



Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet proposition 2013/14:142 Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter och en motion som väckts med anledning av propositionen.

Regeringen föreslår i propositionen ändringar i bostadsrättslagen och hyreslagen (12 kap. jordabalken). Förslagen innebär att bedömningen av en bostadsrättshavares skäl för att upplåta lägenheten i andra hand ska vara mer generös. Ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand ska bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning än i dag.

Regeringen vill också göra det möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet. Avgiften ska ersätta föreningen för sådana merkostnader som en upplåtelse i andra hand kan medföra. Bostadsrättsföreningen ska få bestämma hur avgiften beräknas, men det ska finnas ett tak för hur hög avgiften får vara.

Förslagen är en del av regeringens bostadspolitiska satsning på att öka privatpersoners uthyrning av bostäder och förbättra villkoren för denna del av bostadsmarknaden.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

I betänkandet behandlas också två lagförslag i proposition 2013/14:174 som näringsutskottet av samordningsskäl överlåtut behandlingen av till civilutskottet. Näringsutskottet har i sak ställt sig bakom förslagen. Dessa lagändringar föreslås träda i kraft den 2 juli 2014.

Civilutskottet föreslår att riksdagen med en mindre, redaktionell ändring antar regeringens lagförslag i de båda propositionerna och avslår motionen.

I betänkandet finns en reservation (V) som gäller avslag på proposition 2013/14:142.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	4
Utskottets överväganden	5
Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter m.m.	5
Reservation	9
Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter m.m. (V)	9
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	11
Proposition 2013/14:142	11
Följdmotion med anledning av proposition 2013/14:142	11
Proposition 2013/14:174	11
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	12
I proposition 2013/14:142 framlagda lagförslag	12
I proposition 2013/14:174 framlagda lagförslag	19
<i>Bilaga 3</i>	
Reservantens lagförslag	23

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter m.m.

Riksdagen antar regeringens förslag i

a) proposition 2013/14:142 till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),

b) proposition 2013/14:174 till

1. lag om ändring i jordabalken med den ändringen av paragrafens andra stycke att det första kommatecknet ska utgå,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Därmed bifaller riksdagen propositionerna 2013/14:142 punkterna 1 och 2 samt 2013/14:174 punkterna 4 och 6, båda i denna del, och avslår motion 2013/14:C4 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V).

Reservation (V)

Stockholm den 29 april 2014

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Marta Obminska (M), Margareta Cederfelt (M), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Ola Johansson (C), Yilmaz Kerimo (S), Jessika Vilhelmsson (M), Jan Lindholm (MP), Roland Utbult (KD), Markus Wiechel (SD), Lars Eriksson (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Redogörelse för ärendet

I detta betänkande behandlar utskottet proposition 2013/14:142 Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter. Propositionen avser ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) och hyreslagen (12 kap. jordabalken). Regeringens förslag till riksdagsbeslut finns i bilaga 1 och regeringens lagförslag i bilaga 2. I betänkandet behandlas även en motion som väckts med anledning av propositionen. Motionens förslag till riksdagsbeslut finns i bilaga 1.

Lagförslagen har följande bakgrund.

Regeringen lade i budgetpropositionen för 2013 fram flera förslag som syftade till att privatpersoners uthyrning av bostäder skulle öka och att villkoren för denna del av bostadsmarknaden skulle förbättras. Bland annat föreslog regeringen en ändring av regeln om en bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet (prop. 2012/13:1 utg.omr. 18 s. 72 f.). Riksdagen godtog inte regeringens förslag i denna del (bet. 2012/13:CU3 s. 15 f. och rskr. 2012/13:128). Civilutskottet uttalade dock att det finns starka skäl för att göra nya överväganden i fråga om åtgärder som syftar till att öka antalet upplåtelser av privatbostäder, framför allt när det gäller upplåtelser av bostadsrättslägenheter i andra hand. Utskottet utgick från att förnyade överväganden skulle göras inom Regeringskansliet även utan ett tillkännagivande från riksdagen.

Efter samråd med organisationer som företräder bostadsrättsföreningarnas intressen utarbetade Justitiedepartementet en promemoria med ett nytt förslag på ändrade regler om bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet och ett förslag om att bostadsrättsföreningar ska få rätt att ta ut en avgift av den medlem som hyr ut sin lägenhet.

Promemorian har remissbehandlats.

Lagrådet har yttrat sig över de lagförslag som har arbetats fram inom Regeringskansliet.

