



Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar bostadsutskottet regeringens förslag i proposition 2001/02:41 Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor. Utskottet behandlar därjämte de sex motioner som väckts med anledning av propositionen samt vidare motioner från den allmänna motionstiden vilka har ett samband med propositionens förslag.

Utskottet föreslår att riksdagen antar propositionens lagförslag och avslår samtliga motionsförslag.

Lagförslagen avser ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken), hyresförhandlingslagen och lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Enligt propositionens förslag skall hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder stärkas genom en bestämmelse om att hyresnämnden, vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att en åtgärd genomförs, skall väga hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Vidare omfattar förslaget att hyresvärden skall få ansöka om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd först två månader efter det att han eller hon har lämnat ett skriftligt meddelande om åtgärden till hyresgästen. Det föreslås också att hyresnämnden skall kunna förbjuda en förbättrings- eller ändringsåtgärd som av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan hyresgästens godkännande eller hyresnämndens tillstånd. En åtgärd som har utförts utan godkännande eller tillstånd skall dessutom inte beaktas vid prövningen av hyran förrän det har förflutit fem år sedan åtgärden slutfördes. I propositionen lämnas också förslag om förstärkning av vissa andrahandshyresgästers besittningsskydd. Även vissa regler om lokalhyra föreslås ändrade. Det föreslås bl.a. att den ersättning som hyresgästen har rätt till vid s.k. obefogad förlängningsvägran alltid skall uppgå till ett belopp som motsvarar minst en årshyra för lokalen.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2002.

Till betänkandet har 28 reservationer och ett särskilt yttrande fogats.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Innehållsförteckning	2
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	5
Redogörelse för ärendet	9
Ärendet och dess beredning	9
Propositionens huvudsakliga innehåll	9
Utskottets överväganden	11
Hyresgästinflytande vid ombyggnad	11
De åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar	11
Formerna för hyresgästinflytande	12
Regeringsförslaget	12
Hyresgästernas passivitet och svarstid	13
Primär förhandlingsskyldighet	13
Hyresnämndens prövning	14
Regeringsförslaget	14
Den enskilde hyresgästens intressen	15
Utvärdering av de nya reglerna om hyresgästinflytande	16
Ombyggnad och varsamhetsreglerna i plan- och bygglagen	17
Förbud att utföra åtgärd	17
Hyressättningssanktion	18
Regeringsförslaget	18
Tidsgräns m.m.	18
Översyn av reglerna för hyresgästinflytande	19
Vissa andra frågor om bostadshyra m.m.	19
Handikappanpassning av bostadslägenhet	19
Regeringsförslaget	20
Begreppet blockuthyrare	20
Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad	21
Ansvaret för privata hyreshus	21
Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra	22
Ersättningsreglerna	22
Utredningen vid hyresnämnden	22
Hyra för mindre serviceföretag	23
Förfarandet vid tvister	23
Vissa andra frågor om lokalhyra	24
Indexreglering m.m. i lokalhyresavtal	24
Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall	25
Lagförslagen i övrigt	25
Övriga frågor	26
Bygglovskrav för åtgärder i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	26
Tillgänglighet m.m.	26

Reservationer.....	28
1. De åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar (punkt 1) (mp).....	28
2. Formerna för hyresgästinflytandet – regeringsförslaget (punkt 2) (c).....	29
3. Formerna för hyresgästinflytandet – hyresgästernas passivitet och svarstid (punkt 3) (m, fp, –).....	30
4. Formerna för hyresgästinflytandet – hyresgästernas passivitet och svarstid (punkt 3) (v).....	31
5. Formerna för hyresgästinflytande – primär förhandlingsskyldighet (punkt 4) (v).....	31
6. Hyresnämndens prövning – regeringsförslaget (punkt 5) (m, –).....	32
7. Hyresnämndens prövning – regeringsförslaget (punkt 5) (c).....	33
8. Hyresnämndens prövning – den enskilde hyresgästens intressen (punkt 6) (v).....	34
9. Hyresnämndens prövning – den enskilde hyresgästens intressen (punkt 6) (mp).....	35
10. Utvärdering av de nya reglerna om hyresgästinflytande (punkt 7) (v).....	35
11. Ombyggnad och varsamhetsreglerna i plan- och bygglagen (punkt 8) (c).....	36
12. Förbud att utföra åtgärd (punkt 9) (kd).....	37
13. Hyressättningssanktion – regeringsförslaget (punkt 10) (m, –).....	37
14. Hyressättningssanktion – tidsgräns m.m. (punkt 11) (c).....	38
15. Hyressättningssanktion – tidsgräns m.m. (punkt 11) (mp).....	39
16. Handikappanpassning av bostadslägenhet (punkt 13) (mp).....	39
17. Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning – regeringsförslaget (punkt 14) (kd).....	40
18. Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockhyresavtal – begreppet blockuthyrare (punkt 15) (v).....	40
19. Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad (punkt 16) (m, –).....	41
20. Ansvaret för privata hyreshus (punkt 17) (fp).....	41
21. Ersättningsreglerna (punkt 18) (m, –).....	42
22. Utredningen vid hyresnämnden (punkt 19) (mp).....	43
23. Hyra för mindre serviceföretag (punkt 20) (c).....	43
24. Förfarandet vid tvister (punkt 21) (mp).....	44
25. Indexreglering m.m. i lokalhyresavtal (punkt 22) (m, –).....	45
26. Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall (punkt 23) (kd, c, fp).....	45
27. Bygglovskrav för åtgärder i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (punkt 25) (v, kd, c, fp).....	46
28. Tillgänglighet m.m. (punkt 26) (kd, c).....	47
Särskilt yttrande.....	48
Hyresnämndens prövning m.m. (kd).....	48

Bilaga 1: Förteckning över behandlade förslag	49
Propositionen	49
Följdmotioner.....	49
Motioner från allmänna motionstiden (fristående motioner).....	51
Bilaga 2: Regeringens lagförslag	52
1. Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	52
2. Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	58
3. Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	59

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. De åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo8 yrkande 1, 2001/02:Bo292 yrkande 2 och 2001/02:Bo308 yrkande 1.

Reservation 1 (mp)

2. Formerna för hyresgästinflytandet – regeringsförslaget

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:41 i denna del och avslår motion 2001/02:Bo6 yrkande 3 i denna del.

Reservation 2 (c)

3. Formerna för hyresgästinflytandet – hyresgästernas passivitet och svarstid

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo3 yrkandena 1 och 2, 2001/02:Bo4 yrkande 1 samt 2001/02:Bo7 yrkandena 2 och 3.

Reservation 3 (m, fp, –)

Reservation 4 (v)

4. Formerna för hyresgästinflytande – primär förhandlingsskyldighet

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo4 yrkande 2.

Reservation 5 (v)

5. Hyresnämndens prövning – regeringsförslaget

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:41 i denna del och avslår motionerna 2001/02:Bo3 yrkande 3 och 2001/02:Bo6 yrkande 3 i denna del.

Reservation 6 (m, –)

Reservation 7 (c)

6. Hyresnämndens prövning – den enskilde hyresgästens intressen

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo4 yrkande 3 och 2001/02:Bo8 yrkande 2.

Reservation 8 (v)

Reservation 9 (mp)

7. Utvärdering av de nya reglerna om hyresgästinflytande

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo4 yrkande 4.

Reservation 10 (v)

8. Ombyggnad och varsamhetsreglerna i plan- och bygglagen

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo6 yrkande 2 och 2001/02:Bo292 yrkande 4.

Reservation 11 (c)

9. Förbud att utföra åtgärd

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:41 i denna del och avslår motion 2001/02:Bo5 yrkande 1.

Reservation 12 (kd)

10. Hyressättnings sanktion – regeringsförslaget

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:41 i denna del och avslår motion 2001/02:Bo3 yrkande 4.

Reservation 13 (m, –)

11. Hyressättnings sanktion – tidsgräns m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo6 yrkande 5 och 2001/02:Bo8 yrkande 3.

Reservation 14 (c)

Reservation 15 (mp)

12. Översyn av reglerna om hyresgästinflytande

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo292 yrkande 1.

13. Handikappanpassning av bostadslägenhet

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo8 yrkande 4.

Reservation 16 (mp)

14. Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning – regeringsförslaget

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:41 i denna del och avslår motion 2001/02:Bo5 yrkande 2.

Reservation 17 (kd)

15. Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockhyresavtal – begreppet blockuthyrare

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo4 yrkande 6.

Reservation 18 (v)

16. Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:41 i denna del och avslår motion 2001/02:Bo3 yrkande 5.

Reservation 19 (m, –)

17. Ansvaret för privata hyreshus

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo7 yrkande 1.

Reservation 20 (fp)

18. Ersättningsreglerna

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:41 i denna del och avslår motion 2001/02:Bo3 yrkande 6.

Reservation 21 (m, –)

19. Utredningen vid hyresnämnden

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:41 i denna del och avslår motion 2001/02:Bo8 yrkande 5 i denna del.

Reservation 22 (mp)

20. Hyra för mindre serviceföretag

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:A226 yrkande 10 och 2001/02:So501 yrkande 8.

Reservation 23 (c)

21. Förfarandet vid tvister

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo8 yrkande 5 i denna del.

Reservation 24 (mp)

22. Indexreglering m.m. i lokalhyresavtal

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo3 yrkande 7.

Reservation 25 (m, –)

23. Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo5 yrkande 3.

Reservation 26 (kd, c, fp)

24. Lagförslagen i övrigt

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
 2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) och
 3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
- enligt bilaga 2, i den mån lagförslagen inte omfattas av vad utskottet föreslagit ovan. Därmed bifaller riksdagen proposition 2001/02:41 i denna del.

25. Bygglovskrav för åtgärder i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo4 yrkande 5.

Reservation 27 (v, kd, c, fp)

26. Tillgänglighet m.m.

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo6 yrkande 1.

Reservation 28 (kd, c)

Stockholm den 22 januari 2002

På bostadsutskottets vägnar

Lennart Nilsson

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Lennart Nilsson (s), Bengt-Ola Rytter (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Sten Andersson (-), Inga Berggren (m), Anders Ygeman (s), Siw Wittgren-Ahl (s), Sten Lundström (v), Annelie Enochson (kd), Carl-Erik Skårman (m), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Ewa Thalén Finné (m) och Leif Jakobsson (s).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade propositionen den 18 oktober 2001. I utskottsärendet har inkommit skrivelser från Sveriges Fastighetsägareförbund och Lokalhyresgästerna vilka organisationer också inför utskottet muntligen lämnat synpunkter på regeringsförslaget.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken), hyresförhandlingslagen och lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Enligt regeringsförslaget skall hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder stärkas genom en bestämmelse om att hyresnämnden, vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att en åtgärd genomförs, skall väga hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Vidare föreslås att hyresvärden skall få ansöka om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd tidigast två månader efter det att han eller hon har lämnat ett skriftligt meddelande om åtgärden till hyresgästen. Det föreslås också att hyresnämnden skall kunna förbjuda en förbättrings- eller ändringsåtgärd som av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan hyresgästens godkännande eller hyresnämndens tillstånd. En åtgärd som har utförts utan godkännande eller tillstånd skall dessutom inte beaktas vid prövningen av hyran förrän det har förflutit fem år sedan åtgärden slutfördes. Om lägenheten har hyrts ut till någon annan än den som skulle ha godkänt åtgärden eller någon närstående till denne, skall åtgärden dock beaktas.

Vidare föreslås att hyresgästens besittningsskydd vid andrahandsupplåtelse stärks. En hyresgäst som hyr en bostadslägenhet i andra hand av en hyresvärd som har hyrt lägenheten genom ett s.k. blockhyresavtal skall ha besittningsskydd som en förstahandshyresgäst.

Om ett bostadshyresavtal har sagts upp med uppsägningstid, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess att det blivit slutligt avgjort om hyresgästen har rätt till förlängning av hyresförhållandet eller inte. För att förhindra att avhysningsförfarandet förhalas föreslås att hyresnämnden i en förlängningstvist skall kunna förordna att ett beslut om att hyresgästen skall flytta på grund av att hyresrätten är förverkad får verkställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft.

Även regler om lokalhyra behandlas i propositionen. Förslagen bygger här på gällande rätt enligt vilken skälig hyra för lokaler är den gällande marknadshyran. I den föreslagna lagtexten klargörs att marknadshyran i första hand skall bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Det föreslås vidare att den ersättning som hyresgäs-

ten har rätt till vid s.k. obefogad förlängningsvägran alltid skall uppgå till ett belopp som motsvarar minst en årshyra för lokalen.

I propositionen behandlas även vissa frågor om handikappanpassning av lägenheter, interimistiska beslut om ändring av hyran, hyresgästernas ställning då lägenheten har förstörts genom en olyckshändelse, indexreglering av lokalhyra och förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall. I dessa delar lämnas dock inte några förslag.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2002.

Utskottets överväganden

Utskottet behandlar under detta avsnitt propositionens förslag och bedömningar i allt väsentlig endast i de delar de mött invändningar i motionerna.

