagen beslutar uppdra åt regeringen att utreda möjligheterna att få bort olägenheterna med andrahandsuthyrning och svarthandel med hyreskontrakt.

Motion väckt med anledning av proposition 2001/02:62 Kooperativ hyresrätt (följdmotion)

2001/02:Bo25 av Annelie Enochson m.fl. (kd):

4. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av hyreslagens bestämmelser kring omedelbar uppsägning av hyresavtal i syfte att tillförsäkra ett samrådsförfarande.

Motion väckt med anledning av regeringens skrivelse 2001/02:129 Integrationspolitik för 2000-talet (följdmotion)

2001/02:Sf30 av Ulla Hoffmann m.fl. (v):

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om kommunala och regionala bostadsförmedlingar.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att anvisninglagstiftningen bör återinföras.

Motioner från allmänna motionstiden 2001 (fristående motioner)

2001/02:Bo211 av Knut Billing m.fl. (m, kd, c, fp):

1. Riksdagen beslutar om sådan lagstiftning som innebär att ägarlägenheter omedelbart införs.
2. Riksdagen beslutar om sådan lagstiftning som innebär att tredimensionell fastighetsbildning omedelbart införs.

2001/02:Bo215 av Sten Lundström och Owe Hellberg (v):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda förutsättningarna och villkoren för förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda möjligheterna att använda det kommande lägenhetsregistret i syfte att bekämpa svarthandel med hyreslägenheter.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att även yrkesmässiga bostadsförmedlare skall omfattas av registreringsskyldighet hos Fastighetsmäklarnämnden och att en översyn av fastighetsmäklarlagen därför bör göras.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda ersättningen för förmedling av hyresbostäder.

2001/02:Bo224 av Gudrun Schyman m.fl. (v):

3. Riksdagen beslutar om ändring av 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i enlighet med vad som anförs i motionen.
4. Riksdagen begär – om yrkande 3 avslås – att regeringen lägger fram förslag till ändring av 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i enlighet med vad som anförs i motionen.
5. Riksdagen beslutar om ändring av 4 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i enlighet med vad som anförs i motionen.
6. Riksdagen begär – om yrkande 5 avslås – att regeringen lägger fram förslag till ändring av 4 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i enlighet med vad som anförs i motionen.

2001/02:Bo240 av Anna Kinberg (m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om det önskvärda i en fri hyressättning.
2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av nuvarande hyresregleringar så att en fri hyressättning kan införas under en övergångsperiod.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att avskaffa hyresnämnden.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att avskaffa allmännyttans hyresledande ställning.

2001/02:Bo243 av Ulla-Britt Hagström m.fl. (kd):

6. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av lagstiftningen kring vråkningsförfarande.

2001/02:Bo245 av Anna Lilliehöök (m):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att kommunala bostadsbolag och andra fastighetsägare skall kunna äga bostadsrätter som bebos med hyresrätt.

2001/02:Bo246 av Gudrun Schyman m.fl. (v):

5. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av 46 § hyreslagen i enlighet med vad som i motionen anförs.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att ge Boverket i uppgift att inventera och kartlägga kraven och villkoren för att få en bostad.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om reglerna för besittningsskydd för innehavare av andrahandskontrakt.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om obligatoriska bostadsförmedlingar.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att införa en bostadsanvisningslag.

2001/02:Bo247 av Knut Billing m.fl. (m):

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

2001/02:Bo265 av Yilmaz Kerimo m.fl. (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av bostadsförmedlingar med speciella uppgifter att bryta segregation i boendet.

2001/02:Bo276 av Karin Enström (m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att på sikt införa marknadshyror.

2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av hyreslagen för att möjliggöra marknadshyror vid nyproduktion av hyresbostäder.

2001/02:Bo295 av Lars Lindblad (m):

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

2001/02:Bo301 av Siw Wittgren-Ahl och Claes-Göran Brandin (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om obligatorisk (brandförsäkring) hemförsäkring.

2001/02:Bo312 av Yilmaz Kerimo m.fl. (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om rättsliga åtgärder mot svarthandeln med hyreskontrakt.

2001/02:Bo318 av Bo Lundgren m.fl. (m):

4. Riksdagen beslutar att införa ägarlägenheter.
7. Riksdagen beslutar att avskaffa allmännyttans hyresnormerande ställning.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en friare hyressättning i nyproduktionen.

2001/02:Bo320 av Ulla-Britt Hagström m.fl. (kd):

11. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändring av jordabalken i syfte att undanta hyran för nyproducerade lägenheter från gällande bruksvärdesregler.
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att en hyresgäst och hyresvärd vid nyproduktion bör kunna avtala om en förstagångshyra som regleras genom mångårigt avtal.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att besittningsskyddet för hyresgästen inte försvagas.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att bruksvärdessystemet behöver ses över och allmännyttans hyresledande ställning upphävas.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att förbudet mot dubbelupplåtelse bör upphävas.
16. Riksdagen begär att regeringen utreder regelverket kring andrahandsuthyrning av lägenheter.
18. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag om införande av tredimensionell fastighetsbildning.

19. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag om ett snart införande av en upplåtelseform med ägarlägenheter.

2001/02:Bo321 av Anna Kinberg (m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om andelsrättslägenheter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att underlätta ombildandet av andelsrätter till bostadsrätter.

2001/02:Bo324 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om friare hyressättning i nyproduktion.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ägarlägenheter.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om vertikal fastighetsbildning.

2001/02:Bo325 av Agne Hansson m.fl. (c):

1. Riksdagen begär att regeringen utreder möjligheterna att få bort olägenheterna med andrahandsuthyrning och svarthandel med hyreskontrakt.
9. Riksdagen beslutar att slopa allmännyttans hyresledande roll och att göra de privata fastighetsföretagen och deras organisation till en reell och fullvärdig förhandlingspart i det kollektiva förhandlingssystemet.
10. Riksdagen beslutar att undanta nyproducerade lägenheter från bruksvärdessystemet.
11. Riksdagen beslutar att skapa ett utrymme för individuell hyressättning i enlighet med vad i motionen anförs.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att snarast presentera lagförslag om ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsbildning i enlighet med tidigare fattat riksdagsbeslut.

2001/02:A226 av Agne Hansson m.fl. (c):

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en flexiblare anpassning av bruksvärdessystemet för hyressättning.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ökade stimulanser för självförvaltning i boendet.

2001/02:A317 av Gudrun Schyman m.fl. (v):

11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening att det skall finnas bostadsförmedlingar på kommunal eller regional nivå som förmedlar sociala och medicinska förturer, och som gör det möjligt för människor med särskilda behov att hitta en passande bostad och boendeform.

12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening att anvisningslagstiftningen bör återinföras.

2001/02:N319 av Margareta Cederfelt m.fl. (m):

3. Riksdagen beslutar att av regeringen begära lagförslag om införande av tredimensionell fastighetsbildning.