I detta sammanhang behandlar utskottet även förslagen i proposition 2013/14:174 Genomförande av energieffektiviseringsdirektivet punkterna 4 och 6 som gäller lagen om ändring i jordabalken och lagen om ändring i bostadsrättslagen (1991:614). Näringsutskottet har i sitt betänkande 2013/14:NU18 i sak ställt sig bakom de ändringar som föreslås i proposition 2013/14:174. Av lagtekniska skäl och i syfte att samordna lagförslagen i proposition 2013/14:174 med de nu aktuella förslagen till ändringar i samma lagrum har näringsutskottet överfört den formella behandlingen av lagförslagen till civilutskottet för beredning i detta ärende. Regeringens förslag till riksdagsbeslut finns i bilaga 1 och regeringens lagförslag i bilaga 2. Övriga lagförslag i proposition 2013/14:174 behandlas av näringsutskottet i betänkande 2013/14:NU18.

Utskottets överväganden

Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag med en mindre redaktionell ändring och avslår motionen.

Jämför reservationen (V).

Proposition 2013/14:142

I propositionen föreslås ändringar i bostadsrättslagen och hyreslagen (12 kap. jordabalken). Regeringen föreslår att synen på bostadsrättshavarens skäl för en upplåtelse av lägenheten i andra hand ska vara mer generös. Ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand ska bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning än i dag. Liksom hittills bör bostadsrättshavarens skäl vägas mot hänsynen till föreningens intressen.

Regeringen lämnar också förslag om att det ska bli möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet. Avgiften ska ersätta föreningen för sådana merkostnader som en upplåtelse i andra hand kan medföra. Bostadsrättsföreningen ska få bestämma hur avgiften beräknas, men det ska finnas ett tak för hur hög avgiften får vara. Taket för avgiften ska sättas vid 10 procent av prisbasbeloppet per år. Vidare ska det ges en möjlighet att avtala att hyran för en bostadsrättslägenhet ska knytas till förändringar av den avgift för en andrahandsupplåtelse som upplåtaren betalar.

Förslagen är en del av regeringens bostadspolitiska satsning på att öka privatpersoners uthyrning av bostäder och förbättra villkoren för denna del av bostadsmarknaden.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

Motionen med anledning av proposition 2013/14:142

I motion 2013/14:C4 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) föreslås att propositionen ska avslås.

I motionen anförts att den hittills förda politiken för att komma till rätta med bostadsbristen främst har fokuserat på att skapa fler andrahandsboenden genom att göra det mer lönsamt för den som äger sin bostad att hyra ut och att propositionen följer den traditionen väl. Det uppmärksammas att det även i fall där det står klart att bostadsrättshavaren inte ska använda lägenheten mer kan bli lättare att få hyra ut den i andra hand. Ett sådant fall är när en lägenhet är svårsåld ”på acceptabla villkor”.

Enligt motionen finns det redan i dag stora möjligheter att hyra ut en bostadsrätt i andra hand för den som har skäl till det, såsom när det gäller arbete eller studier på annan ort. Ett annat argument mot att göra det lättare att hyra ut i andra hand är enligt motionärerna de motstående intressena hos bostadsrättsföreningen av att kunna förvalta fastigheten på ett bra sätt.

I motionen lyfts vidare fram bl.a. att en avgift för andrahandsupplåtelse troligtvis kommer att vältras över på hyresgästen i form av ännu högre hyra, och motionärerna konstaterar att förslaget ytterligare stärker dem som äger sitt boende på bekostnad av hyresgästerna. De högre andrahandshyrorna bidrar dessutom i sin tur till att sätta press uppåt på hyrorna generellt. Motionärerna motsätter sig en sådan utveckling och anser i stället att hyror som motsvarar bruksvärdet måste säkras.

Vidare anför motionärerna att det kanske viktigaste skälet att gå emot regeringens förslag är att bostadsbristen måste lösas genom ökat bostadsbyggande, inte genom fler andrahandsbostäder. Motionärerna bedömer att andrahandsboende är otryggt på grund av bristande besittningsskydd och påpekar att den som hyr är i beroendeställning i förhållande till den som hyr ut.