Hyresgästinflytande vid ombyggnad

De åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om att hyresgästerna skall ges initiativrätt till ombyggnadsåtgärder och att hyresgästernas inflytande även skall gälla åtgärder som vidtas för att lägsta godtagbara standard skall uppnås. *Jämför reservation 1 (mp).*

Enligt regeringens bedömning bör bestämmelserna om vilka åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar inte ändras.

Enligt dagens regler begränsas hyresnämndens prövning till de åtgärder hyresvärdens ansökan avser. Enligt motion 2001/02:Bo292 (kd) yrkande 2 bör hyresgästerna sedan hyresvärderna anhängiggjort ett ärende vid hyresnämnden ha en sådan initiativrätt att de kan få pröva vilka åtgärder som skall vidtas och hur de skall genomföras (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 1 avser att hyresgästerna bör ha inflytande även över åtgärder som vidtas för att en lägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard (förslag om tillkännagivande). Även i motion 2001/02:Bo308 (mp) yrkande 1 tas frågan om lägsta godtagbara standard upp. Enligt motionärerna bör de boende ha en generell tale- och förhandlingsrätt även vad gäller lägsta godtagbara standard i syfte att de skall ha en möjlighet att påverka sina boendekostnader (förslag om tillkännagivande).

Sedan länge har det varit ett viktigt bostadspolitiskt mål att samtliga bostadslägenheter skall uppfylla vissa grundläggande krav på boendestandard. Denna grundsyn har kommit till uttryck i reglerna om lägsta godtagbara standard. Dessa regler omfattar, förutom en definition av denna standard, att en hyresgäst hos hyresnämnderna kan utverka ett upprustningsföreläggande. De omfattar också att hyresvärderna oberoende av hyresgästens inställning får genomföra förbättringar så att en sådan standard uppnås. Reglerna om lägsta godtagbara standard upp bärs av ett starkt allmänt hyresgästintresse och avser att tillgodose bl.a. hälsoskydd samt motverka segregation. Enligt utskottets mening kan det därför inte komma i fråga att ge de för tillfället i ett hus boende hyresgästerna ett bestämmande inflytande över om en åtgärd som avser att tillgodose kravet på lägsta godtagbara standard skall få genomföras. Utskottet noterar att mp-motionärerna vill gå än längre genom att ge den en-

skilde hyresgästen ett bestämmande inflytande beträffande den egna lägenheten. Mp-motionerna bör av angivna skäl inte vinna bifall. Kd-motionärerna är av den uppfattningen att hyresgästerna skall ges en, låt vara begränsad, initiativrätt till vilka ombyggnadsåtgärder som skall vidtas och hur dessa åtgärder skall genomföras. Enligt utskottets mening skulle en sådan ordning föra alltför långt och dess konsekvenser skulle bli oförutsebara. Utskottet är nu inte berett att ställa sig bakom förslaget eller någon variant av detta. Kd-motionen bör därför inte bifallas.

Formerna för hyresgästinflytande

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå motstående motionsförslag liksom motionsförslagen om hyresgästernas passivitet, primär förhandlingsskyldighet och förlängning av hyresgästernas svarstid. Regeringsförslaget innebär att åtgärder som avser de gemensamma delarna av fastigheten skall ha godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna. Förslaget innebär vidare att hyresvärden skall kunna ansöka om hyresnämndens tillstånd att utföra en åtgärd tidigast två månader efter det att ett skriftligt meddelande har lämnats till hyresgästen. *Jämför reservationerna 2 (c), 3 (m, fp -), 4 (v) och 5 (v).*

Regeringsförslaget

Regeringen har bedömt att inflytandet över förbättrings- och ändringsåtgärder även fortsättningsvis bör utövas av de enskilda hyresgästerna. Det bör inte göras någon ändring i den nuvarande bestämmelsen om att hyresvärden skriftligen skall meddela de berörda bostadshyresgästerna om de förbättrings- eller ändringsåtgärder som han vill utföra. Enligt regeringen bör det inte införas några särskilda bestämmelser om innehållet i meddelandet eller om skyldighet för hyresvärden att anordna informationsmöten.

För att åtgärderna skall få vidtas skall det liksom hittills krävas att de berörda bostadshyresgästerna har godkänt dem eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd. Regeringen har dock föreslagit att om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, skall de ha godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna. För närvarande krävs godkännande av hyresgästerna i minst hälften av lägenheterna. Regeringen har vidare föreslagit att hyresvärden skall kunna ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden tidigast två månader efter det att det skriftliga meddelandet har lämnats till hyresgästen. I dag gäller en tidsfrist på en månad.

I motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 3 i denna del yrkas avslag på propositionen i denna del. Motionärerna motiverar sitt förslag med att parterna på bostadshyresmarknaden genom det mellan dem pågående samarbetet bör ges

tillfälle att lösa de nu aktuella frågorna på det sätt som passar dem bäst utan mellanliggande ingrepp av staten.

Enligt utskottets mening saknas det anledning att avslå regeringens förslag av det skäl motionärerna anger. Regeringens lagförslag i denna del bör därför antas av riksdagen.

Hyresgästernas passivitet och svarstid

I motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 1 föreslås införandet av en presumptionsregel. Den skall gälla om en hyresgäst förhåller sig passiv till hyresvärdens meddelande. Har hyresgästen inte hört av sig till hyresnämnden och aktivt protesterat mot en föreslagen åtgärd, skall den anses godkänd (förslag om tillkännagivande). Till detta motionsförslag är kopplat ett förslag, yrkande 2, om att hyresgästens svarstid förlängs till tre månader (lagförslag som bör antas av riksdagen).

Också i motion 2001/02:Bo7 (fp) yrkande 2 föreslås att en sådan presumtion skall gälla vid hyresgästens passivitet (förslag om tillkännagivande).

Både i motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 1 och motion 2001/02:Bo7 (fp) yrkande 3 föreslås att hyresgästens svarstid förlängs till tre månader (förslag om tillkännagivande respektive lagförslag som bör antas av riksdagen).

Det är önskvärt att hyresvärderna är aktiva i sina kontakter med hyresgästen i syfte att de skall bli ense om de åtgärder som skall genomföras. Den föreslagna passivitetsregeln skulle uppmuntra en passivitet också från hyresvärdens sida. Enligt utskottets mening bör det således inte komma i fråga att i hyreslagen införa en bestämmelse om att en hyresgäst genom sin passivitet skulle anses ha godkänt en åtgärd hyresvärderna önskar se genomförd. Vidare anser utskottet att det i vart fall inte nu bör övervägas att förlänga den av regeringen föreslagna tvåmånadersfristen. I enlighet med vad utskottet har anfört bör riksdagen avslå m-, v- och fp-motionerna.

Primär förhandlingsskyldighet

I motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 2 föreslås att det skall införas en primär förhandlingsskyldighet i fråga om hyresändring med anledning av en tilltänkt ombyggnad (förslag om tillkännagivande). Syftet är att hyresgästen med utgångspunkt i det förhandlingsresultatet som hyresvärderna och hyresgästorganisationen når skall kunna ta ställning till upprustnings- och ändringsåtgärderna.

Det system för hyresgästinflytande som lagen innehåller bygger på att hyresgästerna har vissa rättigheter på ett individuellt plan gentemot hyresvärderna. Inget hindrar naturligtvis att hyresgästerna samverkar i sina kontakter med hyresvärderna. En enad front mot hyresvärderna kan säkert många gånger visa sig fruktbar. Det i grunden individbaserade systemet har fördelar, bl.a. att det möjliggör en individuell anpassning av standarden i lägenheterna. Också motionärerna synes godta det individuellt anpassade systemet. Ett annat av deras förslag i samma motion avser t.o.m. att stärka det individuella hyresgästintresset. Förslaget att i förväg förhandla fram hyror framstår på olika sätt

som mindre lyckat. Det går knappast att få fram ett tillräckligt bra underlag för att kunna förhandla fram exakta hyror som senare skall vara bindande. Det skall ses mot bakgrund av att det kan vara fråga om att olika åtgärder skall genomföras i de olika lägenheterna och att man inte vet vilka av de åtgärder hyresvärden önskar se genomförda, eller erbjuder hyresgästerna, som kommer att genomföras. Genomförandet är ju beroende av hyresgästernas godkännande eller hyresvärdens tillstånd. Under samrådet mellan hyresvärden och hyresgästerna kan dessutom omfånget och inriktningen av ombyggnaden komma att förändras. De fördelar som motionen syftar till skulle inte komma att uppnås. Det bör vidare uppmärksammas att ett genomförande av motionsförslaget skulle medföra en skyldighet för hyresnämnden att fastställa hyran för det fall att hyresvärden eller hyresgästorganisationen strandar förhandlingen.

Utskottet avstyrker på anförda skäl v-motionen.

Hyresnämndens prövning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå motstående motionsförslag liksom motionsförslagen om att den enskilde hyresgästens intressen skall ges ökad tyngd. Regeringsförslaget innebär att principerna för den intresseavvägning som skall ske vid hyresnämndens prövning ändras. Hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs skall vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. *Jämför reservationerna 6 (m, -), 7 (c), 8 (v) och 9 (mp).*

Regeringsförslaget

Liksom hittills bör, enligt regeringens bedömning, gälla att hyresnämnden skall bifalla en ansökan om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Principerna för den intresseavvägning som skall ske vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs bör emellertid ändras.

Regeringen föreslår att vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Förslaget innebär att 18 f § hyreslagen ändras. Liksom hittills skall, om det finns särskilda skäl, även omständigheter som hänför sig till den enskilde hyresgästen få beaktas.

I motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 3 lämnas förslag om avslag på propositionens förslag avseende ny lydelse av 18 f § hyreslagen. Förslaget lämnas med hänvisning till vad Lagrådet uttalat bl.a. om att det inte kan anses tillfredsställande att sakliga ändringar genomförs vilkas innebörd inte alls eller

endast med svårighet kan utläsas ur lagtexten och att den föreslagna lagtexten gör rättsläget svårbedömbart för de inblandade parterna. Enligt motionärerna kvarstår Lagrådets kritik i förhållande till det i propositionen framlagda förslaget.

Den tidigare omnämnda motionen 2001/02:Bo6 (c), yrkande 3, avser även i denna del, med samma motivering, att regeringens förslag skall avslås.

Om den gällande ordningen har sagts att den i främsta rummet har till syfte att skapa en dialog mellan hyresvärderna och hyresgästerna. Det är enligt utskottets mening en mycket väsentlig funktion hos regelsystemet. Det kan konstateras att hyresgästernas intressen när det gäller prövningen vid hyresnämnderna i alltför stor utsträckning fått stå tillbaka för de intressen hyresvärdarna velat tillgodose. När det gäller större ombyggnader, som omfattar stambyte, har läget beskrivits så att hyresgästerna i allt väsentligt har ett reellt inflytande endast över s.k. lyxåtgärder. Propositionens förslag avser att öka hyresgästernas inflytande i inte oväsentlig omfattning samtidigt som hyresvärdarnas fastighetsekonomiska intressen blir beaktade. Det finns, såsom regeringen redogör för, goda skäl för denna ändrade ordning. Regeringen har, efter viss kritik från Lagrådet, i sitt till riksdagen lämnade förslag till ny lydelse av 18 f § hyreslagen framhävt att inte *ett* hyresgästintresse utan skilda slag av sådana intressen skall beaktas vid den prövning hyresnämnden skall göra. Någon närmare precisering är knappast möjlig. Den av regeringen föreslagna formuleringen bör därför kunna godtas. M-motionens avslagsyrkande avstyrks på angivna skäl. Enligt utskottets mening saknas det anledning att avslå regeringens förslag av det skäl c-motionärerna anger. Utskottet tillstyrker således propositionens lagförslag i denna del.

Den enskilde hyresgästens intressen

Enligt motionärerna bakom motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 3 skall den enskilde hyresgästens intresse – det subjektiva hyresgästintresset – vägas mot fastighetsägarens utan hänsyn till det objektiva eller vanliga hyresgästintresset (förslag om tillkännagivande).

Förslaget i motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 2 avser att den enskilde hyresgästens intressen skall ges ökad tyngd. Enligt motionärerna kan det ske genom en ändrad lydelse av 18 f § hyreslagen; hyresvärdens intresse bör först vägas mot det intresse den berörde hyresgästen har av att åtgärden inte vidtas; först därefter kommer att särskild vikt skall läggas vid sådana intressen som hyresgäster i allmänhet har liksom intressen som delas av ett betydande antal boende i de berörda fastigheterna (förslag om tillkännagivande).

