



## Reformerad hyressättning

---

### Sammanfattning

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

I propositionen föreslår regeringen ändringar i bl.a. hyreslagen (12 kap. jordabalken), hyresförhandlingslagen (1978:304) och lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Förslagen syftar till att förbättra förutsättningarna för nybyggnation av bostadslägenheter och till att förbättra hyresnämndernas beslutsmotiveringar.

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

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

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

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2006.

Utskottet tillstyrker regeringens lagförslag och avstyrker samtliga motio-  
ner.

Till betänkandet har 23 reservationer fogats.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	4
Redogörelse för ärendet .....	7
Ärendet och dess beredning .....	7
Bakgrund .....	8
Nuvarande lagstiftning .....	8
Hyressättningsutredningens förslag i vissa delar .....	9
Hyrorna i det befintliga beståndet .....	9
Tillval och frånval .....	9
Propositionens huvudsakliga innehåll .....	10
Utskottets överväganden .....	11
Regeringens lagförslag .....	11
Hyran för nybyggda lägenheter .....	12
Behovet av särskilda hyressättningsregler för nybyggda lägenheter .....	12
Förhandlingsöverenskommelse med presumtionsverkan .....	12
Fria avtalshyror i nyproduktionen .....	12
Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan .....	13
Möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan .....	14
Systemets närmare utformning .....	14
Förhandlingar för hus som inte färdigställts .....	14
Föresättningsarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan .....	15
Hyresgästens val av hyresgästorganisation m.m. ....	16
Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan .....	17
Hyran efter presumptionstidens slut m.m. ....	18
Överenskommelser om förhandlingsersättning .....	19
Likhetsprincipen .....	19
Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen .....	19
Tillval och frånval .....	21
Hyresnämndens hyresprövning .....	22
Hyressättningen i det befintliga beståndet .....	22
Övrigt förslag som väckts med anledning av propositionen .....	23
Hyresstatistik .....	23
Fristående motioner om hyressättning .....	23
De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll, påtaglighetsrekvisitet samt hyressättningen i övrigt .....	24
Reservationer .....	27
1. Fria avtalshyror i nyproduktionen, punkt 2 (c) .....	27
2. Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan, punkt 3 (m, kd, c) .....	28
3. Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan, punkt 3 (fp) .....	29

4. Möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan, punkt 4 (c) .....	30
5. Förutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan, punkt 5 (m, fp, kd, c) .....	30
6. Hyresgästens val av hyresgästorganisation m.m., punkt 6 (m, fp, c) .....	31
7. Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, punkt 7 – motiveringen (m) .....	32
8. Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, punkt 7 (fp) .....	32
9. Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, punkt 7 (c) .....	33
10. Hyran efter presumtionstidens slut, punkt 8 (fp) .....	33
11. Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen, punkt 9 (m) .....	34
12. Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen, punkt 9 (c) .....	35
13. Tillval och frånval, punkt 10 (m, fp, kd, c) .....	36
14. Hyressättningen i det befintliga beståndet, punkt 11 (m, fp, kd) .....	38
15. Hyressättningen i det befintliga beståndet, punkt 11 (c) .....	39
16. Hyresstatistik, punkt 12 (m, fp, kd, c) .....	41
17. De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll, punkt 13 (m, kd) .....	41
18. De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll, punkt 13 (fp) .....	44
19. Påtaglighetsrekvisitet, punkt 14 (v) .....	45
20. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 – motiveringen (m) .....	46
21. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (fp) .....	46
22. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (kd) .....	48
23. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (c) .....	50
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	53
Propositionen .....	53
Följdmotioner .....	53
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005 .....	55
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag .....	56

## Utskottets förslag till riksdagsbeslut

### 1. Regeringens lagförslag

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2005/06:80.

### 2. Fria avtalshyror i nyproduktionen

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo12 yrkande 1.

*Reservation 1 (c)*

### 3. Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo11 yrkande 6, 2005/06:Bo12 yrkande 2, 2005/06:Bo13 yrkande 1 och 2005/06:Bo14 yrkande 3.

*Reservation 2 (m, kd, c)*

*Reservation 3 (fp)*

### 4. Möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo12 yrkande 3.

*Reservation 4 (c)*

### 5. Förutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo11 yrkande 2.

*Reservation 5 (m, fp, kd, c)*

### 6. Hyresgästens val av hyresgästorganisation m.m.

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo11 yrkande 3.

*Reservation 6 (m, fp, c)*

### 7. Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo11 yrkande 4 och 2005/06:Bo12 yrkande 5.

*Reservation 7 (m) – motiveringen*

*Reservation 8 (fp)*

*Reservation 9 (c)*

**8. Hyran efter presumtionstidens slut**

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo11 yrkande 1.

*Reservation 10 (fp)*

**9. Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen**

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo12 yrkande 4 och 2005/06:Bo13 yrkande 2.

*Reservation 11 (m)*

*Reservation 12 (c)*

**10. Tillval och frånval**

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

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

**11. Hyressättningen i det befintliga beståndet**

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo11 yrkande 7, 2005/06:Bo12 yrkande 7 och 2005/06:Bo14 yrkande 1.

*Reservation 14 (m, fp, kd)*

*Reservation 15 (c)*

**12. Hyresstatistik**

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo11 yrkande 8.

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

**13. De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll**

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:Bo276 yrkande 4, 2005/06:Bo298 yrkande 19 i denna del och 2005/06:Bo338 yrkande 12.

*Reservation 17 (m, kd)*

*Reservation 18 (fp)*

**14. Påtaglighetsrekvisitet**

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo242 yrkande 6.

*Reservation 19 (v)*

**15. Hyressättningen i övrigt**

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

*Reservation 20 (m) – motiveringen*

*Reservation 21 (fp)*

*Reservation 22 (kd)*

*Reservation 23 (c)*

Stockholm den 2 maj 2006

På bostadsutskottets vägnar

*Ragnwi Marcelind*

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

# Redogörelse för ärendet

## Ärendet och dess beredning

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

Regeringen hade den 16 april 2003 beslutat att en särskild utredare skulle tillkallas för att göra en översyn av vissa delar av hyressättningsystemet (dir. 2003:52). Utredningen antog namnet Hyressättningsutredningen.

Utredningen lämnade i augusti 2004 betänkandet Reformerad hyressättning (SOU 2004:91). Där lämnades förslag till ändringar i hyreslagstiftningen såvitt gäller hyran för nybyggda lägenheter, hyran i det befintliga beståndet, tillval och frånval samt hyresnämndens hyresprövning. En sammanfattning av betänkandet och utredningens lagförslag finns bilagda propositionen. I delar finns det dessutom återgivet nedan.

Utredningens betänkande har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns intagen i propositionen. Remissvaren finns tillgängliga i Justitiedepartementet (dnr Ju2004/8235/L1).

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

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

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

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

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

## Bakgrund

### Nuvarande lagstiftning

I hyreslagen (12 kap. jordabalken) finns bestämmelser om hur hyran för en lägenhet skall bestämmas om det uppstår tvist om den (det s.k. bruksvärdesystemet). Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyresnämnden fastställa hyran till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag (55 § hyreslagen).

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

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

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

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

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

I propositionen finns en mer ingående beskrivning av de nuvarande reglerna.