Utskottets ställningstagande

Proposition 2013/14:142 Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad infördes med syfte att kortsiktigt öka antalet tillgängliga bostäder. Lagen gör det enklare och mer förmånligt för privatpersoner att hyra ut bl.a. bostadsrättslägenheter. Regeringen föreslog i samma lagstiftningsärende även en uppmjukning av reglerna om bostadsrätthavares rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand. En sådan förändring bedömdes nödvändig för att ge de nya hyresreglerna ett tillräckligt genomslag (prop. 2012/13:1 utg.omr. 18 s. 72 f.). Riksdagen avslög regeringens förslag i denna del (bet. 2012/13:CU3 s. 15 f. och rskr. 2012/13:128).

Regeringen står fast vid bedömningen att det bör skapas förutsättningar för att bostadsrättslägenheter i så stor utsträckning som möjligt upplåts i andra hand när de under en tid inte används som bostad. Utskottet delar regeringens grundläggande inställning och anser att propositionen är ett viktigt komplement till bostadspolitiken i övrigt där byggandet av nya bostäder intar en central ställning. I flera städer finns en stor brist på bostäder. Bristen på bostäder försvårar för enskilda som behöver en ny bostad. De unga har svårt att hitta en egen bostad, och människor har svårt att söka sig till en annan ort för att studera eller arbeta. Ett minskande utbud försämrar hyresgästernas ställning, eftersom de har svårt att förhandla sig till bra villkor med uthyrarna. Bostadsbristen försvårar även för företag som

vill rekrytera personal. Ett ökat byggande är i många städer en nödvändighet men det är på kort sikt även av stor vikt att befintliga bostäder utnyttjas effektivt.

Utskottet delar regeringens uppfattning att en utgångspunkt för en regel som är mer generös än den som gäller i dag bör vara att bostadsrättshavaren ska ha större frihet att välja hur lägenheten ska disponeras under en tid. När bostadsrättshavaren vill hyra ut lägenheten för att under viss tid bo någon annanstans bör de åberopade skälen utan vidare kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Det kan t.ex. handla om studier eller anställning på annan ort, vistelse utomlands eller på annan ort i landet eller vård av anhörig. När det redan vid tidpunkten för upplåtelsen står klart att bostadsrättshavaren inte avser att använda lägenheten mer, bör bostadsrättshavarens skäl normalt väga lättare. Regeringens förslag syftar till att åstadkomma en mer generös inställning än hittills till att lägenheten hyrs ut, t.ex. när det gäller att bereda en närstående en bostad och under en övergångsperiod när bostadsrätten är svårsåld på grund av de marknadsförutsättningar som råder.

I likhet med det som gäller i dag bör enligt propositionen rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter inte gynnas av reglerna om upplåtelse av lägenheter i andra hand. Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten bör därför inte kunna motivera en upplåtelse.

Som en annan utgångspunkt anger regeringen att bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen bör anses väga lättare ju längre tiden går.

Liksom hittills bör enligt regeringsförslaget bostadsrättshavarens skäl vägas mot hänsynen till föreningens intressen, bl.a. vad gäller möjligheterna att förvalta dess egendom och i övrigt sköta dess angelägenheter. Någon ändring av hur man bör se på föreningens anledning att motsätta sig upplåtelsen behövs inte för att skydda föreningens intressen. Det ligger dock i sakens natur att föreningens intresse kan få betydelse i fler situationer när det som utgångspunkt krävs mindre vägande skäl från bostadsrättshavaren. Så kan bli fallet särskilt i mindre föreningar. Regeringen påpekar särskilt att det också bör beaktas att tidsfaktorn kan få särskild betydelse i mindre föreningar. En upplåtelse under lång tid riskerar i sådana föreningar att leda till att andra bostadsrättshavare under den tiden inte har möjlighet att hyra ut sin lägenhet.

Utskottet delar regeringens uppfattning om regleringen av de utökade möjligheterna till andrahandsupplåtelser.

Förslaget om de utökade möjligheterna har gett regeringen anledning att föreslå att en bostadsrättsförening ska få ta ut en avgift för en upplåtelse i andra hand.