Som redan framgått anser utskottet att regeringens förslag bör åstadkomma en rimlig avvägning mellan olika hyresgästintressen och hyresvärdens intresse. Det måste noteras att ombyggnadsåtgärder vanligen kan beröra flera generationer av hyresgäster och att de bör tilltala breda grupper av hyresgäster. Åtgärderna måste också förefalla rimliga ur ett fastighetsförvaltningsperspektiv sett på längre sikt. De förslag som återfinns i v- och mp-motionerna, som avser att det subjektiva hyresgästintresset skall vara helt eller i mycket

stor utsträckning styrande för hyresnämndens bedömning, skulle få alltför negativa konsekvenser i detta avseende. Liksom hittills bör enskilda hyresgästers önskemål som inte är ett uttryck för de intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha bli beaktade om det finns särskilda skäl. Motionerna avstyrks därför.

Utvärdering av de nya reglerna om hyresgästinflytande

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om en utvärdering av de nya reglerna om ökat hyresgästinflytande. *Jämför reservation 10 (v).*

I motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 4 föreslås att en utvärdering av lagändringens effekter vad gäller hyresgästernas inflytande (förslag om tillkännagivande). Avsikten med motionsförslaget är att garantera den efterstävade förändringen av praxis som skall ge de enskilda hyresgästerna ett reellt inflytande.

Lagrådet hade vid sin granskning av regeringens lagförslag synpunkter på lagtextens utformning av 18 f § som reglerar hyresnämndens prövning. Lagrådet konstaterade att formuleringarna i den gällande och föreslagna lydelsen är mycket likartade, och att det inte är lätt att av lagtexten sluta sig till vilken saklig ändring som åsyftats. Även om vissa förklaringar lämnats i motiven ansåg Lagrådet det inte tillfredsställande att sakliga ändringar genomförs vilkas innebörd inte alls eller endast med svårighet kan utläsas ur lagtexten. Det anmärktes också att kriterierna enligt såväl nu gällande lagtext som den till Lagrådet remitterade – ”det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha” respektive ”de intressen som hyresgäster vanligen kan antas ha” – ger utrymme för mycket skiftande bedömningar och gör rättsläget svårbedömbart för de inblandade parterna.

Regeringen har med anledning av vad Lagrådet uttalat ändrat sitt förslag till ny lydelse av 18 f § hyreslagen i syfte att tydliggöra den ändring som förordas. Det torde inte vara möjligt att närmare precisera vilken tyngd som skall tillmätas olika faktorer. Det är mycket skiftande förhållanden som kan råda vid en ombyggnad. Därtill kommer att parterna kan ha mer eller mindre starka intressen i ett enskilt fall.

Regeringen uttalar i propositionen att det kan finnas anledning att vidta ytterligare lagstiftningsåtgärder, om praxis inte utvecklas i önskvärd riktning. Regeringen uttalar också sin avsikt att följa utvecklingen på området. Mot bakgrund av detta finns det inte nu anledning för riksdagen att genom ett tillkännagivande ta initiativ till att en utvärdering genomförs med det i och för sig vällovliga syfte som anges i v-motionen. Motionen avstyrks.

Ombyggnad och varsamhetsreglerna i plan- och bygglagen

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om en skyldighet för hyresnämnden att underrätta byggnadsnämnden om en ombyggnad som aktualiserar varsamhetsreglerna. *Jämför reservation 11 (c).*

Enligt regeringens bedömning bör det inte införas några bestämmelser om att hyresnämnden skall pröva om en förbättrings- eller ändringsåtgärd är förenlig med bestämmelserna om varsamhet i plan- och bygglagen (1987:10). Om det i ett ärende om tillstånd till en förbättrings- eller ändringsåtgärd eller ett upp-rustningsföreläggande uppkommer en fråga om en åtgärd är förenlig med plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet, *bör* hyresnämnden underrätta byggnadsnämnden. Enligt regeringens mening bör detta regleras i förordning. Av regeringens skäl för sin bedömning framgår att regeringen avser att införa en underrättelseskyldighet för hyresnämnden.

I motion 2001/02:Bo292 (kd) yrkande 4 föreslås att hyresnämnden skall ges skyldighet att upplysa byggnadsnämnden när ombyggnader som berör varsamhetsreglerna i PBL skall genomföras (förslag om tillkännagivande). I väntan på svar skall enligt motionärerna ärendet vila i hyresnämnden.

Också i motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 2 föreslås att hyresnämnderna ges skyldighet att upplysa byggnadsnämnden när ombyggnader som berör varsamhetsreglerna i PBL skall genomföras (förslag om tillkännagivande).

Regeringen har förklarat sin avsikt att genom förordning införa en underrättelseskyldighet för hyresnämnden. Motionärerna kommer därför att bli tillgodosedda. Det saknas enligt utskottets mening anledning att införa en föreskrift om att hyresnämndsärendet skall vila intill dess byggnadsnämnden färdigbehandlat varsamhetsfrågan. Utskottet anser med hänsyn till detta att riksdagen bör avslå kd- och c-motionerna.

Förbud att utföra åtgärd

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå motstående motionsförslag. Regeringsförslaget innebär att hyresnämnden skall kunna förbjuda en förbättrings- eller ändringsåtgärd som påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande av hyresgästen eller tillstånd av hyresnämnden. *Jämför reservation 12 (kd).*

Enligt regeringens förslag skall hyresnämnden kunna förbjuda en förbättrings- eller ändringsåtgärd som påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande av hyresgästen eller tillstånd av hyresnämnden. Förslaget innebär att 18 h § hyreslagen får ny lydelse.

I motion 2001/02:Bo5 (kd) yrkande 1 föreslås att riksdagen avslår regeringens förslag till ändring av, såsom motionen får förstås, 18 h § hyreslagen.

Motionsförslaget motiveras främst med att lagbestämmelsens förutsebarhet brister.

Lagrådet har föreslagit en viss justering av 18 h § hyreslagen vilket förslag regeringen följt. Syftet har varit att bestämmelsen skall återspegla den restriktivitet vid tillämpningen som varit avsedd. Lagrådet har i övrigt inte haft några invändningar vad gäller förutsebarheten hos den nya bestämmelsen. Enligt utskottets mening bör regeringens förslag till ny lydelse av 18 h § hyreslagen genomföras. Utskottet tillstyrker därför propositionens förslag i denna del och avstyrker kd-motionen.

Hyressättnings sanktion

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå motstående motionsförslag liksom motionsförslagen om sanktionens längd och möjligheter till jämkning. Regeringsförslaget innebär att förbättrings- eller ändringsåtgärder som inte varit tillåtna men som ändå vidtagits inte skall beaktas vid prövning av hyran under fem år. *Jämför reservationerna 13 (m, -), 14 (c) och 15 (mp).*

Regeringsförslaget

Om en hyresvärd har utfört en förbättrings- eller ändringsåtgärd utan godkännande eller tillstånd, skall åtgärden, enligt regeringens förslag, inte beaktas vid prövning av hyran, om det inte har förflutit fem år sedan åtgärden slutfördes eller lägenheten har upplåtits till en annan hyresgäst än den som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit lägenheten från den som skulle ha godkänt åtgärden och som är närstående till denne. Förslaget i denna del innebär att i hyreslagen införs en ny paragraf, 55 a §.

Enligt förslaget i motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 4 skall hyresnämnden utifrån omständigheterna i varje enskilt fall ta ställning till hur lång tid sanktionen skall gälla (lagförslag som bör antas av riksdagen). Sanktionen skall maximalt kunna göras gällande i fem år.

Regeringens förslag avseende en hyressättnings sanktion gentemot den hyresvärd som inte följer reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad är ett viktigt instrument för att garantera regelsystemet. Enligt utskottets mening bör därför regeringens mer verksamma förslag i denna del bifallas. Detta innebär att utskottet avstyrker m-motionen.

Tidsgräns m.m.

I motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 3 föreslås däremot att sanktionsregeln bör ha effekt under tio år och att den skall gälla för närstående, t.ex. vid dödsfall eller skilsmässa (förslag om tillkännagivande).

I motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 5 föreslås att sanktionsbestämmelserna bör kombineras med en jämningsregel (förslag om tillkännagivande).

Regeringens förslag synes välavvägt såväl vad gäller sanktionstidens längd som i övrigt. Det finns inte skäl att genom ett tillkännagivande till regeringen nu föra vidare de förslag om en framtida ändring av bestämmelsen såsom motionärerna bakom c- och mp-motionerna önskar se genomförda. Motionerna avstyrks. Erfarenheter av sanktionsregeln bör vinnas innan ett närmare ställningstagande görs i dessa frågor.

Översyn av reglerna för hyresgästinflytande

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om en översyn av reglerna om hyresgästinflytande.

I motion 2001/02:Bo292 (kd) yrkande 1 föreslås att en översyn genomförs av reglerna för hyresgästinflytande vid ombyggnad och förbättringsarbeten (förslag om tillkännagivande). I motionen anges den inriktning översynen bör få.

En översyn av reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad har nyligen genomförts, och utskottet har ovan behandlat de lagförslag som lagts fram med anledning av denna översyn och som mött invändningar i motioner. Det finns mot denna bakgrund inte nu anledning att gå motionärerna till mötes. Kd-motionen avstyrks. Det kan anmärkas att det är fråga om en fristående motion, dvs. den har inte väckts med anledning av propositionen utan under den allmänna motionstiden.

Vissa andra frågor om bostadshyra m.m.

Handikappanpassning av bostadslägenhet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om rätt till handikappanpassning. *Jämför reservation 16 (mp).*

I propositionen redovisar regeringen att den anser att behovet av en lagreglerad rätt för hyresgäster med funktionshinder att utföra anpassningsåtgärder inte förefaller vara så stort. Vidare uttalas att principiella skäl talar mot att ge hyresgäster rätt att utan hyresvärdens godkännande utföra mer vittgående åtgärder i fastigheten. Dessutom påtalas risken att en del hyresvärdar, för att undgå mera omfattande ändringsarbeten än de annars skulle behöva acceptera, skulle prioritera andra bostadssökande.

I motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 4 förespråkar motionärerna att det införs en rätt till handikappanpassning av bostadslägenheter. Yrkandet avser åtgärder som det lämnas bostadsanpassningsbidrag för (förslag om tillkännagivande).

Regeringen anser övervägande skäl tala för att de nuvarande bestämmelserna i hyreslagen om vilka åtgärder som en hyresgäst får utföra utan hyresvärdens samtycke inte bör utvidgas. Regeringen säger sig dock vara beredd att, om det i framtiden skulle visa sig att hyresvärdar vägrar låta hyresgäster med funktionshinder utföra den typ av åtgärder som nu avses, återkomma i frågan.

Bostadsutskottet ansluter sig till regeringens bedömning och avstyrker motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 4.

Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå motstående motionsförslag liksom motionsförslaget om att blockuthyrning bör ges en annan innebörd. Regeringsförslaget innebär att en hyresgäst som hyr en bostadslägenhet i andra hand av en hyresvärd som har hyrt lägenheten genom s.k. blockhyresavtal skall ha samma besittningsskydd som hyresgäster som hyr direkt av fastighetsägaren. *Jämför reservationerna 17 (kd) och 18 (v).*

Regeringsförslaget

En hyresgäst som hyr en bostadslägenhet i andra hand av en hyresvärd som har hyrt lägenheten genom s.k. blockhyresavtal skall enligt regeringens förslag ha samma besittningsskydd som hyresgäster som hyr direkt av fastighetsägaren. Förslaget innebär en ändring av 45 § hyreslagen.

I motion 2001/02:Bo5 (kd) yrkande 2 föreslås att riksdagen avslår regeringens förslag till ändring av 45 § hyreslagen. Motionärerna befarar att hanteringen av riktat boende (bostäder för äldre, missbrukare, anställda m.m.) riskerar att försvåras av den föreslagna lagändringen dels genom att avtalskyddet kommer att behöva förhandlas bort, dels genom att fastighetsägare kan komma att bli mindre benägna att hyra ut lägenheter till kommuner för sådana mycket angelägna ändamål. Motionärerna hänvisar till de remissynpunkter som Svenska Kommunförbundet, Stockholms kommun och Malmö kommun framfört till regeringen.

Regeringen har i propositionen konstaterat att starka skäl talar för att andrahandsupplåtelser av lägenheter som omfattas av blockhyresavtal skall vara förenade med motsvarande besittningsskydd som förstahandsupplåtelser. Utskottet delar den bedömningen. I likhet med regeringen har utskottet inte sådana farhågor som framförts i kd-motionen. Riksdagen bör därför anta propositionens lagförslag i denna del och avslå kd-motionen.

Begreppet blockuthyrare

I motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 6 lämnas förslag om att begreppet blockuthyrare bör ges en tydligare innebörd så att lagstiftningen omfattar alla som hyr ut tre eller fler lägenheter i andra hand (förslag om tillkännagivande).

Den utvidgning av besittningsskyddet som regeringen föreslår gäller om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två andra lägenheter för att hyra ut dem i andra hand. Regeringen har i den nya bestämmelsen anknutit till vad som menas med ett blockhyresavtal i en annan hyreslagsbestämmelse som medger att det i blockhyresavtal tas in förbehåll som strider mot hyreslagens tvingande bestämmelser (1 § sjätte stycket). Enligt utskottets mening synes detta mest lämpligt. Utskottet avstyrker därför v-motionen.

Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå motstående motionsförslag. Regeringsförslaget innebär att hyresnämnden i en förlängningstvist skall kunna förordna att ett beslut om att hyresgästen skall flytta på grund av att hyresrätten är förverkad får verkställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft *Jämför reservation 19 (m, -)*.

Hyresnämnden skall enligt regeringens förslag i en förlängningstvist kunna förordna att ett beslut om att hyresgästen skall flytta på grund av att hyresrätten är förverkad får verkställas även om beslutet inte har vunnit laga kraft (verkställighetsförordnande).

I motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 5 föreslås att verkställighetsförordnande skall meddelas av tingsrätt.

Motionsförslaget synes närmast vara motiverat av att motionärerna vill avskaffa hyresnämnderna och därför inte vill effektivisera hyresnämndens verksamhet. Utskottet ställer sig inte bakom någon av dessa tankar. Utskottet tillstyrker därför propositionens lagförslag i denna del och avstyrker motionen.

Ansvar för privata hyreshus

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om ett tillkännagivande om ansvaret för privata hyreshus. *Jämför reservation 20 (fp)*.

I motion 2001/02:Bo7 (fp) yrkande 1 föreslås att riksdagen som sin mening skall ge regeringen till känna vissa resonemang i fråga om ansvaret för privata hyreshus.

Enligt utskottets mening bör riksdagen inte genom tillkännagivanden redovisa allmänt hållna resonemang av det slag som motionärerna föreslår. Redan av detta skäl föreslår utskottet att riksdagen utan ett närmare ställningstagande i sak avslår fp-motionen.

Indirekt besittningsskydd vid lokalhyra

Ersättningsreglerna

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå motstående motionsförslag. Regeringsförslaget innebär att om ett hyresförhållande upphör till följd av en obefogad vägran att förlänga avtalet, skall hyresgästen alltid ha rätt till ersättning motsvarande minst en årshyra. *Jämför reservation 21 (m, -).*

Regeringen föreslår en ändring i 58 b § hyreslagen som innebär att om hyresförhållandet upphör till följd av en obefogad vägran att förlänga avtalet, skall hyresgästen alltid ha rätt till en ersättning motsvarande minst en årshyra. Förslaget innebär att den nu gällande begränsningen till fyra basbelopp tas bort.

I motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 6 föreslås att riksdagen skall besluta att inte göra den föreslagna ändringen. Enligt motionärerna framstår behovet av regeländringen inte som klart.

Regeringen anför i propositionen att med de hyresnivåer som nu råder i vissa storstadslägen motsvarar minimiskadeståndet i många fall endast någon enstaka månadshyra. Begränsningen till fyra basbelopp sägs också leda till att skadeståndet, ställt i relation till den totala hyreskostnaden, blir mindre om det rör sig om en större lokal jämfört med om det rör sig om en mindre lokal. Till det kommer att det enligt uppgift från en branschorganisation (Svensk Handel) under de senaste åren har blivit allt vanligare att hyresvärdar inte godtar den marknadshyra som hyresnämnden har angett i sitt yttrande utan fordrar en högre hyra. Mot denna bakgrund anser regeringen att hyresgästernas rätt till ersättning bör stärkas. För att besittningsskyddet inte i så hög grad skall vara beroende av hyresgästens verksamhet och lönsamhet föreslås att begränsningen av minimiersättningen till fyra basbelopp tas bort.

Bostadsutskottet ansluter sig till regeringens bedömningar och tillstyrker regeringsförslaget i denna del samt avstyrker m-motionen.

Utredningen vid hyresnämnden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om utredningen vid hyresnämnden. *Jämför reservation 22 (mp).*

I motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 5 i denna del anser motionärerna att det bör införas en bestämmelse om att ett yttrande i hyresnämnden skall grundas på utredningen i ärendet.

Regeringen har gjort bedömningen att det inte bör införas en bestämmelse om att ett yttrande i hyresnämnden skall grundas på utredningen i ärendet.

Enligt propositionen får redan gällande rätt anses innebära att hyresnämnden i alla slag av prövningsförfaranden skall grunda sitt avgörande på den utredning som parterna har åberopat. Vidare att i förarbetena till bestämmelsen om skälig hyra anges att nämnden själv får tillföra ärendet jämförelsematerial endast om nämnden finner att den av parterna åberopade utredningen är bristfällig eller uppenbart missvisande och att parterna då måste få del av materialet och beredas tillfälle att yttra sig över det. Avslutningsvis anmärker regeringen att en sådan bestämmelse skulle – såsom flera remissinstanser har påpekat – kunna leda till oklarhet om vad som gäller i andra typer av ärenden som hyresnämnden handlägger.

Bostadsutskottet ansluter sig till regeringens bedömningar och tillstyrker den föreslagna ändringen i 12 kap. 57 a § jordabalken och avstyrker motionen i denna del.

Hyra för mindre serviceföretag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om hyra för mindre serviceföretag. *Jämför reservation 23 (c).*

I motionerna 2001/02:A226 (c) yrkande 10 och 2001/02:So501 (c) yrkande 8 förespråkar motionärerna att lokalhyreslagstiftningen ses över så att mindre serviceföretag inte drabbas av oskäliga hyreshöjningar som i sin tur medför att tillgång till service går förlorad. Yrkandet får anses innebära att det skall övervägas att utforma hyreslagens bestämmelser om hyra för lokal på ett sätt som innebär särlösningar för mindre serviceföretag.

Beträffande hyreshöjningars skälighet vill utskottet framhålla att (som framgår av propositionen) ingen av remissinstanserna har ifrågasatt att lokals marknadshyra, dvs. den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden, skall utgöra norm för vad som skall anses som skälig hyra (se 12 kap. 57 a § första stycket jordabalken). Inte heller regeringen har ansett att det finns anledning att ändra på denna ordning.

Bostadsutskottet ansluter sig till regeringens bedömningar och vill för sin del inte ställa sig bakom särlösningar av det slag som förespråkas i c-motionerna. Bostadsutskottet avstyrker c-motionerna.

Förfarandet vid tvister

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om förfarandet vid tvister. *Jämför reservation 24 (mp).*

I motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 5 i denna del förespråkar motionärerna att hyresnämnden får möjlighet att förlänga hyrestiden med högst tre månader (förslag om tillkännagivande).

Motionsyrkandet och motsvarande förslag från den utredning som föregick propositionen kan ses mot bakgrund av att, som anges i propositionen, ett yttrande om marknadshyra inte anses kunna avges efter hyrestidens utgång och att detta i kombination med andra faktorer kan leda till att hyresnämnden inte hinner avge ett begärt yttrande.

Regeringen anser att övervägande skäl talar för att utredningens förslag inte bör genomföras och framhåller bl.a. att eftersom uppsägningstiden regelmässigt uppgår till minst nio månader, bör parterna i det stora flertalet fall hinna slutföra sina förhandlingar och redovisa det jämförelsematerial som de åberopar i god tid före hyrestidens utgång. Vidare anförs att det är mycket ovanligt att en part vägrar att gå med på en förlängning av hyrestiden.

Om det i framtiden skulle visa sig att hyresvärdar eller hyresgäster i ökad utsträckning vägrar gå med på förlängning av hyrestiden när ett marknadshyresyttrande har begärts, säger sig regeringen emellertid vara beredd att återkomma i frågan.

Bostadsutskottet finner för sin del inte tillräckliga skäl för att göra en annan bedömning än den som regeringen har gjort men vill framhålla vikten av att utvecklingen på området följs. Mp-motionen avstyrks i denna del.

Vissa andra frågor om lokalhyra

Indexreglering m.m. i lokalhyresavtal

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om indexreglering m.m. i lokalhyresavtal. *Jämför reservation 25 (m, -).*

I motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 7 föreslås att hyra enligt "annan beräkningsgrund" skall vara giltig vid avtal som löper över minst två år. Yrkandet avser främst möjligheten till indexreglering (lagförslag till riksdagsbeslut).

Som redovisas i propositionen infördes år 1989 de nuvarande bestämmelserna om att avtalen måste ha en bestämd hyrestid på *minst tre år* om det skall vara möjligt att bestämma hyra enligt annan beräkningsgrund. Dessförinnan krävdes endast att hyrestiden var *längre än ett år*. Bakgrunden till 1989 års ändring var att det hade visat sig att avtalstiderna hade tenderat att minska till den gräns då indexklausul var tillåten, dvs. i praktiken två år. Det ansågs att nackdelarna för hyresgästerna med indexreglering kunde uppvägas om de fick trygghet av längre avtalstider.

Regeringen anför nu bl.a. att en återgång till den tidigare möjligheten att indexreglera korttidsavtal torde, vad gäller effekterna på hyresutvecklingen, gynna främst hyresvärdarna. De nuvarande bestämmelserna om hur hyra för lokaler skall bestämmas bör inte ändras enligt regeringens bedömning.

Bostadsutskottet gör samma bedömning som regeringen och avstyrker motionen.

Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall. *Jämför reservation 26 (kd, c, fp).*

I motion 2001/02:Bo5 (kd) yrkande 3 förespråkas att dödsboet efter en avlidnen lokalhyresgäst skall ha rätt att säga upp lokalhyresavtalet i förtid (förslag om tillkännagivande).

Även detta förslag har varit föremål för regeringens överväganden och avisats. Bland skälen för regeringens bedömning vill utskottet peka på följande: Enligt utredningen brukar de frågor som uppstår i samband med att lokalhyresgäster avlider regleras på frivillig väg. Om det bedrivs näringsverksamhet i lokalen och näringsverksamheten överläts, har dödsboet möjlighet att få hyresnämndens tillstånd till en överlåtelse av hyresrätten. Ett lokalhyresförhållande har vanligen kommersiell prägel. Om hyresgästens eller dennes dödsbo hade möjlighet att frånträda avtalet i förtid, skulle hyresvärden inte längre få någon kompensation för investeringen. Såsom utredningen har påpekat finns det också anledning att anta att en rätt till förtida uppsägning vid dödsfall skulle leda till att hyresvärdarnas vilja att göra investeringar i uthyrda lokaler minskar. Det kan också antas att hyresvärdarna skulle försöka trygga sina intressen genom att ställa krav på personlig borgen e.d.

Bostadsutskottet anser mot denna bakgrund att det inte föreligger tillräckliga skäl för att gå motionärerna till mötes och avstyrker motion 2001/02:Bo5 (kd) yrkande 3.

Lagförslagen i övrigt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag i den mån de i övrigt inte omfattas av utskottets förslag till riksdagsbeslut. Regeringsförslagen i dessa delar innebär bl.a. att en hyresgästorganisation skall kunna ansöka om att en förhandlingsordning som har ingåtts av en annan hyresgästorganisation skall upphävas och i fråga om lokaler ett klargörande av att marknadshyran i första hand skall bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler.

Utskottet som inte finner skäl att närmare redovisa sina överväganden beträffande regeringsförslaget i de delar det saknas motstående motionsförslag, tillstyrker lagförslagen i dessa delar. Det gäller en ändring i hyresförhandlingslagen som avser att en hyresgästorganisation skall kunna ansöka om att en förhandlingsordning som har ingåtts av en annan hyresgästorganisation skall upphävas. Vidare gäller det bl.a. en ändring i hyreslagen som i fråga om

lokaler avser klargöra att marknadshyran i första hand skall bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler.

Övriga frågor

Bygglövskrav för åtgärder i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om bygglövskrav för åtgärder i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. *Jämför reservation 27 (v, kd., c, fp).*

Motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 5 innehåller förslag om bygglövsprövning av inre förändringar i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (förslag om tillkännagivande).

Förslaget motsvarar yrkanden som avstyrktes av utskottet våren 2000 och våren 2001 (bet. 1999/2000:BoU7 respektive 2000/01:BoU9). Utskottet anförde vid det första tillfället bl.a. följande.

Inredande av ytterligare bostad eller lokal är bygglövspliktigt enligt 8 kap. 1 § medan inre förändringar i övrigt i princip inte är det. Regleringen i 8 kap. 6 § första stycket 3 PBL ger dock kommunen – såvitt gäller byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär – möjlighet att införa prövningsplikt och härigenom bevaka att olika detaljer på och även inne i dessa byggnader bevaras. Det kan gälla t.ex. gipsfigurer, ornament, stuckaturer, dörrar, fönster, verandasnickerier, kakelugnar och takmålningar. Kommunen har även möjlighet att genom skyddsbestämmelser tillgodose bevarandebestämmelser. Planlösning, intressanta konstruktioner, installationer och fast inredning av olika slag avsågs kunna omfattas av denna möjlighet (prop. 1985/86:1).

Som framgår av den kortfattade redogörelsen ovan innebär nu gällande reglering att det finns ett väl tilltaget utrymme för att genom kommunala beslut införa prövningsplikt för inre åtgärder.