## Hyressättningsutredningens förslag i vissa delar

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

### *Hyrorna i det befintliga beståndet*

Under de senaste åren har det allt oftare ifrågasatts om de hyresskillnader som finns mellan olika lägenheter alltid är rimliga ur bruksvärdes-synpunkt. Synpunkten att hyran för en lägenhet kan vara för hög eller för låg i förhållande till lägenhetens bruksvärde – beroende t.ex. på hur attraktivt lägenheten är belägen – har fått stöd i olika undersökningar. På vissa orter i Sverige har detta lett till förändringar av hyresstrukturen inom ramen för de kollektiva förhandlingarna om hyran för allmännyttans lägenheter. Bruksvärdet för vissa lägenheter höjs då, ibland kraftigt, medan bruksvärdet för andra ligger stilla eller sänks. I de fall där bruksvärdet höjs tas på vissa orter, bl.a. i Malmö, den nya, högre bruksvärdeshyran ut direkt av nya hyresgäster, medan befintliga hyresgäster under en övergångstid får en hyresrabatt och därmed en långsammare anpassning till den nya hyresnivån.

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

Alla fastighetsägare på en ort sluter emellertid inte förhandlingsöverenskommelser om skilda hyror beroende på om en lägenhet bebos av en ny eller befintlig hyresgäst. Gällande rätt innebär att en fastighetsägare, som inte har slutit en sådan förhandlingsöverenskommelse, skulle kunna återropa allmännyttans nya – högre – bruksvärdeshyra vid en prövning i hyresnämnden så att denna högre nivå läggs till grund för prövningen av hyran för alla hyresgäster, alltså även för de befintliga hyresgästerna. Detta skulle enligt utredningens mening inte vara godtagbart. För att hindra att så sker behöver det införas en skyddsregel för befintliga hyresgäster.

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

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

### *Tillval och frånval*

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

Tillval och frånval behandlas i dag i de flesta fall som en del av hyran. Så bör även fortsättningsvis vara fallet. Utredningen föreslår dock en kostnadstäckningsregel som innebär att kostnaden för tillval

och frånval skall beaktas vid en bruksvärdesprovning. Den kortaste avskrivningstid som därvid bör godtas för tillval är enligt utredningens mening ungefär fem år. Om tillvalens andel av hyran inte uppgår till mer än ungefär 20 %, skall dock kortare avskrivningstid kunna godtas.

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

Har priset för tillvalet eller frånvalet bestämts enligt en kollektivt förhandlad prislista eller på annat sätt förhandlats kollektivt, bör det enligt utredningens mening få följande konsekvenser:

- Kostnadstäckningsregeln tillämpas även för en ny hyresgäst.
- Priset för tillvalet eller frånvalet anses motsvara kostnaden för detta, så länge det inte förekommit klara oegentligheter vid de kollektiva förhandlingarna.
- Den skyldighet fastighetsägaren har att förhandla med hyresgästorganisationen inför en hyreshöjning anses uppfylld genom förhandlingen om prislistan. En kollektiv förhandling behöver därför inte ske varje gång en hyresgäst gör ett tillval.

## Propositionens huvudsakliga innehåll

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

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

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

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

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2006.

# Utskottets överväganden

## Regeringens lagförslag

**Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag. Därmed bifaller riksdagen regeringens proposition.

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

Utskottet ställer sig bakom regeringens lagförslag.

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

Utskottet föreslår således att riksdagen antar de lagförslag regeringen lagt fram. Utskottet tillstyrker därmed propositionen.

## Hyran för nybyggda lägenheter

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

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

### Behovet av särskilda hyressättningsregler för nybyggda lägenheter

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

### Förhandlingsöverenskommelse med presumtionsverkan

#### *Fria avtalshyror i nyproduktionen*

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

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

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

regeringen nu föreslagna systemet innebär att en överenskommelse av det aktuella slaget enbart kan träffas inom ramen för en förhandlingsöverenskommelse. I en sådan måste alltid en hyresgästorganisation vara part. Det kollektiva förhandlingssystemet bygger på tankar om att hyresgästerna genom samverkan skall stärka sin ställning gentemot hyresvärdarna. Fokus är också i detta sammanhang framför allt att oskäligen hyror skall motverkas. C-motionens förslag går stick i stäv med dessa tankar och skulle, om det genomförs, öppna för en marknadsprissättning som skulle undergräva många människors möjligheter att hyra en lägenhet. Skäligen avtalsvillkor utgör en grund för det besittningsskydd och den trygghet i boendet en hyresgäst bör ha. Några möjligheter för hyresvärd och hyresgäst att fritt träffa bindande avtal om hyran skall därför inte införas. Enligt utskottets mening bör riksdagen inte besluta att frågå den av regeringen i fråga om nyproduktion föreslagna ordningen som ger förhandlingsöverenskommelser presumtionsverkan. Motionen avstyrks därför.

### **Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan**

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

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

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

Enligt regeringens mening talar goda skäl mot den ordning som remissinstanserna – liksom nu också motionärerna – har förordat. Hyran för lägenheter som planeras vara färdigställda för inflyttning efter kanske två eller tre år kan inte baseras på de hyresnivåer för likvärdiga lägenheter som gäller vid tidpunkten för prövningen. Ett system med prövning av hyran förutsätter därför att det införs särskilda kostnadskriterier för hyres-sättningen. En beräkning av hyra som baseras på kostnadskriterier är förenad med åtskilliga osäkerhetsfaktorer. En möjlighet till prövning i hyresnämnden kan därför leda till utdragna rättsprocesser. Ställningstaganden till nybyggnationer kan därmed bli fördröjda. Såsom regeringen konstaterar

rar finns det knappast anledning att anta annat än att hyresgästorganisationerna kommer att fullfölja sin uppgift på ett omdömesgillt sätt. Den föreslagna ordningen får under alla förhållanden anses innebära en förbättring av fastighetsägarens ställning. Också hyresgästernas intresse av trygghet måste beaktas. Detta intresse kommer hyresgästorganisationen som motpart till hyresvärderna att kunna ta till vara.

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

### **Möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan**

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

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

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

Från principiell synvinkel kan det ses som naturligt att enskilda hyresavtal behandlas på samma sätt som förhandlingsöverenskommelser. En sådan ordning kan emellertid leda till att det i orter med bostadsbrist etableras oskäligen hyresnivåer. Bostadssökandes möjligheter att värja sig mot höga hyreskrav är ju i en sådan situation begränsade. Starka konsumentpolitiska skäl kan således anföras mot en sådan ordning. Regeringen liksom utskottet delar därför utredningens bedömning att det inte bör införas någon möjlighet att sluta enskilda hyresavtal som har presumtionsverkan. C-motionen avstyrks.

### **Systemets närmare utformning**

#### *Förhandlingar för hus som inte färdigställts*

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

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

*Förutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan*

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

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

I förarbetena till hyresförhandlingslagen anges att lagstiftningen är neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation och att inga andra formella krav bör ställas utöver dem som får anses ligga i begreppet hyresgästorganisation. Organisationen skall således vara en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Hur stor faktisk förhandlingskapacitet som krävs beror på hur stort lägenhetsbestånd som en förhandlingsordning är tänkt att omfatta. Ett minimikrav är att organisationen förfogar över personer som kan ta ansvar för förhandlingsverksamheten och som har möjlighet att delta i sammanträden i den utsträckning som ett regelbundet förhandlingsarbete fordrar (jfr prop. 1977/78:175 s. 109 f., 113 och 144 f.). Dessa grundkrav bör gälla även för organisationer som ingår förhandlingsöverenskommelser som har presumtionsverkan.

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

intressen på ett lämpligt sätt. Genom att organisationen skall vara etablerad på orten säkerställs att organisationen har anknytning till orten och en reell möjlighet att fullfölja förhandlingsuppgiften.