Regeringen anser att det är viktigt att ett ökat antal upplåtelser i andra hand inte försvårar för bostadsrättsföreningarna. En avgift vid andrahandsupplåtelse bidrar till att bostadsrättsföreningar kan fungera väl även om flera andrahandsupplåtelser pågår samtidigt. Oron för merkostnader behöver inte längre utgöra skäl för föreningen att motsätta sig en andrahands-

upplåtelse. Det ger bättre förutsättningar för att de bostadsrättshavare som vill upplåta sin lägenhet i andra hand under viss tid kan få föreningens samtycke att göra det. Det framstår enligt regeringen som rimligt att de merkostnader som uppstår bärs av den medlem som hyr ut lägenheten och inte av medlemmarna som kollektiv och att en avgift alltså ska få tas ut. En avgift ger i och för sig bostadsrättshavaren rätt att ta ut en något högre hyra av hyresgästen men för alla kategorier bostadssökande bedömer regeringen att det är en fördel att det totala antalet tillgängliga bostäder ökar. Regeringens förslag innehåller en övre gräns för en sådan avgift som i princip ska få täcka endast de merkostnader som typiskt sett uppkommer vid en andrahandsupplåtelse.

Utskottet delar regeringens uppfattningar också i denna fråga.

Sammanfattningsvis tillstyrker utskottet regeringens förslag till lagändringar i proposition 2013/14:142 av de skäl regeringen anger i propositionen. Motionen avstyrks därmed.

Lagteknisk samordning med proposition 2013/14:174

En annan åtgärd som bör vidtas gäller de ändringar i jordabalken och bostadsrättslagen (1991:614) som föreslås i proposition 2013/14:174 Genomförande av energieffektiviseringsdirektivet punkterna 4 och 6. Näringsutskottet har i sitt betänkande 2013/14:NU18 i sak ställt sig bakom de ändringar som föreslås i proposition 2013/14:174 men av samordningsskäl överlåtit behandlingen av den författningstekniska regleringen till civilutskottet i det nu aktuella betänkandet. De överlämnade lagförslagen föreslås träda i kraft den 2 juli 2014. Civilutskottet föreslår att riksdagen också antar de överlämnade lagförslagen, dock med en mindre, redaktionell ändring vilken framgår av förslaget till riksdagsbeslut. Utskottet tillstyrker således även proposition 2013/14:174 punkterna 4 och 6.

Reservation

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservation.

Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter m.m. (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut borde ha följande lydelse:

Riksdagen

a) avslår regeringens förslag i proposition 2013/14:142,

b) antar reservantens förslag i bilaga 3 till

1. lag om ändring i jordabalken,

2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Därmed bifaller riksdagen proposition 2013/14:174 punkterna 4 och 6, båda i denna del, och motion

2013/14:C4 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V) och

avslår proposition 2013/14:142 punkterna 1 och 2.

Ställningstagande

Det råder i dag en akut bostadsbrist i stora delar av Sverige, inte minst i storstadsregionerna. Enligt Boverket bedömer 126 av landets kommuner att de har brist på bostäder. Bostadsbristen innebär att trångboddhet och otrygghet breder ut sig. Följden blir att människors livssituation försvåras, att deras drömmar och frihet inskränks. Även arbetsmarknadens funktions-sätt påverkas när människor tvingas tacka nej till arbeten för att de saknar bostad.

Särskilt stor är bristen på hyresrätter, vilket främst drabbar personer som inte är etablerade på bostadsmarknaden eller som behöver flytta men inte har råd att köpa en bostad, t.ex. ungdomar. Nästan 290 000 unga vuxna saknar i dag ett eget boende. Ofta efterfrågar ungdomar hyresrätter med rimliga hyresnivåer.

Det har länge varit uppenbart att regeringen står handfallen inför de stora samhällsproblem som bostadsbristen i dag utgör. Den hittillsvarande politiken har främst fokuserat på att skapa fler andrahandsboenden genom att göra det mer lönsamt för den som äger sin bostad att hyra ut. Propositionens förslag följer den traditionen väl.

Regeringen har tidigare lagt ett förslag som liknar det i den nu av utskottet behandlade propositionen. Då föreslogs att en bostadsrättshavare i princip själv skulle få besluta om andrahandsuthyrning utan krav på att bostadsrättsföreningen måste godkänna bostadsrättshavarens skäl. Förslaget

avslogs efter att bl.a. Vänsterpartiet sagt nej. Skälen för det var flera och är fortfarande giltiga, även om den nu behandlade propositionens förslag formuleras som att en bostadsrättshavares återopade skäl för uthyrning utan vidare bör kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Även i fall där det står klart att bostadsrättshavaren inte ska använda lägenheten mer kan det bli lättare att få hyra ut i andra hand. Ett sådant fall är när en lägenhet är svårsåld ”på acceptabla villkor” eller med andra ord vad säljaren uppfattar som ett tillräckligt högt pris.