Utskottet gör samma bedömning i dag och avstyrker v-motionen.

Tillgänglighet m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om tillgänglighet m.m. *Jämför reservation 28 (kd, c).*

Motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 1 tar upp frågor om bl.a. tillgänglighet.

Motionärerna föreslår att riksdagen skall tillkänna för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om att tillgängligheten måste öka i alla boendemiljöer. De framhåller att människors inflytande över sitt boende

måste förstärkas, att delaktighet i beslutsgången för det egna boendet ger människor ett större självbestämmande över sitt liv, att hela samhället stärks genom att den enskilda människan ges ett ökat ansvar, att en trygg boendemiljö är en grundläggande förutsättning för god livskvalitet i boendet, att all planering måste utgå från att alla människor involveras i samhällsplaneringen, att människor med funktionshinder måste få vara med och forma sina boendemiljöer samt att tillgängligheten måste öka i alla boendemiljöer.

De utgångspunkter som motionärerna lyfter fram torde delas av så gott som alla. Det får således anses vara av vikt att alla de frågor som tas upp i motionen beaktas i det kommunala beslutsfattandet och att tillgängligheten i den bebyggda miljön garanteras alla. Utskottet finner dock inte tillräckliga skäl för att göra det begärda tillkännagivandet och avstyrker c-motionen.

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. De åtgärder som hyresgästernas inflytande omfattar (punkt 1) (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 1. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo8 yrkande 1 och 2001/02:Bo308 yrkande 1 samt avslår motion 2001/02:Bo292 yrkande 2.

Ställningstagande

En hyresvärd som vill utföra en förbättrings- eller ändringsåtgärd skall aningen ha ett godkännande av berörda hyresgäster eller tillstånd av hyresnämnden.

Godkännande behövs dock inte om åtgärden vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard.

Hyresnämnden skall bifalla en ansökan om det inte anses oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs. Vid denna prövning skall hyresvärdens intresse vägas mot det intresse som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas (det objektiva hyresgästintresset). Om det finns särskilda skäl får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

Sedan andra hälften av 1990-talet har boendekostnadens andel av den disponibla inkomsten ökat mer för boende med hyresrätt än för andra boendeformer. Därför kan det betraktas som ett 'objektivt hyresgästintresse' att hyrorna hålls nere och att slentrianmässiga standardförbättringar med åtföljande hyreshöjningar undviks.

Många hyresgäster är nöjda med den standard deras lägenhet har och tycker det är onödigt med en ombyggnad. De uppskattar den kvalitet som finns i det lite äldre bostadsbeståndet och vill bevara den med varsam upprustning hellre än utbyte av skåp och bänkar.

Av detta följer att hyresgästerna bör ha inflytande även över åtgärder som vidtas för att en lägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard, vilket bör ges regeringen till känna.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo8 (mp) yr-

kande 1 och 2001/02:Bo308 (mp) yrkande 1 samt avslår motion 2001/02:Bo292 (kd) yrkande 2.

2. Formerna för hyresgästinflytandet – regeringsförslaget (punkt 2) (c)

av Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att utskottets förslag under punkt 2 borde ha följande lydelse:
Riksdagen avslår regeringens förslag i denna del. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 3 i denna del.

Ställningstagande

I propositionen presenteras förslag som innebär att hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder stärks.

I början av året träffades en överenskommelse om utveckling av hyresboendet mellan organisationerna på bostadshyresmarknaden, Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund och SABO. De tre organisationerna är överens om att diskutera hur hyresrätten kan utvecklas för att få en väl fungerande hyresmarknad med hyresbostäder som hyresgästerna efterfrågar. En av de diskussionsgrupper som bildats behandlar bland annat inflytandefrågor i hyresboendet, där frågan om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ombyggnadsåtgärder ingår som en del.

Utgångspunkten för diskussionerna är att inom ramen för gällande lagstiftning finna former för hyresgästinflytandet som de tre organisationerna sedan skall kunna rekommendera sina medlemmar att följa. Mot bakgrund av de politiska låsningar som finns kring reglerna för hyresbostäder är det viktigt att det konstruktiva samarbete som inletts mellan bostadshyresmarknadens parter får fortsätta utan mellanliggande ingrepp av staten.

Jag anser att det är olyckligt att regeringen lägger fram förslag om ändrade regler för hyresgästinflytandet just nu eftersom det pågår diskussioner mellan parterna på bostadsmarknaden som bl.a. rör inflytandefrågor i hyresboendet.

Jag anser därför att de förslag i propositionen som rör formerna för hyresgästinflytandet och hyresnämndens prövning inte bör genomföras. Detta bör riksdagen besluta om.

Jag föreslår således att riksdagen avslår regeringens förslag i denna del. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 3 i denna del.

3. Formerna för hyresgästinflytandet – hyresgästernas passivitet och svarstid (punkt 3) (m, fp, –)

av Sten Andersson (-), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m), Yvonne Ångström (fp) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 3. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo3 yrkande 1 och 2001/02:Bo7 yrkande 2, bifaller delvis motionerna 2001/02:Bo3 yrkande 2 och 2001/02:Bo7 yrkande 3 samt avslår motion 2001/02:Bo4 yrkande 1.

Ställningstagande

Om förbättrings- och ändringsåtgärder skall utföras måste hyresvärden skriftligen meddela hyresgästerna detta (18 e § hyreslagen). Hyresgästerna har därefter, enligt regeringsförslaget, två månader på sig att godkänna åtgärden. Om inte hyresgästen hör av sig till hyresvärden måste denne vända sig till hyresnämnden för att få tillstånd till åtgärden. Ansökan till hyresnämnden får, enligt regeringens förslag, göras tidigast två månader sedan hyresgästen lämnades det skriftliga meddelandet.

Det är bra att svarstiden för hyresgästen ökas. Det finns dock ett inbyggt problem i systemet. Många hyresgäster svarar inte på hyresvärdens förfrågan på grund av att de inte har något att anmärka eller att de glömmer bort att svara. Resultatet av detta är att hyresnämnden tvingas besluta i ärenden där egentligen inte någon hyresgäst motsätter sig de föreslagna förändringarna.

Om en hyresgäst inte aktivt godkännt en åtgärd innebär dagens regler att hyresvärden måste vända sig till hyresnämnden. Detta medför ökade kostnader och en ökad belastning för hyresnämnderna. Ett bättre alternativ är att införa en presumtion vid passivitet. Har inte hyresgästen hört av sig till hyresnämnden och aktivt protesterat mot en föreslagen åtgärd, skall förslaget anses godkänt.

För att hyresgästen skall ges god tid att tänka över hyresvärdens meddelande bör dock svarstiden förlängas till tre månader. Fastighetsägaren bör ha god framförhållning och hyresgästen bör ha tid både att tänka över förslaget och att agera. En förutsättning för att den förlängda svarstiden skall införas är dock att passivitet skall räknas som ett godkännande av förslaget.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo3 (m) yrkande 1 och 2001/02:Bo7 (fp) yrkande 2, bifaller delvis motionerna 2001/02:Bo3 (m) yrkande 2 och 2001/02:Bo7 (fp) yrkande 3 samt avslår motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 1.

4. Formerna för hyresgästinflytandet – hyresgästernas passivitet och svarstid (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 anförs i reservation 4. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 yrkande 1 samt avslår motionerna 2001/02:Bo3 yrkandena 1 och 2 samt 2001/02:Bo7 yrkandena 2 och 3.

Ställningstagande

Regeringen föreslår att den tid som fastighetsägarna måste avvakta efter det att information om ändringsåtgärder lämnats till hyresgästerna innan de kan vända sig till hyresnämnd skall förlängas till två månader. Syftet är att stimulera till samråd och förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgäster. Vi anser att det finns starka skäl för att förlänga tidsfristen ytterligare en månad. Det huvudsakliga skälet är att hyresgästerna skall ges ett ökat inflytande och att de således bör ges god tid att ta ställning. I ett fastighetsägarperspektiv har det hävdats att en längre tidsfrist kan leda till fördyringar, men det bedömer vi vara av marginell omfattning. Hyresgästernas möjlighet att ta ställning väger tyngre. Vi föreslår därför att tvåmånadersregeln ändras till en tremånadersregel, så att fastighetsägare får vänta tre månader innan begäran om tillstånd kan göras hos hyresnämnden.

Vi är emot en passivitetsregel av det slag som föreslås i m- och kd-motionerna eftersom den skulle motverka inflytandereglernas syfte att skapa samråd mellan hyresvärderna och hyresgästerna.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 1 och avslår motionerna 2001/02:Bo3 (m) yrkandena 1 och 2 samt 2001/02:Bo7 (fp) yrkandena 2 och 3.

5. Formerna för hyresgästinflytande – primär förhandlingsskyldighet (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 anförs i reservation 5. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 yrkande 2.

Ställningstagande

Hyran är vanligtvis den största kostnaden för ett hushåll. En förändrad hyra får direkt genomslag på ett hushålls utgifter. Ett hushåll bör ha möjlighet att

förtuse vilken hyra som skall betalas. Den framförhållningen bör finnas även på lång sikt. De hyresförhandlingar som sker mellan fastighetsägare och hyresgästförening måste alltid utgå från de boendes betalningsförmåga. På samma sätt bör hänsyn tas till betalningsförmågan vid ombyggnad och andra åtgärder. Därför är det nödvändigt att koppla samman den individuella förhandlingen om åtgärderna med den kollektiva förhandlingen om den kommande hyresnivån.

Förhandlingar bör samordnas genom att primär förhandlingsskyldighet införs. Det skulle innebära att fastighetsägare och hyresgästorganisation först förhandlar fram en hyra efter föreslagna åtgärder och att de enskilda hyresgästerna sedan samlat kan ta ställning till dessa åtgärder och hyresförändringar. En sådan ordning ger fördelar för fastighetsägaren genom att denne vet vilket ekonomiskt utrymme som finns för åtgärden och då inte behöver oroa sig för justeringar i efterhand. För hyresgästerna blir det betydligt enklare att ta ställning till en åtgärd om de vet vilka kostnader det medför. Dessutom blir den organisation av hyresgäster som har förhandlingsordning aviserad på ett tidigt stadium.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 2.

6. Hyresnämndens prövning – regeringsförslaget (punkt 5) (m, -)
av Sten Andersson (-), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen avslår regeringens förslag till ny lydelse av 12 kap. 18 f § jordabalken. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo3 yrkande 3 och avslår motion 2001/02:Bo6 yrkande 3 i denna del.

Ställningstagande

Regeringen har föreslagit en ändring av 18 f § hyreslagen. I paragrafen ges i andra stycket vissa riktlinjer för prövningen av om det i ett särskilt fall skall anses oskäligt mot en hyresgäst att hyresvärden vidtar standardhöjande åtgärder eller andra förändringar på fastigheten. Det anges i styckets nuvarande lydelse att hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs därvid skall vägas mot *det intresse* som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Enligt den föreslagna nya lydelsen skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot *de skilda intressen* som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Lagrådet har yttrat sig över förslaget:

De två formuleringarna är mycket likartade, och det är inte lätt att av lagtexten sluta sig till vilken saklig ändring som åsyftats. Även om vissa förklaringar lämnas i motiven, kan det inte anses tillfredsställande att

sakliga ändringar genomförs, vilkas innebörd inte alls eller endast med svårighet kan utläsas ur lagtexten.

Det kan också anmärkas att kriterierna enligt såväl den nu gällande som den föreslagna lagtexten (...) ger utrymme för mycket skiftande bedömningar och gör rättsläget svårbedömbart för de inblandade parterna.

Lagrådets kritik kvarstår eftersom regeringen i sin proposition inte uppfyllt Lagrådets krav. Vill man ändra i lagen skall detta tydligt framgå. Genom regeringens förslag saknas den förutsebarhet som alla parter har intresse av. Om lagen är otydlig och medför osäkerhet om rättstillämpningen riskerar detta att gå ut över äganderätten. Vi anser därför att 18 f § hyreslagen inte bör ändras på det sätt som regeringen föreslagit.

Vi föreslår således att riksdagen avslår regeringens förslag till ny lydelse av 12 kap. 18 f § jordabalken. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 3 och avslår motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 3 i denna del.

7. Hyresnämndens prövning – regeringsförslaget (punkt 5) (c)

av Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen avslår regeringens förslag till ny lydelse av 12 kap. 18 f § jordabalken. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo6 yrkande 3 i denna del och avslår motion 2001/02:Bo3 yrkande 3.

Ställningstagande

I propositionen presenteras förslag som innebär att hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsåtgärder stärks.

I början av året träffades en överenskommelse om utveckling av hyresboendet mellan organisationerna på bostadshyresmarknaden, Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund och SABO. De tre organisationerna är överens om att diskutera hur hyresrätten kan utvecklas för att få en väl fungerande hyresmarknad med hyresbostäder som hyresgästerna efterfrågar. En av de diskussionsgrupper som bildats behandlar bl.a. inflytandefrågor i hyresboendet, där frågan om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ombyggnadsåtgärder ingår som en del.