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

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

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

Ett till den nyss behandlade frågan näraliggande förslag lämnas i motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 3. Enligt förslaget skall för hyresgästen gälla fritt organisationsval och fri bestämmanderätt i fråga om till vem förhandlingsersättningen skall betalas. Det skall vara möjligt för hyresgästen att avtala med hyresvärderna om att den genom hyresvärderna betalas till Hyresgästföreningen eller annan organisation. Eftersom hyresgäster saknas vid förhandlingar angående förhandlingsöverenskommelser med presumtionsverkan bör det sökas en lösning som innebär att de nämnda principerna kan tillämpas när de enskilda hyresavtalen sluts mellan hyresvärdar och hyresgäster (förslag om tillkännagivande).

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



är inte berett att förorda att förbudet mot flera samtidiga förhandlingsordningar tas bort eller att motionsförslaget i övrigt tillgodoses. Fp-motionen avstyrks.

### *Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan*

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

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

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

Enligt 19 § hyreslagen skall hyran för en bostadslägenhet vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller en förhandlingsklausul, i förhandlingsöverenskommelsen. Något hinder mot att bestämma att hyran skall justeras årligen enligt visst i avtalet bestämt system, t.ex. med en viss procentsats, finns inte (jfr dock RBD 6:76). Däremot är det inte möjligt att knyta hyran till konsumentprisindex (KPI) eller något annat index, eftersom hyran då inte anses vara bestämd. Förbudet mot att knyta hyran till index infördes år 1973. Bakgrunden var bl.a. att konsumentprisindex som då oftast användes ansågs vara en mindre lämplig mätare på kostnadsläget när det gällde bostadslägenheter och att en hyressättning som under en följd av hyresperioder skedde med hjälp av indexklausuler kunde komma i strid med bruksvärdesprincipen (prop. 1973:23 s. 115–118).

Ett förbud mot varje justering av hyran under presumtionstiden skulle kraftigt begränsa förutsättningarna att träffa sådana överenskommelser som har presumtionsverkan eftersom hyran måste vara mycket hög för att täcka eventuella kostnadsökningar under den tiden. Det bör därför, enligt regeringens förslag, införas bestämmelser som gör det möjligt att anpassa hyran efter förändringar i kostnadsläget. Ett sätt att göra det är, som har föreslagits under remissbehandlingen, att låta parterna i förhandlingsöverenskommelsen reglera hur hyran skall justeras under den tid som överenskommelsen har presumtionsverkan och att därvid tillåta avtal om rörlig hyra, t.ex. att hyran är knuten till konsumentprisindex. Regeringen anser dock att konsumentpolitiska skäl alltså talar mot rörlig hyra. Det är av stor betydelse

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Överenskommelser om förhandlingsersättning*

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

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

### *Likhetsprincipen*

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

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

### **Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen**

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

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

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

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

Av förarbetena till bestämmelsen (prop. 1983/84:137 s. 76–78) framgår att i första hand skall hyran bestämmas efter en *jämförelse* med hyran för andra lägenheter på samma ort. Vid prövningen skall, som redan framgått, främst beaktas hyran för de kommunala bostadsföretagens lägenheter. Om det inte har åberopats jämförelse med några lägenheter eller om de lägenheter som har åberopats inte ger underlag för en bedömning av hyresnivån

för jämförliga lägenheter eller om de lägenheter som har åberopats inte är likvärdiga med prövningslägenheten, skall hyran bestämmas efter en *skälighetsbedömning*. Vid en skälighetsbedömning får lägenheter på orten som inte har bedömts vara likvärdiga med prövningslägenheten och lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge beaktas. Enligt regeringens förslag får hyran för en lägenhet inte beaktas i en hyressättningstvist om hyran har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan. Hyran för en sådan lägenhet får varken beaktas vid en jämförelseprövning eller som s.k. bakgrundsmaterial vid en skälighetsbedömning. Hyresnämnden får inte heller väga in sådana hyror inom ramen för sin allmänna kännedom om hyresläget på orten.

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

Dock finns det enligt regeringens proposition flera skäl som talar mot att tillåta hyresjämförelser med lägenheter vars hyra har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan. Dessa lägenheter kommer att hyressättas enligt särskilda regler. Hyran för dessa lägenheter kommer inte att ha sin utgångspunkt i hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga utan i kostnaderna. Hyran kan vidare ha fastställts långt innan huset uppfördes. Det saknas också normalt möjlighet att bruksvärdesanpassa hyran. Hyran kan därför avvika från hyran i det bestånd som hyressätts enligt de vanliga bruksvärdesreglerna. Om hyran skulle avvika kraftigt från hyran i bestånd som hyressätts enligt bruksvärdesreglerna, kan det leda till att hyresnivån i det beståndet påverkas på ett sätt som inte är önskvärt. Denna risk kan hämma hyresgästorganisationernas benägenhet att träffa förhandlingsöverenskommelser som har presumtionsverkan.

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

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

## Tillval och frånval

### **Utskottets förslag i korthet**

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

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

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

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

Även i motion 2005/06:Bo14 (kd) yrkande 2 lämnas förslag om införandet av en reglering av ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval. I motionen förespråkas ett genomförande av Hyressättningsutredningens förslag med lösningar på de tekniska problem som det kan innehålla (förslag om tillkännagivande).

I motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 6 föreslås en reglering som en del av bruksvärdessystemet av tillval och frånval i enlighet med Hyressättningsutredningens förslag (förslag om tillkännagivande).

Med tillval menas att en hyresgäst väljer en högre standard än den normala. Det kan t.ex. gälla tätare intervall på underhållet eller bättre vitvaror eller särskild utrustning. Med frånval menas att hyresgästen väljer en enklare standard än den normala. Det kan konstateras att det framför allt inom det allmännyttiga beståndet utvecklats olika system för tillval och frånval.

Regeringen har i propositionen utförligt behandlat frågan om tillval och frånval. I en samlad bedömning anför regeringen att det är framför allt omfattande och särpräglade tillval som i dag inte kommer till stånd eftersom det vid de slagen av tillval råder osäkerhet om bruksvärdet höjs i sådan utsträckning att fastighetsägaren får täckning för kostnaden för åtgärderna. Behovet av ett kostnadsbaserat system för tillval och frånval får därför anses vara förhållandevis begränsat. Som framgår av den mer omfattande redogörelse som regeringen lämnar i propositionen för sitt ställningstagande medför ett genomförande av utredningens förslag att hyressättningen blir mer komplicerad för såväl parter som hyresnämnder. Om det genomförs kostnadsbaserade tillval eller frånval i en stor del av hyreshusbeståndet, får det negativa effekter för hyressättningen i hela beståndet.

Till detta kommer de svårigheter som är förknippade med regleringen av ansvaret för underhålls- och reparationsåtgärder och de risker som finns med möjligheten att avtala bort rätten till underhålls- och reparationsåtgärder.

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

## Hyresnämndens hyresprövning

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

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

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

## Hyressättningen i det befintliga beståndet

### **Utskottets förslag i korthet**

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

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

I motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 7 föreslås att lägesfaktorn stegvis skall ges ökad tyngd vid hyressättningen på det sätt som skett i praktiken i Malmö under de senaste åren. Det skall samtidigt införas en skyddsregel för befintliga hyresgäster. Motionärerna uppmärksammar att Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige och SABO lämnat förslag till hur en skyddsregel skall kunna utformas (förslag om tillkännagivande).

Enligt förslaget i motion 2005/06:Bo14 (kd) yrkande 1 skall förändringar av hyressättningen för beståndet ske i linje med Hyressättningsutredningens förslag. Regeringen bör återkomma med ett förslag som skall bemöta de problem vad gäller hyressättningen som trepartsöverenskommelsen och utredningen påtalat, bl.a. så att en successiv anpassning av hyresnivåerna sker och att en skyddsregel för befintliga hyresgäster införs (förslag om tillkännagivande).

I motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 7 lämnas förslag om en reformering av hyressättningen för beståndet av hyresrätter. Bland annat bör lägesfaktorn ges en större roll för att bättre återspegla de värderingar som hyresgästerna har (förslag om tillkännagivande).

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

## Övrigt förslag som väckts med anledning av propositionen

### Utskottets förslag i korthet

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

### Hyresstatistik

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

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

## Fristående motioner om hyressättning

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionerna om

- de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll, *jämför reservationerna 17 (m, kd) och 18 (fp),*
- påtaglighetsrekvisitet, *jämför reservation 19 (v),*
- hyressättningen i övrigt, *jämför reservationerna 20 – motiveringen (m), 21 (fp), 22 (kd) och 23 (c).*

## **De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll, påtaglighetsrekvisitet samt hyressättningen i övrigt**

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

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

Förslaget i motion 2005/06:Bo298 (fp) yrkande 19 (partimotion) avser införandet av en friare hyressättning för nyproduktion genom att hyresnämnden skall kunna avgöra hyresnivån före byggstart om inte parterna kan komma överens om vilken hyra som bör gälla under en tidsperiod, förslagsvis upp till tio år. Dessutom bör hyresgästens rätt till prövning av hyran efter sex månader från inflyttning avskaffas för att hyresvärdens kalkyler inte skall riskera att bli kullkastade. Också denna motion omfattar att de kommunala bostadsföretagens hyresledande roll skall avskaffas. Därutöver innehåller motionen att lägesfaktorn bör ges större tyngd. Hyressättningen i Malmö anförs som förebild (förslag om tillkännagivande).

I motion 2005/06:Bo214 (fp) yrkande 9 förespråkas ett reformerat hyressättningssystem för nyproduktion omfattande bl.a. att hyresnämnden skall kunna avgöra hyresnivån före byggstart om inte parterna kan komma överens om vilken hyra som skall gälla under en tidsperiod på upp till tio år. Hyresgästens möjligheter att begära omprövning av hyran efter sex månader bör begränsas under en tidsperiod. Motionärerna uttrycker sin positiva inställning till trepartsöverenskommelsen och den utredning som föranledes av överenskommelsen, dock att ett nytt läge uppkommit sedan SABO i viss utsträckning frångått överenskommelsen (förslag om tillkännagivande).

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

Förslaget i motion 2005/06:Bo338 (kd) yrkande 11 avser en friare hyressättning för nyproducerade lägenheter. Motionärerna ser positivt på Hyressättningsutredningen och den överenskommelse som organisationerna på hyresmarknaden träffat. Dock innehåller motionen invändningar mot bl.a. att kravet på kollektiva förhandlingar inte förenas med någon oberoende skälighetsprövning av inflyttningshyrorna med syfte att hyresgäströrelsen inte skall få vetorätt mot nybyggnation. När nyproducerade bostäder lyfts ur bruksvärdessystemet bör en möjlighet skapas för friare avtal mellan hyresgäster och fastighetsägare (förslag om tillkännagivande).

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

Förslaget i motion 2005/06:Bo335 (c) yrkande 5 avser att bruksvärdessystemet skall reformeras baserat på lokala hyresnämnder. Mot bakgrund av erfarenheterna av hyressättningen i Malmö bör ett system utvecklas som



innebär att kommunen skall ha möjlighet att inrätta en form av hyresnämnd som har till uppgift att klassificera varje lägenhet i en kategori, grundat på de värderingar hyresgästerna har. Klassificeringen skall sedan successivt införas för beståndet. De privata fastighetsägarna skall kunna välja att använda sig av kategoriindelningen, vilket då skall gälla samtliga de fastigheter han eller hon har i kommunen (förslag om tillkännagivande).

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

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

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

Det kan finnas skäl att erinra om att regeringen beslutat att tillkalla en utredare för att se över de villkor och förutsättningar som gäller för allmännyttiga och kommunala bostadsföretag (dir. 2005:116). Utredaren skall undersöka vilka förändringar som kan vara nödvändiga i de lagar och förordningar som direkt styr villkoren för hyresmarknaden i allmänhet och för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen i synnerhet. En viktig fråga är om olika delar av regelverken behöver förstärkas för att syftet med lagstiftningen lättare skall kunna uppnås. Utredaren skall se över utrymmet för att inom EU-medlemskapets ramar bedriva en nationell bostadspolitik; särskilt villkoren och förutsättningarna för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagens skall analyseras. En central fråga är hur man för dessa företag kan formulera någon form av långsiktig självkostnadsprincip som kan tillämpas på ett konsekvent sätt. En annan viktig utgångspunkt är att hyressättningssystemet även fortsättningsvis innehåller en spärr mot oskäligen hyror och garantier för ett reellt besittningsskydd. Eventuella förslag skall utformas med hänsyn till intresset av att slå vakt om kärnan i den svenska bostadspolitik, inklusive grunderna för allmännyttans och de kommunala bostadsföretagens roll. Uppdraget skall redovisas senast den 1 maj 2007.

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

# Reservationer

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

## 1. Fria avtalshyror i nyproduktionen, punkt 2 (c)

av Rigmor Stenmark (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

I april 2003 tillsatte regeringen en särskild utredare med uppdrag att se över hyressättningssystemet. I augusti 2005 överlämnade denna utredning, som antog namnet Hyressättningsutredningen, sitt betänkande *Reformerad hyressättning* (SOU 2004:91).

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

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

Centerpartiet har sedan tidigare föreslagit ett system med vad vi kallar fria avtalshyror för nyproduktionen där en i grund och botten fri avtalsrätt råder mellan hyresgäst och hyresvärd. I systemet skall avtalen kombineras med ett starkt besittningsskydd för hyresgästen. Jag ser detta som en nödvändig reform såväl för att bevara befintliga hyresrätter som för att nya hyresrätter fortsättningsvis skall byggas.

Centerpartiet anser att hyresrätten är viktig och att den måste finnas. Därför vill vi reformera bostadsmarknaden.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 (c) yrkande 1.

## **2. Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan, punkt 3 (m, kd, c)**

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

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

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

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

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

Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag till lösning.

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

### **3. Möjlighet för hyresnämnden att fastställa en hyra som har presumtionsverkan, punkt 3 (fp)**

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

#### *Ställningstagande*

Regeringen föreslår att hyran i nyproduktion enbart skall ges presumtionsverkan om den avtalats inom ramen för en förhandlingsöverenskommelse. Det innebär att det kan uppkomma situationer där parterna inte når en förhandlingsöverenskommelse. Då är fastighetsägaren förhindrad, enligt regeringens förslag, att vända sig till hyresnämnden för att få en hyra med presumtionsverkan fastställd.

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

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

Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag till lösning.

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

#### **4. Möjlighet att sluta enskilda hyresavtal med presumtionsverkan, punkt 4 (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo12 yrkande 3.

##### *Ställningstagande*

När det gäller nyproduktionen är det dags att göra ett avslut med det regleringssystem för hyressättningen som i dag gäller. Jag vill i stället se en modell där avtalsfrihet råder. Varför skall inte var och en själv klara av att bedöma hur hög hyra man har råd med? Jag är övertygad om att människor klarar av att göra denna bedömning. För att hyresvärdarnas kalkyler inte skall kunna kastas omkull skall hyrorna på nybyggda lägenheter inte kunna omprövas i efterhand, utan ingångna avtal skall gälla. Jag anser därför att det bör införas möjligheter till hyresavtal med presumtionsverkan som baseras på enskilda avtal.

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

#### **5. Förutsättningarna för att en förhandlingsöverenskommelse skall ha en presumtionsverkan, punkt 5 (m, fp, kd, c)**

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

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 yrkande 2.