Utgångspunkten för diskussionerna är att inom ramen för gällande lagstiftning finna former för hyresgästinflytandet som de tre organisationerna sedan skall kunna rekommendera sina medlemmar att följa. Mot bakgrund av de politiska låsningar som finns kring reglerna för hyresbostäder är det viktigt att det konstruktiva samarbete som inletts mellan bostadshyresmarknadens parter får fortsätta utan mellanliggande ingrepp av staten.

Jag anser att det är olyckligt att regeringen lägger fram förslag om ändrade regler för hyresgästinflytandet just nu eftersom det pågår diskussioner mellan parterna på bostadsmarknaden som bl.a. rör inflytandefrågor i hyresboendet.

Jag anser därför att de förslag i propositionen som rör formerna för hyresgästinflytandet och hyresnämndens prövning bör avslås. Detta bör riksdagen besluta om.

Jag föreslår således att riksdagen avslår regeringens förslag till ny lydelse av 12 kap. 18 f § jordabalken. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 3 i denna del och avslår motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 3.

8. Hyresnämndens prövning – den enskilde hyresgästens intressen (punkt 6) (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 8. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 yrkande 3 och avslår motion 2001/02:Bo8 yrkande 2.

Ställningstagande

Regeringens förslag att slopa det objektiva hyresgästintresset är ett steg i rätt riktning, men det bör ersättas av det *subjektiva hyresgästintresset*, inte det som är 'vanligt förekommande'. Syftet med en förändring av hyreslagen bör vara att ge hyresgästerna ett ökat och därmed omfattande inflytande vid ombyggnader. Med den lösning som regeringen föreslår finns det inga garantier för att så kommer att bli fallet.

Hyresgästernas Riksförbund har mycket riktigt påpekat att boendet blir alltmer individuellt anpassat. Det bör lämnas stort utrymme för en sådan utveckling även för boende i hyreshus. Den enskilda hyresgästens intresse bör väga tungt i en prövning, och det är enligt vår mening det bästa sättet att stärka hyresgästernas ställning. Innebörden av en förändrad hyreslag bör vara att den enskilde hyresgästens intresse vägs mot fastighetsägarens utan att hänsyn tas till det s.k. objektiva eller vanliga hyresgästintresset. Således skall det krävas att den enskilde hyresgästens intresse skall vägas mot fastighetsägarens intresse vid en ombyggnadsåtgärd.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 3 och avslår motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 2.

9. Hyresnämndens prövning – den enskilde hyresgästens intressen (punkt 6) (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att utskottets förslag under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 9. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo8 yrkande 2 och avslår motion 2001/02:Bo4 yrkande 3.

Ställningstagande

Den enskilde hyresgästen bör ges en formell talerätt. Detta kan ske genom att man vänder på lydelsen i 12 kap. 18 f § hyreslagen så att hyresvärdens intresse av att en åtgärd vidtas vägs mot det intresse den berörda hyresgästen har av att åtgärden inte vidtas. Först därefter kommer att särskild vikt skall läggas vid intressen som hyresgäster i allmänhet har av att åtgärden inte vidtas, liksom vid intressen som delas av ett betydande antal boende i de berörda fastigheterna.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 2 och avslår motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 3.

10. Utvärdering av de nya reglerna om hyresgästinflytande (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 anförs i reservation 10. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 yrkande 4.

Ställningstagande

Om hyresvärdens intresset skall vägas mot, som det säg i regeringens lagmotiv, 'skilda slag av vanligt förekommande hyresgästintressen' måste det innebära en reell förändring av praxis. I det på riksdagens bord lagda förslaget har i den centrala bestämmelsen om hyresnämndens prövning regeringen hållit fast vid att ange relevant intresse med orden 'som hyresgäster i allmänhet kan antas ha' (även om lagtexten nu talar om 'de skilda intressen som hyresgäster'). I remissen till Lagrådet talades i stället om de intressen 'som hyresgäster vanligen kan antas ha'. Här skall erinras om Lagrådets kritik mot att de åsyftade förändringarna dåligt kommit till uttryck i lagtexten. Regeringens förändring av lagtexten efter det att Lagrådet granskat den inger oss vissa betänkligheter. Den lär knappast ha utgjort en förbättring av det slag Lagrådet avsett.

Det finns inga garantier för att det kommer att bli några större förändringar. Därför bör det göras en utvärdering av de fall som prövas i hyresnämnden enligt den nya lagbestämmelsen. Vi föreslår att en sådan utvärdering görs två till tre år efter lagens ikraftträdande. Det hanteras ca 100 ärenden per år i hyresnämnden. Dessa bör kunna utgöra en god grund för en utvärdering som visar om den nya bestämmelsen är tillräcklig eller om det måste ske ytterligare en skärpning. Såväl hyresnämndens behandling av ärenden som prövningar i högre domstolsinstans bör ingå i underlaget för utvärderingen. Om lagändringen inte föranlett mer än en marginell förändring bör en ny översyn av lagen göras så att syftet med ett ökat hyresgästinflytande uppnås.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 4.

11. Ombyggnad och varsamhetsreglerna i plan- och bygglagen (punkt 8) (c)

av Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 11. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo6 yrkande 2 och avslår motion 2001/02:Bo292 yrkande 4.

Ställningstagande

Vid ombyggnader av gamla hus måste hänsyn tas till värdefull kulturell miljö. Alltför många hus med fin gammal byggnadsstil har förstörts trots att bl.a. hyresgästerna påtalat detta och kommit med varsammare ändringsförslag. I plan- och bygglagen finns bestämmelser om att ändring av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Bestämmelserna tillämpas av byggnadsnämnden vid handläggningen av ärenden om bygglov och bygganmälan.

Eftersom inre ändringar i en byggnad inte kräver bygglov och i många fall inte heller omfattas av bestämmelserna om bygganmälan finns det brister i hur bevarandebördet tas till vara vid ombyggnader. Hyresnämnden bör därför – som också föreslås i propositionen – ges skyldighet att upplysa byggnadsnämnden när ombyggnader som berör varsamhetsreglerna i PBL skall genomföras. Jag anser emellertid att denna skyldighet bör införas i lag med hänsyn till att det är väsentligt att riksdagen får ett inflytande över utformningen av detta åliggande och en kontroll över bestämmelsens fortlevnad. Lagformen markerar också den vikt som en sådan bestämmelse är uttryck för.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 2 och avslår motion 2001/02:Bo292 (kd) yrkande 4.

12. Förbud att utföra åtgärd (punkt 9) (kd)

av Ulla-Britt Hagström (kd) och Annelie Enochson (kd).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 9 borde ha följande lydelse:
Riksdagen avslår regeringens förslag i denna del. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo5 yrkande 1.

.Ställningstagande

I fråga om sådana ändringsåtgärder som inte godkänts av hyresgästen eller tillåtits av hyresnämnden föreslår regeringen att inte bara påbörjade åtgärder ska kunna förbjudas och beläggas med vite, utan också åtgärder som kan *antas* bli påbörjade.

En rad av de hyresnämnder som utgjort remissinstans har avstyrkt förslaget såsom det fanns i utredningens betänkande. Lagrådet har betonat vikten av att det tydligt framgår av lagtexten att förbudet bör användas restriktivt. Vi anser att lagtexten och förarbetena inte är utformade på ett sådant sätt att det i förväg på ett enkelt sätt kan bedömas när förutsättningarna för tillämpning av förbudet finns. Regeln hotar att slå mot den som av missförstånd inte inhämtat godkännande likaväl som mot den som agerar illojalt. Den riskerar därmed att bakbinda fastighetsägare eftersom de redan på planstadiet kan beläggas med vite.

Vi anser att regeringsförslaget i nu behandlad del inte bör genomföras.

Vi föreslår därför att regeringens förslag i denna del avslås. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo5 (kd) yrkande 1.

13. Hyressättningssanktion – regeringsförslaget (punkt 10) (m, –)

av Sten Andersson (-), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m)..

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 10 borde ha följande lydelse:
Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 13. Därmed bifaller riksdagen delvis motion 2001/02:Bo3 yrkande 4.

Ställningstagande

Regeringens förslag omfattar sanktioner för en hyresvärd som utför en förbättrings- eller ändringsåtgärd utan godkännande av hyresgäst eller tillstånd av hyresnämnden. Om hyresvärden utför sådant arbete skall åtgärden inte

beaktas vid prövningen av hyran förrän fem år har förflutit sedan åtgärden slutfördes eller lägenheten upplåtits till annan hyresgäst.

Det finns anledning att ha sanktioner mot hyresvärdar som bryter mot lagen. Det måste dock finnas en möjlighet till en rimlig avvägning av sanktionen utifrån omständigheterna i fallet.

Ett exempel kan vara att en hyresvärd söker och får tillstånd för att genomföra ett stambyte. Stambytet innefattar standardhöjande ändringsåtgärder av väggarna och tillstånd har medgivits för det. Under arbetets gång upptäcks dock mögel i golvet. Det är naturligtvis bättre för både hyresvärd och hyresgäst att detta åtgärdas då hantverkare redan är på plats och arbete i lägenheten redan pågår. I och med arbetet med att åtgärda möglet är det i många fall företagsekonomiskt försvarbart att vidta vissa standardhöjande åtgärder även gällande golvet. Det är inte rimligt att hyresvärden i ett sådant fall skall vänta fem år innan åtgärden kan beaktas vid hyressättningen.

Vårt förslag är att hyresnämnden utifrån omständigheterna i det enskilda fallet skall avgöra hur lång tid sanktionen skall gälla. Den maximala tiden för sanktionsmöjligheten bör vara fem år.

Vi har inte haft möjlighet att genom utskottets kansli bereda förslaget så att riksdagen nu skall kunna anta den lagändring vi önskar se genomförd.

Vi föreslår således endast att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller delvis riksdagen motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 4.

14. Hyressättningsstrafk – tidsgräns m.m. (punkt 11) (c)

av Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anføres i reservation 14. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo6 yrkande 5 och avslår motion 2001/02:Bo8 yrkande 3.

Ställningstagande

I fråga om sanktioner för en hyresvärd som inte inväntar ett godkännande av hyresgäst eller erhåller ett tillstånd av hyresnämnden men ändå genomför en ombyggnadsåtgärd föreslår regeringen en särskild hyressättningsbestämmelse. Hyresvärden skall inte ha rätt att höja hyran på grund av en sådan åtgärd innan fem år har förflutit.

Jag anser att det finns anledning att ha sanktioner mot hyresvärdar som bryter mot lagen, men det måste i det enskilda fallet finnas en möjlighet till en rimlig avvägning. Den särskilda hyressättningsbestämmelsen bör därför kombineras med en jämningsregel.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 5 och avslår motion 2001/02:Bo8 yrkande 3.

15. Hyressättnings sanktion – tidsgräns m.m. (punkt 11) (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att utskottets förslag under punkt 11 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 15. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo8 yrkande 3 och avslår motion 2001/02:Bo6 yrkande 5.

Ställningstagande

Bostaden utgör en viktig trygghetsfaktor i människors liv. Förutsättningarna för att bo kvar får inte ändras för drastiskt. Om en fördyrande ombyggnad kommer till stånd utan att vare sig hyresgästen eller hyresnämnden tillåtit det skall inte hyresvärden kunna ta ut högre hyra för detta. Besittningsskyddet måste ges en reell innebörd. Regeringen föreslår att fem år skall förflyta sedan åtgärden slutfördes innan hyran får höjas. Jag anser att tio år är en skälig tid. Detta skall även gälla för närstående t.ex. vid dödsfall eller skilsmässa.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 3 och avslår motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 5.

16. Handikappanpassning av bostadslägenhet (punkt 13) (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 13 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 16. Därmed bifaller riksdagen 2001/02:Bo8 yrkande 4.

Ställningstagande

Bostadsanpassningsbidrag kan lämnas till personer med funktionshinder för att ge dem möjlighet till ett eget boende. Bidrag lämnas såväl till personer som äger sin bostad som till personer som innehar den med bostadsrätt eller hyresrätt. I vissa kommuner lämnas bidrag även för elsanering. En fastighetsägare har rätt till återställningsbidrag för kostnader för att ta bort anordningar som har installerats med stöd av bostadsanpassningsbidrag. Den kartläggning som utredningen har gjort visar att det är mycket ovanligt att hyresvärdar vägrar hyresgäster med funktionshinder att utföra åtgärder som det lämnas bostadsanpassningsbidrag för. Men det har förekommit och därför anser vi att en särskild bestämmelse om rätt till handi-

kappanpassning av bostadslägenheter bör införas. Denna rätt bör även omfatta åtgärder som avser elsanering.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 4.

17. Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockuthyrning – regeringsförslaget (punkt 14) (kd)

av Ulla-Britt Hagström (kd) och Annelie Enochson (kd).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 14 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag i denna del. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo5 yrkande 2.

Ställningstagande

I propositionen föreslås att en hyresgäst som hyr en bostadslägenhet genom s.k. blockhyresavtal skall ha samma besittningsskydd som hyresgäster som hyr direkt av fastighetsägaren. Blockuthyrning – andrahandsuthyrning där en hyresgäst hyr ut ett flertal lägenheter och inte har för avsikt att bosätta sig själv i någon av dem – är främst riktad till särskilda kategorier av hyresgäster, som äldre, studenter, missbrukare eller anställda vid ett företag.

Som Kommunförbundet, Stockholms kommun och Malmö kommun påpekat finns det i många kommuner som har behov av en möjlighet att upplåta lägenheter utan besittningsskydd, bl.a. träningslägenheter för missbrukare. Hanteringen av riktat boende riskerar att försvåras av den föreslagna lagändringen, dels genom att avtalsskyddet kommer att behöva förhandlas bort, dels genom att fastighetsägare kan komma att bli mindre benägna att hyra ut lägenheter till kommuner för sådana mycket angelägna ändamål.

Vi anser mot den bakgrunden att regeringens förslag i denna del bör avslås. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo5 (kd) yrkande 2.

18. Besittningsskydd för bostadshyresgäster vid blockhyresavtal – begreppet blockuthyrare (punkt 15) (v)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 15 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 18. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 yrkande 6.

Ställningstagande

Den definition av upplåtare vid blockuthyrning som används innebär att blockuthyrning förekommer då tre eller flera lägenheter hyrs av en upplåtare vid ett och samma tillfälle. Det vill säga att den som har flera avtal om att

hyra lägenheter, där endast två lägenheter ingår i varje avtal, kan bedriva andrahandsuthyrning utan att omfattas av reglerna som gäller för blockuthyrning. Det betyder att regeringens förslag om besittningsskydd vid blockuthyrning inte avser dessa fall. Vi anser att begreppet blockuthyrare bör ges en tydligare innebörd, så att lagstiftningen omfattar alla som hyr ut tre eller fler lägenheter i andra hand.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 6 motion.

19. Interimistiska beslut om avflyttning då hyresrätten är förverkad (punkt 16) (m, –)

av Sten Andersson (-), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skärman (m) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 16 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 19. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo3 yrkande 5.

Ställningstagande

Det finns ingen anledning att invända mot regeringens förslag om verkställighetsförordnande då hyresrätten är förverkad. Möjligheten till inhibition och överklagande ändras inte genom förslaget.

Vi anser dock att verkställighetsbeslut skall fattas av domstol och inte av hyresnämnd och föreslår därför att beslut i angivna frågor skall fattas av tingsrätt. Vår allmänna ståndpunkt är att tvister skall avgöras av allmän domstol och inte av hyresnämnden som är partssammansatt. Hyresnämnden är inte en domstol enligt svensk rättstradition.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 5.

20. Ansvar för privata hyreshus (punkt 17) (fp)

av Yvonne Ångström (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att utskottets förslag under punkt 17 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 20. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo7 yrkande 1.

Ställningstagande

Vem har ansvaret för privata hyreshus, fastighetsägaren eller hyresgästerna? Utgångspunkten är att fastighetsägaren har både rättigheter och skyldigheter. Den som äger har alltid ansvaret. Samtidigt måste hänsyn tas till

de enskilda hyresgästerna, så att de kan få ett rimligt inflytande över sitt boende.

Genom flera lagändringar under 1990-talet har hyresgästernas inflytande i samband med ombyggnationer förstärkts kraftigt utifrån den intresseavvägning som bör finnas mellan ägarens och hyresgästens önskemål.

Det nya förslaget innebär att den hyresgäst som tycker att hyran blir för hög ges möjligheter att stoppa en ombyggnad. Regeringen skriver i sin motivering att hyresgästens intresse av att hyran inte höjs kan väga över hyresvärdens intresse av att åtgärden vidtas.

Meningen tycks vara att ekonomiska överväganden om vilken hyra som krävs för att fastigheten skall kunna hållas i skick får vika. Byggnadstekniska bedömningar om vad som kan krävas för husets fortbestånd saknar betydelse.

Det är inte ovanligt att ombyggnader leder till kraftiga hyreshöjningar, i synnerhet om hyran varit mycket låg tidigare. Hyresgästerna har redan i dag ett fullgott rättsligt skydd genom att hyresnämnden kan förhindra oskäliga hyresnivåer.

Effekterna av de nya reglerna om ökat hyresgästinflytande kan bli stora. Det finns risk för att inga nya ombyggnader alls kommer att genomföras. Ingen, vare sig fastighetsägare eller banker, vågar ta risken att bygga om när det inte går att finansiera genom hyreshöjning. Om fastighetsägarna inte får ta sitt ansvar för sina hyreshus får vi ett nytt problem på den redan hårt drabbade bostadsmarknaden.

Det kommer visserligen att ta många år innan en förslumning syns i verkligheten, men den kapitalförstörelse som ligger i förslaget kommer så småningom att ge synliga resultat.

Det finns också andra effekter. De fastighetsägare som hittills motstått frestelsen att sälja fastigheterna till sina hyresgäster i form av bostadsrättsföreningar får nya argument. Antalet hyreslägenheter minskar. Och ingen vågar satsa på nyproduktion.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo7 (fp) yrkande 1.

21. Ersättningsreglerna (punkt 18) (m, –)

av Sten Andersson (-), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 18 borde ha följande lydelse:
Riksdagen avslår regeringens förslag till ändring i 12 kap. 58 § b jordabalken.
Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo3 yrkande 6.

Ställningstagande

Begränsningen av ersättningen till fyra basbelopp föreslår regeringen skall tas bort. En sådan förändring kan medföra långtgående konsekvenser för hyres-

värden. Behovet av en regelförändring framstår inte klart då befintliga skadeståndsrättsliga principer ger utrymme för ersättning för faktisk skada vid obefogad uppsägning. I brist på en klar behovs- och konsekvensanalys bör den föreslagna förändringen inte genomföras.

Vi föreslår att riksdagen avslår regeringens förslag till ändring i 12 kap. 58 § b jordabalken. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 6.

22. Utredningen vid hyresnämnden (punkt 19) (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 22. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo8 yrkande 5 i denna del.

Ställningstagande

En förutsättning för att en lokalhyresgäst skall kunna få ersättning vid obefogad uppsägning är att han eller hon har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling. Härvid skall hyresnämnden på begäran av någon av parterna avge ett yttrande om marknadshyran för lokalen.

Ett yttrande skall enligt förarbetena till hyreslagen grundas på den utredning som parterna åberopar. Nämnden kan också tillföra jämförelsematerial i ärendet.

Frågan är om lagens bestämmelser ger ett tillräckligt besittningsskydd för lokalhyresgäster i allmänhet. Enligt min mening bör en särskild bestämmelse införas om att ett yttrande i hyresnämnden skall grundas på utredningen i ärendet.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 5 i denna del.

23. Hyra för mindre serviceföretag (punkt 20) (c)

av Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 23. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:A226 yrkande 10 och 2001/02:So501 yrkande 8.

Ställningstagande

Vissa områden saknar post, bank och apotek. Detta gör den vardagliga servicen svårtillgänglig för dem som bor i området. De statliga bolagen har ett ansvar att upprätthålla och utveckla servicen i utsatta bostadsområden. Om boendeformerna och bostadsägandet tillåts bli mer varierat skulle också den privata och den offentliga servicen få ett större underlag. Många områden saknar ofta också småföretagare. Även detta är en viktig orsak till det dåliga serviceutbudet.

För att den lokala utvecklingskraften skall få fäste krävs bra och billiga lokaler. När den lokala hyresmarknaden är överhettad riskerar de mindre företagen att slås ut. Lokalhyreslagstiftningen bör därför ses över så att mindre serviceföretag inte drabbas av oskäliga hyreshöjningar som i sin tur medför att tillgång till service går förlorad.

Riksdagen bör hos regeringen begära förslag om en översyn av lokalhyreslagstiftningen så att mindre serviceföretag inte drabbas av oskäliga hyreshöjningar.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:A226 (c) yrkande 10 och 2001/02:So501 (c) yrkande 8.

24. Förfarandet vid tvister (punkt 21) (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att utskottets förslag under punkt 21 borde ha följande lydelse: Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 24. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo8 yrkande 5 i denna del.

Ställningstagande

En stor andel av hyresnämndens yttranden om marknadshyra avges under stark tidspress, ofta beroende på att parterna brukar begära yttrande när det endast återstår en kort del av hyrestiden. I vissa fall gör tidsbristen att hyresnämnden inte avger något yttrande. Hyresnämnden bör därför få möjlighet att förlänga hyrestiden med högst tre månader. Detta kan också medverka till att kvaliteten på yttrandena förbättras.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo8 (mp) yrkande 5 i denna del.

25. Indexreglering m.m. i lokalhyresavtal (punkt 22) (m, –)

av Sten Andersson (-), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 22 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 25. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo3 yrkande 7.

Ställningstagande

Regeringen har beslutat att inte föreslå utökade möjligheter för bl.a. indexreglering av lokalhyresavtal.

Vår bedömning är att indexklausuler medför fördelar för både hyresgäst och hyresvärd och att fördelarna väger över. De gör t.ex. att hyresvärdars incitament för att säga upp ett hyresavtal minskar. Detta är i sig positivt. Vi anser även, till skillnad mot regeringen, att sådana klausuler bör bli tillåtna även vid kortare avtalstider än nu gällande tre år.

Det bör dock inte bli möjligt att införa indexklausuler i avtal som löper på för kort tid eftersom det kan leda till en oönskad ökning av antalet avtal med korta avtalstider. Vi anser en rimlig avvägning vara att avtal med förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt annan beräkningsgrund (t.ex. indexreglering) skall vara giltigt vid avtal som löper över minst två år.

Eftersom vårt förslag inte har varit föremål för granskning av Lagrådet anser vi att regeringen skyndsamt bör utarbeta den föreslagna lagändringen och efter granskning i Lagrådet återkomma till riksdagen med ett förslag till ändring av 12 kap. 19 § jordabalken.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo3 (m) yrkande 7.

26. Förtida uppsägning av lokalhyresavtal vid dödsfall (punkt 23) (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 23 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 26. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo5 yrkande 3.

Ställningstagande

De flesta lokalhyresavtal sluts på bestämd tid om tre eller fem år. Avtalet kan i princip sägas upp endast vid avtalstidens slut. Det gäller även om hyresgästen skulle avlida under pågående avtalstid. Hyreslagstiftningsut-

redningen fick i uppdrag att utreda förutsättningarna för en regel om rätt till förtida uppsägning av lokalhyresavtal på grund av hyresgästens död. Regeringen har valt att i propositionen inte föreslå någon sådan ny regel.

Som utredningen liksom regeringen konstaterat finns det ur principiell synvinkel skäl som talar för att en rätt till förtida uppsägning bör införas. Det finns t.ex. en risk att dödsbon som inte kan driva verksamheten vidare eller överlåta den tvingas i konkurs.

Regeringen avvisar en regeländring med motiveringen att det är *ovanligt* att hyresvärdar vägrar medverka till frivilliga lösningar och att nuvarande regler i dessa fall ger dödsboet *vissa möjligheter* att begränsa sin skada. Regeringen hänvisar också till att försäkringsbolag erbjuder avbrottsförsäkringar när nyckelperson i företag skadas eller avlider. Det är dock få småföretagare som har en sådan försäkring, vilket bl.a. beror på dålig kännedom om försäkringen.

Med tanke på de starka principiella skäl som finns, och då det inte helt går att förlita sig på försäkringar och frivilliga lösningar, anser vi att det bör införas bestämmelse om att dödsboet efter en avliden lokalhyresgäst skall ha rätt att säga upp lokalhyresavtalet i förtid.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo5 (kd) yrkande 3.

27. Bygglovskrav för åtgärder i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (punkt 25) (v, kd, c, fp)

av Owe Hellberg (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Sten Lundström (v), Annelie Enochson (kd), Rigmor Stenmark (c) och Yvonne Ångström (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 25 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 27. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 yrkande 5.

Ställningstagande

Byggnadsnämndens möjligheter att säkerställa varsamhet vid förändringar är begränsade. Därför bör plan- och bygglagen ändras genom att det införs bygglovsplikt för inre förändringar i vissa fall. Det finns skäl att återkomma till frågan om varsamhetsreglerna vid en kommande översyn av PBL. Frågan om att införa bygglovsplikt för inre förändringar i byggnader med kulturhistoriska värden bör övervägas i det sammanhanget.