##### *Ställningstagande*

Vi vill utveckla den enskilda hyresgästens möjligheter att välja vem som skall företräda denna vid en förhandling kring hyressättningen. Vi ser en rad frågetecken kring den beskrivning regeringen gör när den lämnar sin syn på vilken förening som skall ges rätt att förhandla fram hyror med presumtionsverkan. Regeringens förslag innebär ett krav på att föreningen skall vara *etablerad*. Med detta begrepp avses att föreningen under flera år

skall ha haft förhandlingsrätt för ett inte obetydligt antal lägenheter. Detta krav riskerar att utestänga framtida hyresgästorganisationer, och vi ifrågasätter om detta är en rimlig avvägning för att förebygga den ”bulvanverksamhet” som Hyressättningsutredningen (SOU 2004:91) behandlat. Vi vill betona vikten av fri organisationsrätt och vikten av att konstruera villkor som inte riskerar att utestänga organisationer eller hindrar att sådana bildas.

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

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

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

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

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

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

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo11 (fp) yrkande 3.

- 7. Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskommelsen har presumtionsverkan, punkt 7 – motiveringen (m)**  
av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Carl-Axel Roslund (m) och Ewa Thalén Finné (m).

*Ställningstagande*

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

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

*Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

*Ställningstagande*

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



och ändring av hyrans storlek efter sex månader inskränks. Även detta talar för värdet av en ökad förutsägbarhet för hyresgästen vad gäller den kommande hyresutvecklingen.

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

## **9. Hyresjusteringar under tiden som förhandlingsöverenskomsten har presumtionsverkan, punkt 7 (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

Om ett hyresavtal med presumtionsverkan blir gällande för en lägenhet varar presumptionstiden i tio år. Under en så lång tid är det naturligt att hyresnivån kan behöva anpassas efter ändrade kostnadsnivåer. Regeringens förslag innebär att hyran endast får ändras i den mån det är skäligt, med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Detta innebär en oförutsägbarhet och osäkerhet för hyresvärdarna, då hyresutvecklingen lokalt är beroende av utfallet i lokala hyresförhandlingar, och inte nödvändigtvis är kopplad till den faktiska kostnadsutvecklingen. Jag vill se en möjlighet att använda ett bostadsrelaterat prisindex som skulle kunna ligga till grund för senare hyresregleringar av hyror med presumtionsverkan. Regeringen bör återkomma med ett förslag om gör detta möjligt.

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

## **10. Hyran efter presumptionstidens slut, punkt 8 (fp)**

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

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

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

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

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

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

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

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

Nyproduktionshyror med presumtionsverkan får enligt regeringsförslaget inte beaktas vid en prövning som innebär att en direktjämförelse görs med andra till bruksvärdet likvärdiga lägenheter. De får – följdriktigt till regeringens förslag – inte heller användas som bakgrundsmaterial vid en skälighetsbedömning. Inte heller får hyresnämnden väga in sådana hyror inom ramen för sin allmänna kännedom om hyresläget. Det är en svaghet som även framförts i propositionen.

Det är inte oproblemiskt att regeringen genom sitt förslag inte tillåter att de framförhandlade presumtionshyrorna får beaktas. De komplikationer som kan uppstå riskerar att bli stora särskilt om samtliga nyproducerade hyresrätter på en ort hyressatts så att presumtionsregeln är tillämplig för

dem. Underlaget för hyresjämförelser blir skevt. Detta blir än mer tydligt om det inte finns några eller endast få jämförbara hyreslägenheter i det övriga beståndet.

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

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

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

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

## **12. Hyror med presumtionsverkan och jämförelseprövningen, punkt 9 (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

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

system för hyror med presumtionsverkan vore baserat på individuella avtal, vilket förslag jag tidigare fört fram, skulle ett sådant avsteg från jämförelseunderlaget vara befogat.

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

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

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

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

#### *Ställningstagande*

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

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

len. Med frånval menas att hyresgästen väljer en enklare standard än den normala, t.ex. genom att senarelägga ommålning eller utbyte av kylskåp eller spis.

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

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

Vi anser att boendeflytandet skall öka och att det skall skapas valfrihet för hyresgästerna. Det är angeläget att det finns goda möjligheter för hyresgäster att på frivillig grund göra tillval och frånval, dvs. individuella variationer när det gäller underhåll, utrustning m.m. Hyresgäster och fastighetsägare skall ges möjlighet att på enskild grund komma överens om kostnadsbaserade tillval och frånval. Regeringen anför svårigheter som grund för att inte lägga fram förslag om detta. Tillval och frånval på enskild grund skall kunna rymmas inom bruksvärdessystemet, och därför anmodar vi regeringen att snarast återkomma till riksdagen med förslag om detta. Det är ytterst fråga om produktutveckling av hyresrätten och att fastighetsägarna skall kunna kundanpassa boendet för dem som bor i hyresrätt. Ett system med tillval och frånval skulle innebära stora fördelar för en hyresgäst. Att själv kunna välja en lägre hyra genom att välja en enklare standard skulle kunna öka marginalerna för många som inte har så stora krav eller som har knappa resurser. Genom tillval och frånval kan en hyresgäst påverka såväl hyra som boendekvalitet beroende på sina egna önskemål och preferenser. Det är därför beklagligt att regeringen väljer att inte lägga fram ett system för tillval och frånval i enlighet med vad Hyres-sättningsutredningen föreslagit. I skrivelsen från parterna på hyresmarknaden uppmärksammas vad gäller frågan om tillval och frånval även möjligheten till individuell mätning av vatten- och värmeförbrukning som kan påverka den enskilda hyresgästens utgående hyra.

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

#### **14. Hyressättningen i det befintliga beståndet, punkt 11 (m, fp, kd)**

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

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

##### *Ställningstagande*

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

Vi anser det olyckligt att regeringen inte gjort mer för att tillmötesgå trepartsöverenskommelsen. Det är anmärkningsvärt att regeringen i propositionen lämnar förslag och bedömningar på tre av de områden som Hyressättningsutredningen behandlat men helt förbigår det fjärde: hyrorna i det befintliga beståndet. Regeringen redovisar inte ens någon bedömning av varför utredningens förslag inte skall genomföras.

Bruksvärdesprincipen syftade till att skapa ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna men målet var att konsumentens värdering av boendet skulle påverka hyressättningen. Av situationen på bl.a. Stockholms bostadsmarknad kan vi dra slutsatsen att systemet förvisso har lyckats uppfylla målen vad gäller besittningsskyddet och hyresdämpningen, men bristen på anpassningsförmåga till människors preferenser har skapat följdproblem. Detta har även regeringen noterat, inte minst i sina direktiv till Hyressättningsutredningen.

Som utredningen konstaterade har det under de senaste åren allt oftare ifrågasatts om de hyresskillnader som finns mellan olika lägenheter alltid är rimliga från bruksvärdessynpunkt. Synpunkten att hyran för en lägenhet kan vara för hög eller för låg i förhållande till lägenhetens bruksvärde har fått stöd i olika undersökningar. På vissa orter har detta lett till förändringar av hyresstrukturen inom ramen för de kollektiva förhandlingarna om hyran för allmännyttans lägenheter. Bruksvärdet för vissa lägenheter höjs då, medan bruksvärdet för andra ligger stilla eller sänks. Då bruksvärdet höjs tas på vissa orter, bl.a. i Malmö, den nya bruksvärdeshyran ut direkt av nya hyresgäster, medan befintliga hyresgäster i samma fastighet får en hyresrabatt och därmed en långsammare anpassning till den nya hyresnivån.

Den s.k. lägesfaktorn måste ges större tyngd i hyresförhandlingarna, på det sätt som de senaste åren i praktiken skett i Malmö. Ingen ifrågasätter att en bostadsrätt är billigare i en förort än i ett centralt stadsläge. Att steg tas i den riktningen även när det gäller hyresrätter kan knappast anses orimligt, även om det naturligtvis måste ske i sådana steg att hyresgästerna har goda förutsättningar att anpassa sig till dem. I syfte att sprida denna praxis till fler orter, föreslog utredningen regler som gör det möjligt att med giltig verkan sluta sådana förhandlingsöverenskommelser med differentierade hyror för nya och gamla kontrakt i samma hus. För att hindra att en ny högre bruksvärdeshyra vid en prövning i hyresnämnden läggs till grund för prövningen av hyran för alla hyresgäster, föreslogs en skyddsregel för befintliga hyresgäster.

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

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

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

## **15. Hyressättningen i det befintliga beståndet, punkt 11 (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

Den svenska hyresmarknaden är unik i sin utformning, liksom den är unik i sina problem. Det överreglerade hyressättningssystemet har gett oss stora skevheter på bostadsmarknaden, skevheter som lett till en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter i rekordfart och en svart bostadsmarknad som blivit alltmer accepterad. Hyresrätten är på tillbakagång, och detta är en

utveckling många av oss ser på med oro. Jag tror att en reform av hyressättningssystemet där den enskilda hyresgästens önskemål och värderingar bättre återspeglas skulle kunna motverka den negativa utvecklingen på bostadsmarknaden.

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

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

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

Centerpartiet har i sin bostadsmotion föreslagit en reform av bruksvärdesystemet där lägesfaktorn ges en större roll för att bättre återspegla de värderingar som hyresgästerna har. Det bör finnas möjligheter för kommuner att inrätta någon form av hyresnämnd som har till uppgift att kategorisera det befintliga lägenhetsbeståndet där varje lägenhet klassificeras i en kategori beroende på relevanta variabler. Målsättningen för hyresnämndernas arbete bör vara att genomsnittshyran inte skall förändras och att omsättningen blir jämn över hela kommunen. Den klassificering som hyresnämnden kommer fram till skall successivt införas i det befintliga beståndet. Privata fastighetsvärdar skall själva kunna välja att använda sig av kategoriindelningen. Om de väljer att göra detta skall de använda sig av systemet fullt ut. Det skall alltså inte vara möjligt att i en och samma kommun ”plocka russin ur kakan” genom att få möjlighet att successivt höja hyrorna för attraktiva lägenheter i centrum samtidigt som man behåller relativt höga hyror för mindre attraktiva lägenheter. För att utvärdera hur väl klassificeringen stämmer överens med hyresgästernas egna värderingar bör omsättningshastigheterna för respektive lägenhetskategori mätas. Om det visar sig att ett visst område har betydligt högre omsättningshastighet på lägenhetskategorin, dvs. hyresgästerna stannar avsevärt kortare tid jämfört med ett likvärdigt område, finns det fog att anta att hyresnivåerna är för högt satta och att det finns skäl att ompröva klassificeringen.



Kombinerat med nya hyressättningsregler för nybyggda lägenheter skulle detta reformerade system vara ett steg bort från en bostadsmarknad som under alltför lång tid dominerats av gunstlingssystem, bostadsbrist och otrygghet.

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

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

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

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

##### *Ställningstagande*

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

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

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

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

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

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

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

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

På många orter i vårt land har kommunala bostadsföretag en monopolliknande ställning på den lokala hyresmarknaden. Många av dessa företag har samtidigt dålig ekonomi. Här håller hyreslagstiftningen och den bristande konkurrensen hyrorna uppe på konstlat höga nivåer. På en del av de här orterna väljer de kommunala bostadsföretagen hellre att minska utbudet av hyreslägenheter genom rivningar än att sänka hyran. Sedan 1994 har i genomsnitt 2 700 lägenheter rivits varje år.

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

På vissa orter har hyresregleringen lett till en hyresstruktur som kraftigt avviker från hur hyresgäster och bostadssökande själva värderar olika lägenheter. Det främsta exemplet är förstås Stockholms innerstad där hyresstrukturen är extremt "tillplattad". I Stockholm är det husets produktionsår snarare än bruksvärdet och lägenhetens attraktionsvärde som styr hyran. Följaktligen har äldre, mycket efterfrågade lägenheter i Stockholms innerstad inte sällan en lägre kvadratmeterhyra än den som gäller för hyreslägenheter i förorterernas miljonprogramområden. Med dessa villkor tappar hyresgästerna i förorterna i praktiken sin bytesrätt samtidigt som det inte finns några lediga hyreslägenheter som kan möta inflyttningen till staden. I stället styrs bostadsefterfrågan till bostadsrättsmarknaden med skenande överlätlelsepriser som resultat. Därtill ökar andrahandsuthyrningarna, liksom handeln med svarta hyreskontrakt.

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

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

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

Dagens regleringar syftar till att skydda dem som är svagast men leder i stället till välfärdsluster för flertalet. Vi behöver få en bättre fungerande kostnads- och prisbildning och ett tillräckligt utbud av hyreslägenheter för att möta efterfrågan. Vår utgångspunkt är att prisbildningen så långt som möjligt skall ske på den marknad som utgörs av hyresgäster, bostadssökande och hyresvärdar, både privata och kommunala.

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

Bostaden – det egna hemmet – har en oerhört central betydelse för de flesta människor. Att hyra bostad innebär att man betalar för att låna någon annans egendom och göra den till sitt hem. Redan däri ligger en osäkerhet jämfört med när man själv äger sin bostad. Om hyresrätten skall fungera bra som upplåtelseform måste regelsystemet ge också hyresgästen ett rimligt mått av trygghet. Hyresgästen måste ha ett besittningsskydd som fungerar i praktiken. Det skall inte vara möjligt för en hyresvärd att göra sig av med en önskad hyresgäst genom att kräva en orimligt hög hyra.

Den s.k. bruksvärdesregeln är inte ett hyressättningssystem utan en spärrregel mot oskäliga hyreshöjningar. Bruksvärdesregeln säger ingenting om vilka hyresskillnader som kan vara skäliga mellan lägenheter med olika bruksvärde, t.ex. en innerstadslägenhet respektive en förortslägenhet. Detta är en hyresförhandlingsfråga, vilket är en viktig förklaring till att situationen, som vi tidigare beskrivit, ser väldigt olika ut i landet.

Enligt dagens hyreslagstiftning skall bruksvärdesprövning av hyran enbart göras med likvärdiga lägenheter i de kommunala bostadsföretagen. Vi anser i stället att alla likvärdiga lägenheter – oavsett vem som råkar

äga fastigheten – skall få ingå i jämförelseunderlaget med samma vikt. Först då får man det omfattande och rättvisande jämförelseunderlag som avsågs när bruksvärdesystemet en gång infördes.

Vi föreslår att hyreslagens bruksvärdesregel behålls men att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll slopas. Det leder till följande förbättringar: Bruksvärdesystemet återförs till den ordning som gällde när det infördes 1968. Jämförelseunderlaget vid bruksvärdesprövning blir större och mer rättvisande. Möjligheterna till politiskt styrd hyressättning elimineras. Misskötsel av ett kommunalt bostadsföretag höjer inte hyresnivån i hela kommunen. Förutsättningar skapas för en hyresstruktur som speglar hyresgästernas efterfrågan. En bra fastighetsförvaltning uppmuntras. Detta kompletterat med våra övriga förslag skulle skapa mer rättvisa hyresnivåer.

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

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

## **18. De kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll, punkt 13 (fp)**

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

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

Bruksvärdesprincipen syftade ursprungligen till att skapa ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna, men målet var att konsumentens värdering av boendet skulle påverka hyressättningen. Den nuvarande ordningen rymmer inneboende motsättningar. Å ena sidan skall vid fastställande av såväl prövningslägenhetens som jämförelselägenheternas bruksvärden helt bortses från produktions-, drifts- och förvaltningskostnader. Å andra sidan skall de kommunala bostadsföretagens självkostnadsbestämda hyror tjäna som norm.