I tidigare lagstiftning kunde byggnadsnämnden förhindra bygglovspliktiga inre ändringar som ansågs förvanska byggnaden genom att inte ge bygglov. I den nya lagstiftningen är inte inre förändringar lovpliktiga och därmed inte möjliga att förhindra. I dagens läge är byggnadsnämndens enda möjlighet att förhindra förändringar att i kontrollplanen ställa krav på ett utlåtande från en fristående sakkunnig. Den sakkunniges utlåtande är dock inte grund för myn-

dighetsbeslut och sanktionerna vid överträdelser är svaga. Detta har lett till ett betydligt sämre skydd för särskilt värdefulla kulturhistoriska byggnader. En kommun har i dag rätt att utöka bygglovsplikten för särskilt värdefulla byggnader när det gäller underhållsåtgärder, men däremot inte för inre förändringar. Det bör göras möjligt att förhindra förvanskande ändringar i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Därför krävs en ändring av 8 kap. 6 § PBL. Det som ovan anförs om bygglovskrav i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo4 (v) yrkande 5.

28. Tillgänglighet m.m. (punkt 26) (kd, c)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 26 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 28. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo6 yrkande 1.

Ställningstagande

Vi anser att som ett led i en hållbar boendepolitik för att möta människors behov och skilda förutsättningar måste den enskilda människan stå i centrum. Möjligheter och konsekvenser för individen och familjen är det avgörande i allt beslutsfattande.

Människors inflytande över sitt boende måste förstärkas. Delaktighet i beslutsgången för sitt eget boende ger människor ett större självbestämmande över sitt liv. Genom att ge den enskilda människan ett ökat ansvar stärks hela samhället.

Trygg boendemiljö är en grundläggande förutsättning för god livskvalitet i boendet. All planering måste utgå från att alla människor involveras i samhällsplaneringen. Människor med funktionshinder måste få vara med och forma sina boendemiljöer. Tillgängligheten måste öka i alla boendemiljöer. Detta bör ges regeringen till känna.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo6 (c) yrkande 1.

Särskilt yttrande

Utskottets beredning av ärendet har föranlett följande särskilda yttrande.

Hyresnämndens prövning m.m. (kd)

Ulla-Britt Hagström (kd) och Annelie Enochson (kd) anför:

I mitten av nittiotalet genomfördes en reform av reglerna om hyresgästinflytande. Reglerna som trädde i kraft den 1 april 1997 ledde tyvärr inte till den framgång många hyresgäster hoppats på. Det nya i reformen är att den enskilde skall kunna säga nej till standardhöjningar som påverkar hyran (bruksvärdet). Nytt är också att, om lägenhetsförändringar sker genom att lägenhetsplanen görs om med annan lägenhet, hyresgästen har möjlighet att motsätta sig detta. Fastighetsägaren har rätt att utföra beaktansvärda åtgärder. Reformen har dock inte lett till avsevärda förbättringar. I vissa fall har normalt fastighetsunderhåll blivit inkörsporten till stora ombyggnader. Samarbetsformerna mellan hyresgäster och fastighetsägare måste förbättras. Regeringen har därför i den nu behandlade propositionen återkommit i frågan.

Lagrådets kritik beträffande lydelsen av den centrala bestämmelsen i 18 f § hyreslagen – om att sakliga ändringar inte bör genomföras vilkas innebörd inte alls eller med svårighet kan utläsas ur lagtexten – har viss bäring även mot den lydelse av lagrummet som återfinns i propositionen. Hyresvärdens intresse som skall vägas mot 'det intresse' som hyresgäster i allmänhet kan antas ha ändras till 'de skilda intressen' som hyresgäster i allmänhet kan antas ha. Vi anser att lagbestämmelserna fortfarande är alltför generellt utformade, vilket kan leda till tolkningssvårigheter.

Hyresgästerna likaväl som fastighetsägarna är betjänta av en välavvägd och förutsebar rättslig reglering. Vi anser därför att ett tillägg till 18 f § bort prövas med lydelsen: "Sedan hyresgästerna delgivits att hyresvärden lämnat in ansökan till hyresnämnden enligt föregående stycke, får en hyresgäst eller grupper av hyresgäster inom en månad ansöka hos hyresnämnden om tillstånd kan tillstyrkas eller ej samt ange grunderna för talan".

Vi anser att exemplifieringen i författningskommentaren är för svagt preciserad. Det borde förtydligas om en hyresgästs lägenhet skall fortsätta existera efter förbättringsarbeten om inte mycket preciserade och angelägna skäl däremot kan anföras av hyresvärden. En hyresvärds skäl ifråga om åtgärder för fastighetens bestånd, ändamålsenlig förvaltning samt rimlig vinst på verksamheten bör kunna motiveras utöver allmänna påståenden för att beaktas. Hyresnämnds och hovrättens tillgång till sakkunnig, s k råd, bör regleras i de särskilda regler som finns för respektive instans, nämligen lagen om arrende- och hyresnämnder respektive lagen om rättegången i vissa mål i Svea Hovrätt.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

I proposition 2001/02:41 föreslås att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Följdmotioner

2001/02:Bo3 av Knut Billing m.fl. (m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om presumtion vid passivitet.
2. Riksdagen beslutar att förlänga hyresgästernas svarstid, i 12 kap. 18 e, jordabalken till tre månader i enlighet med vad som anförs i motionen.
3. Riksdagen beslutar att inte göra den föreslagna ändringen i 12 kap. 18 f § jordabalken.
4. Riksdagen beslutar att den föreslagna skrivningen till 12 kap. 55 a § jordabalken skall ändras till att innefatta att hyresnämnden skall pröva sanktionens längd i enlighet med vad som anförs i motionen.
5. Riksdagen beslutar att verkställighetsbeslut vid förverkande av hyresrätt skall fattas av tingsrätt.
6. Riksdagen beslutar att inte göra den föreslagna ändringen i 12 kap. 58 b § jordabalken.
7. Riksdagen beslutar att hyra enligt 'annan beräkningsgrund' skall vara giltig vid avtal som löper över minst två år.

2001/02:Bo4 av Owe Hellberg och Sten Lundström (v):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att förlänga tidsfristen för ansökan om tillstånd hos hyresnämnd till tre månader efter information till hyresgäst.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om primär förhandlingsskyldighet vid upprustnings- och ändringsåtgärder.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyresgästernas medgivande vid ombyggnad.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om utvärdering av lagförändringens effekter vad gäller hyresgästernas inflytande.

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om bygglovskrav för åtgärder i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om definitionen av upplåtare vid blockuthyrning.

2001/02:Bo5 av Ulla-Britt Hagström m.fl. (kd):

1. Riksdagen avslår regeringens förslag till ändring i 12 kap. 18 § jordabalken avseende förbud mot åtgärd som kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag till ändring i 12 kap. 45 § jordabalken avseende bestämmelser kring s.k. blockhyresavtal.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att dödsboet efter en avliden lokalhyresgäst skall ha rätt att säga upp lokalhyresavtalet i förtid.

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

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att tillgängligheten måste öka i alla boendemiljöer.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyresnämnden ges skyldighet att upplysa byggnadsnämnden när ombyggnader som berör varsamhetsreglerna i PBL skall genomföras.
3. Riksdagen beslutar att avslå de förslag i propositionen som rör formerna för hyresgästinflytandet och hyresnämndens prövning.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att sanktioner mot hyresvärdar som bryter mot lagen bör kombineras med en jämningsregel.

2001/02:Bo7 av Yvonne Ångström och Karin Pilsäter (fp):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ansvaret för privata hyreshus.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om presumtion vid passivitet.
3. Riksdagen beslutar att förlänga hyresgästernas svarstid i 12 kap. 18 e § jordabalken till tre månader i enlighet med vad som anförs i motionen.

2001/02:Bo8 av Helena Hillar Rosenqvist m.fl. (mp):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om lägsta godtagbara standard.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om formell talerätt för de boende.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om sanktioner mot hyresvärd som inte följer reglerna.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om rätt till handikappanpassning.

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäst.

Motioner från allmänna motionstiden (fristående motioner)

2001/02:Bo292 av Ulla-Britt Hagström och Annelie Enochson (kd):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att en översyn görs av reglerna för hyresgästinflytande vid ombyggnad/förbättringsarbeten.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyresgästerna ges initiativrätt, så att ett ärende kan prövas och avgöras i hyresnämnden.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om informationsplikt från hyresnämnd till byggnadsnämnd.

2001/02:Bo308 av Matz Hammarström m.fl. (mp):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att de boende bör ges generell tale- och förhandlingsrätt, även vad gäller lägsta godtagbara standard.

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

10. Riksdagen begär hos regeringen en översyn av lokalhyreslagstiftningen i enlighet med vad i motionen anförs.

2001/02:So501 av Agne Hansson m.fl. (c):

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av en översyn av lokalhyreslagstiftningen.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1. Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 12 kap. 18 d, 18 e, 18 f, 18 h, 45, 50, 55, 57 a och 58 b §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 55 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.18 d §¹

En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller

2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i *minst* hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i *mer än* hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än markägaren. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

18 e §²

¹ Senaste lydelse 1997:62.

Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §, skall han skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta.

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast *en månad* efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Bestämmelsen i 16 § femte stycket tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts.

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast *två månader* efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

18 f §³

En ansökan enligt 18 e § andra stycket skall bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot *det intresse* som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot *de skilda intressen* som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

18 h §⁴

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjas utan godkännande eller tillstånd, skall hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjas *eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad* utan godkännande eller tillstånd, skall hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.

En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst.

På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva ett förbud.

Bestämmelserna i 16 § fjärde–sjätte styckena tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts.

² Senaste lydelse 1997:62.

³ Senaste lydelse 1997:62.

⁴ Senaste lydelse 1997:62.

45 §⁵

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om, att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den godkänns av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock utan sådant godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

50 §⁶

Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu *ej* avgjord när hyres-tiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord. För den tid som hyresgästen *sålunda* bor kvar i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu *inte* avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord.

Bestämmelsen i första stycket gäller inte om hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har bestämt att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta enligt den paragrafens första stycke får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

⁵ Senaste lydelse 1993:400.

⁶ Senaste lydelse 1984:694.

55 §⁷

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

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

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

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

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

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

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

55 a §

Vid prövning av hyran skall en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,

2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och

3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

⁷ Senaste lydelse 1997:62.

57 a §⁸

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Marknadshyran skall i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,
2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

I fall som avses i andra stycket 1 får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl.

58 b §⁹

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakat en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, skall förlusten beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

⁸ Senaste lydelse 1988:927.

⁹ Senaste lydelse 1988:927.

2. I fråga om åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 a § inte tillämpas samt 12 kap. 18 d och 55 §§ tillämpas i sina äldre lydelse. Om ett meddelande enligt 12 kap. 18 e § har lämnats till hyresgästen före ikraftträdandet, skall denna paragraf tillämpas i sin äldre lydelse. 12 kap. 18 f § skall tillämpas i sin äldre lydelse om ansökan om tillstånd till åtgärden har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

3. I fråga om hyresavtal som avser upplåtelse i andra hand och har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse.

4. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet skall 12 kap. 50, 57 a och 58 b §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

2. Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 3 a § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden i en tvist som avses i 2 § andra stycket förordna att en förhandlingsordning inte vidare skall gälla för huset eller husen som det är fråga om.

Föreslagen lydelse

3 a §¹

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden på ansökan av en organisation av hyresgäster besluta att en förhandlingsordning inte längre skall gälla för ett eller flera av de hus som förhandlingsordningen avser.

I ärendet är hyresvärden och den hyresgästorganisation som är part i förhandlingsordningen sökandens motparter. Om förhandlingsordningen gäller även för en organisation av fastighetsägare, är även den organisationen sökandens motpart.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.
 2. I fråga om en tvist enligt 2 § andra stycket som har hänskjutits till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 3 a § i sin äldre lydelse.

¹ Senaste lydelse 1997:64.

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

Härigenom föreskrivs att 13 a, 17 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 a §¹

Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får hyresnämnden efter yrkande av hyresvärden i beslutet ålägga hyresgästen att flytta vid den tidpunkt då lägenheten skall lämnas.

Upphör hyresavtalet att gälla på den grunden att hyresrätten är förverkad, får hyresnämnden, om hyresvärden yrkar det och det finns skäl till det, bestämma att beslutet om åläggande för hyresgästen att flytta får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Om det finns anledning, skall hyresnämnden då föreskriva att hyresvärden skall ställa säkerhet för skadestånd som han kan bli skyldig att betala om beslutet ändras.

17 §²

Om det finns anledning, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som har ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Om det begärs prövning av en

¹ Senaste lydelse 1984:679.

² Senaste lydelse 1997:63.

fråga som avses i 3 a § hyresförhandlingslagen, inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.

32 §³

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 c § åttonde stycket eller 55 d § jordabalken, 22, 23, 26, eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), får beslutet verkställas såsom lagakraftärende dom.

Har hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om hovrätten ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftärende dom.

Om hyresnämndens beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som lagakraftärende dom:

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

– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 13 a § första stycket denna lag, eller

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet gäller 13 a och 32 §§ i sina äldre lydelse.

3. I fråga om en tvist enligt 2 § andra stycket hyresförhandlingslagen som har hänskjutits till hyresnämnd före ikraftträdandet gäller 17 § i sin äldre lydelse.

³ Senaste lydelse 1994:833.