Vi vill att samtliga hyresrätter i det nu befintliga beståndet skall kunna ingå som underlag vid en jämförelseprövning. Samtliga likvärdiga lägenheter skall kunna användas vid den jämförelseprövning hyresnämnden gör när den sliter en hyressättningsvist. Kvaliteten i hyressättningen kommer därigenom att förbättras, och den blir mer rättvisande. Detta kommer att bli tydligt när det byggs väldigt lite hyresrätter, särskilt om de kommunala bostadsföretagen varit dåliga på att bygga eller det av andra skäl finns få jämförbara lägenheter. Än viktigare är att en jämförelseprövning skall kunna verka fullt ut till hyresgästernas fördel i de fall de privata fastighetsägarna på orten, eller vissa av dem, har lägre hyror än de kommunala fastighetsägarna. Dagens system medför att sådana lägre "privata" hyror inte påverkar jämförelseprövningen.

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

### **19. Påtaglighetsrekvisitet, punkt 14 (v)**

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

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

#### *Ställningstagande*

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

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

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:Bo242 (v) yrkande 6.

**20. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 – motiveringen (m)**

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

*Ställningstagande*

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

**21. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (fp)**

av Nina Lundström (fp) och Lars Tysklind (fp).

*Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

*Ställningstagande*

Vi vill inte införa marknadshyror. Osäkerheten kring ekonomiska förutsättningar och risker har dock lett till att hyresrätter byggs i mycket begränsad omfattning. Det är svårt att räkna hem en ekonomiskt hållbar kalkyl. Det finns en osäkerhet kring bl.a. vilken hyra som kommer att gälla, vilket påverkar marknadens vilja att bygga hyresrätter till skillnad från bostadsrätter. För hyresrätter kvarstår risken genom de osäkra villkoren för hyressättningen. Det är självklart att osäkerheten om vilka hyresnivåer som kan tänkas godtas i framtiden allvarligt försvårar både den privata och den kommunala nyproduktionen av hyresrätter och styr över till det mer lönsamma och regelmässigt stabila byggandet av bostadsrätter. Våra förslag om friare hyressättning för nyproducerade lägenheter kommer genom propositionens förslag antligen att genomföras, även om det kvarstår frågetecken kring villkor och regler i flera avseenden, vilket vi påpekat i vår motion.

I dag formas hyrorna i skärningspunkten mellan tre avgörande faktorer: bruksvärdesprincipen, hyresförhandlingarna och de kommunala bostadsföretagens roll. Om Sverige skall få en fungerande bostadsmarknad, som bättre tillmötesgår människors önskemål, bör systemet moderniseras.

Bruksvärdesprincipen syftade ursprungligen till att skapa ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna, men målet var att konsumentens värdering av boende skulle påverka hyressättningen.

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

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

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

Särskilt tydliga blir de nämnda motsättningarna i hyrestvister, som det uppmärksammade Oxtorgsmålet i Stockholm eller konsekvenserna av beslutet avseende hyressättning i S:t Eriksområdet i Stockholm efter det socialdemokratiska borgarrådet Annika Billströms agerande. Utgången satte såväl begreppet självkostnad som principerna för hela jämförelseprövningen på sin spets. Sverige fick politiskt bestämda hyror, vilket är att frångå grundprincipen om bruksvärdessystemet och de fria förhandlingarna. Detta skapade också följdeffekten att marknadens värdering av riskerna med att bygga hyresrätter ökade.

Vi anser att hyresnämnden före byggstart bör kunna avgöra hyresnivån med presumtionsverkan om inte parterna kan komma överens. Det förslaget har vi redan fört fram. Vi är positivt inställda till den trepartsöverenskommelse som SABO, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen presenterat och som ledde fram till Hyressättningsutredningens betänkande. Vi ser positivt på att de tre aktörerna tog initiativ till en reformering av hyressättningssystemet. Utöver säkerställandet av hur hyran bör fastställas, vill vi även skapa möjligheter för att utveckla hyresrätten genom från- och tillval. Det är också ett förslag vi redan fört fram.

Den s.k. lägesfaktorn bör ha betydelse för hyresförhandlingarna, på det sätt som de senaste åren i praktiken skett på vissa orter. Det är angeläget att den samlade politiken motverkar segregation.

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

## **22. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (kd)**

av Ragnwi Marcelind (kd).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

### *Ställningstagande*

Jag vill reformera hyressättningssystemet och vill för tydlighetens skull först göra klart att det inte är fråga om att jag vill införa marknadshyror.

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

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



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

I det förslag som överlämnades till regeringen – i januari 2003 – enades Hyresgästföreningen med SABO och Fastighetsägarna Sverige om ett system för friare hyressättning i nyproduktionen och vissa andra frågor som gäller hyressättningen. Det främsta motivet de tre organisationerna uttryckt är att de vill undanröja den osäkerhet som många investerare och finansinstitut upplever som ett hinder för byggande av hyreslägenheter.

Kristdemokraterna ser positivt på överenskommelsens inriktning. Förslaget från regeringens utredare, som nu regeringen fört vidare till riksdagen och som innebär att hyrorna i nyproducerade lägenheter skall ha en tioårig karenstid under vilken de inte kan ändras, stärker dock hyresgäströrelsens ställning på ett icke önskvärt sätt. Genom att kravet på kollektiva förhandlingar inte förenas med någon oberoende skälighetsprövning av inflyttningshyrorna, får hyresgäströrelsen veto mot byggandet av lägenheter vars hyresnivå man inte gillar. Jag har tidigare lagt fram mitt förslag i denna fråga. När nyproducerade bostäder nu lyfts ur bruksvärdessystemet bör möjlighet skapas för friare avtal mellan hyresgäster och fastighetsägare. Det skulle åstadkomma en bättre balans mellan utbud och efterfrågan på hyresbostäder.

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

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

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

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

Hyresförhandlingslagen bör också ses över så att det bl.a. blir lättare för individen att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet, om man så önskar. Jag föreslår ett större individuellt inslag i den lagens bestämmelser. Systemet för hyresförhandlingar bör också överlag ge större utrymme för att förhandla fram olika individuella hyreskontrakt och för att därigenom utveckla hyresrätten som produkt. Ett starkt och tydligt grundläggande konsumentskydd skall finnas.

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

### **23. Hyressättningen i övrigt, punkt 15 (c)**

av Rigmor Stenmark (c).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

#### *Ställningstagande*

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

svarthandeln med bostäder har växt kraftigt under senare år. Detta är ett tecken på att den svenska bostadsmarknaden inte fungerar och bör reformeras.

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

Ett problem med att förlita sig på en överenskommelse mellan parterna i det kollektiva förhandlingssystemet är att Hyresgästföreningen i praktiken ges vetorätt. Hyresgästföreningen är en intresseorganisation för hyresgäster med förstahandskontrakt. Det är således tveksamt om organisationen kommer att värna om bostadslösa som har allt att vinna på en uppluckrad hyressättning. Detta är ett resultat av den s.k. insider-outsider-problematiken. Insider i detta fall är de som redan sitter på reglerade, underprissatta och attraktiva lägenheter. En insider kan använda sin lägenhet för att byta till sig en annan lägenhet, alternativt hyra ut lägenheten i andra hand utan besittningsskydd till en andrahandshyresgäst och i många fall ta ut ett överpris för lägenheten. Outsider är de som saknar fast boende och som tvingas förlita sig på tillfälliga andrahandskontrakt. Eftersom förstahandskontrakten är värdefulla krävs det kontakter eller långa kötider för att få lägenhet, någonting outsiders saknar. Samtidigt är insider organiserade, medlemmar i Hyresgästföreningen, de har kontakter och lätt att nå ut i debatten, medan outsiders är oorganiserade och saknar intresseorganisation. På grundval av detta är det opassande att ge Hyresgästföreningen vetorätt för en reformering av hyressättningen. Att Hyresgästföreningen i Malmö trots detta har gått med på att reformera hyressättningen hedrar dem. Signalerna från Stockholms hyresgästförening pekar på att en sådan lösning tyvärr inte är en framkomlig väg där.

Jag menar att det genom ny lagstiftning skall möjliggöras för landets hyresvärdar att införa en modifierad Malmömodell. Det går inte att förlita sig på att parterna på hyresmarknaden kan klara det på egen hand, bl.a. eftersom det finns en risk att bostadsmarknadens outsider inte kommer att finnas representerade. Den befintliga lagstiftningen är således inte tillräcklig. Jag vill genomföra följande.

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

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

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

Den nuvarande utformningen av bruksvärdessystemet är en av de faktorer som håller nere byggandet. Bruksvärdessystemet ger en hyresgäst möjligheten att redan efter sex månader få till stånd en prövning av hyran. Detta leder till en stor osäkerhetsfaktor för den som är intresserad av att bygga hyresrätter, då den kalkylerade hyran kan komma att kastas omkull. I den nu av bostadsutskottet tillstyrkta propositionen har bl.a. föreslagits ett 10-årigt undantag från en vanlig bruksvärdesprövning av hyran genom att en förhandlingsöverenskommelse träffas mellan hyresvärden och en hyresgästorganisation. Detta förslag är ett steg i rätt riktning men ger även här organisationen i praktiken en vetorätt till nya projekt. Jag vill i sammanhanget erinra om de tidigare förslag jag lagt för att utforma systemet så att nyproduktionen gynnas, bl.a. om en modell där beträffande nyproduktionen en grundläggande avtalsfrihet skall råda.

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

BILAGA 1

## Förteckning över behandlade förslag

## Propositionen

*Proposition 2005/06:80 Reformerad hyressättning:*

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

## Följdmotioner

*2005/06:Bo11 av Nina Lundström m.fl. (fp):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att snarast återkomma med förslag för infasning av lägenheter med presumtion i bruksvärdessystemet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om fri organisationsrätt.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyresgästen själv skall bestämma över förhandlingsavgiften.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att öka den enskilda hyresgästens möjligheter att välja hyresmodell som ger ökad förutsägbarhet.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att återkomma med förslag om tillval och frånval.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyresnämndernas roll om förhandlingslösning ej uppnås.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyror i befintligt bestånd.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyresstatistik.

*2005/06:Bo12 av Rigmor Stenmark m.fl. (c):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om ett hyressättningsssystem för nybyggda lägenheter med fri hyressättning kombinerat med ett starkt besittningsskydd som en viktig väg att stimulera nybyggnation.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om hyresnämndens möjlighet att fastställa hyra som har presumtionsverkan om förhandlingsöverenskommelse ej kan komma till stånd.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om hyresavtal med presumtionsverkan baserade på enskilda avtal.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om att hyror med presumtionsverkan, bestämda genom förhandlingsöverenskommelse, även skall ingå i jämförelseunderlaget vid hyrestvist.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om möjligheten att indexreglera hyror med presumtionsverkan.
6. Riksdagen begär att regeringen snarast återkommer med ett förslag om tillval och frånval som en del av bruksvärdessystemet.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om behovet av en reform av hyressättningen för det befintliga beståndet.

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

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyresnämnden skall ges möjlighet att fastställa en hyra med presumtionsverkan om det ej är möjligt att nå en förhandlingslösning.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att regeringen återkommer med lösningar om det uppstår problem med att inte låta hyresrätter med presumtionsverkan ingå i jämförelseunderlaget vid en bruksvärdesprövning.
3. Riksdagen begär att regeringen snarast återkommer med förslag om tillval och frånval i enlighet med vad som anförs i motionen.

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

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

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i moti-  
onen anförs om att hyresnämnden skall ges möjlighet att fastställa  
en hyra med presumtionsverkan om det ej är möjligt att nå en för-  
handlingslösning.

## Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005

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

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

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

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

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

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i moti-  
onen anförs om att reformera hyreslagstiftningen genom att slopa  
allmännyttans hyresnormerande roll.

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

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

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

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i moti-  
onen anförs om ett reformerat bruksvärdessystem baserat på lokala  
hyresnämnder.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i moti-  
onen anförs om att undanta nyproducerade lägenheter från bruksvär-  
desprövning.

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

11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i moti-  
onen anförs om införandet av en friare hyressättning i nyproduce-  
rade lägenheter.
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i moti-  
onen anförs om att utreda förutsättningarna för ett upphävande av  
allmännyttans hyresledande ställning.

BILAGA 2

## Regeringens lagförslag

## 1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

*dels* att nuvarande 12 kap. 55 c och 55 d §§ skall betecknas 12 kap. 55 d och 55 e §§,

*dels* att 12 kap. 53, 55, 66, 67, 70 och 73 §§ samt den nya 12 kap. 55 e § skall ha följande lydelse,

*dels* att rubriken närmast före nuvarande 12 kap. 55 d § skall sättas närmast före 12 kap. 55 e §,

*dels* att det i lagen skall införas en ny paragraf, 12 kap. 55 c §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**12 kap.**53 §<sup>2</sup>

Bestämmelserna i 54–55 c §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

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

Bestämmelserna i 54–55 d §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

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

55 §<sup>3</sup>

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 sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om 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 får den hyra för en lägenhet som skall anses som skälig*

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

Senast lydelse av rubriken närmast före 12 kap. 55 d § 1994:817.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1997:62.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2002:103.



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.

*enligt 55 c § inte beaktas.*

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a–55 c §§ iakttas.

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

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

#### 55 c §

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

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

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

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

4. *det inte har förflutit mer än tio år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.*

*Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus skall vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.*

*Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.*

*Trots första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.*

#### 55 d §<sup>4</sup>

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

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

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

#### 55 e §

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

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

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1994:817.

fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 c § femte–åttonde styckena.

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

fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

#### 66 §<sup>5</sup>

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

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

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1999:119.

67 §<sup>6</sup>

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

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

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

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

70 §<sup>7</sup>

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

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

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

73 §<sup>8</sup>

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

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

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1994:817.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2005:947.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1998:146.

sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
  2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skall 12 kap. tillämpas i sin äldre lydelse.

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

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

### *Nuvarande lydelse*

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

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

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

*Förhandlingsordning* medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

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

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

1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,

### *Föreslagen lydelse*

#### 3 §<sup>1</sup>

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

#### 5 §<sup>2</sup>

*En förhandlingsordning* medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1997:64.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1997:64.

4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

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

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

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

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

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

6 §<sup>3</sup>

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

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

9 §

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

21 §<sup>4</sup>

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

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1994:816.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1997:403.

av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.

av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. *Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.*

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

#### 25 §<sup>5</sup>

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

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

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

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

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

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

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1994:816.



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

Härigenom föreskrivs att 4, 21 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 4 §<sup>2</sup>

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att  
1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 d §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjuätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken eller för-

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2005:948.

bättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–f §§ och 18 h § samma balk,

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

8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

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

### 21 §<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

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

### 32 §<sup>4</sup>

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

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2005:1061.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2003:32.

- 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 lagakraftägande dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen skall gälla genast.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
  2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skall 4 och 32 §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

#### 4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **3 kap.**

#### **12 §**

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.