För det första menar jag att det redan i dag finns stora möjligheter att hyra ut en bostadsrätt i andra hand för den som har skäl till det. Det kan t.ex. gälla arbete eller studier på annan ort. Regeringen skriver dessutom i propositionen att det antagligen inte är ovanligt att enskilda bostadsrättsföreningar har en mer generös hållning till andrahandsuthyrning än vad lagen kräver.

Ett annat argument mot att göra det lättare att hyra ut i andra hand handlar om möjligheterna för en bostadsrättsförening att förvalta fastigheten på ett bra sätt. Precis som regeringen anför kan ett ökat antal andrahandsuthyrningar innebära att det krävs ett större engagemang av de medlemmar som bor kvar i föreningen, och merarbete för styrelsen. För att kompensera för detta – och för de merkostnader som kan uppstå när föreningen måste anlita någon för att utföra arbete som tidigare utförts av medlemmar – föreslår regeringen att det ska bli tillåtet att ta ut en särskild avgift av den som hyr ut sin lägenhet. Remissinstanserna jagvillhabostad.nu och Sveriges förenade studentkårer lyfter fram det faktum att en avgift troligtvis kommer att vältras över hyresgästen i form av ännu högre hyra. Jag delar den bedömningen och konstaterar att regeringen ytterligare stärker dem som äger sitt boende på bekostnad av hyresgästerna. Högre andrahandshyror bidrar dessutom i sin tur till att sätta press uppåt på hyrorna generellt. Jag motsätter mig en sådan utveckling och menar att hyror som motsvarar bruksvärdet måste säkras.

Det tredje och kanske viktigaste skälet för mig att gå emot regeringens förslag är att bostadsbristen måste lösas genom ökat bostadsbyggande, inte genom fler andrahandsbostäder. Att bo i andra hand är per definition ett otryggt boende utan besittningsskydd och den som hyr är i beroendeställning i förhållande till den som hyr ut.

Min syn på den politik som bör föras på bostadsområdet finns utvecklad i Vänsterpartiets riksdagsmotion 2013/14:C431 Bostad är en social rättighet.

Jag anser att riksdagen bör avslå regeringens proposition 2013/14:142 Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter och därmed bifalla V-motionen. Mitt ställningstagande innebär att jag måste lägga fram ett eget lagförslag till de förändringar som föreslagits av näringsutskottet i betänkande 2013/14: NU18 eftersom de ändringar som föreslås där bygger på att lagförslagen i propositionen 2013/14:142 Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter antas av riksdagen.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Proposition 2013/14:142

Proposition 2013/14:142 Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Följdmotion med anledning av proposition 2013/14:142

2013/14:C4 av Amineh Kakabaveh m.fl. (V):

Riksdagen avslår proposition 2013/14:142 Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter.

Proposition 2013/14:174

Proposition 2013/14:174 Genomförande av energieffektiviseringsdirektivet:

4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken. Gäller lagteknisk samordning.
6. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614). Gäller lagteknisk samordning.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

I proposition 2013/14:142 framlagda lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 19 § jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.**19 §²**

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren *innehas* med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt

I fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand eller som upplåtaren *innehar* med bostadsrätt får *det* trots första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift eller avgift för *andrahandsupplåtelse* som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2009:180.

en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. *Är* avtalet träffat för bestämd tid och *är hyrestiden* minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. *Om avtalet är* träffat för bestämd tid och *hyrestiden är* minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

2 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 11, 14, 18 och 23 §§ och 9 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

11 §¹

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *skall* lämnas, om bostadsrättshavaren har *beaktansvärda* skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *skall* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

14 §

Varje medlem *skall* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

En beslutad insats kan ändras *i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§*. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *skall* vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

Varje medlem *ska* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom *eller henne*. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och avgift för andrahandsupplåtelse*.

En beslutad insats kan ändras *enligt 9 kap. 13 och 16 §§*. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *ska* vidta med anledning av denna lag eller *någon* annan författning.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

18 §²

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätts-

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätts-

² Senaste lydelse 2003:31.

havaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf *åligger en bostadsrättshavare*,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han *skall* göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

havaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som *en bostadsrättshavare* enligt samma paragraf *har*,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han *eller hon* inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör *en* skyldighet som går utöver det han *eller hon ska* göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

23 §³

Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får *denne* på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *årsavgiften* inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrätts-

Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift *eller avgift för andrahandsupplåtelse*, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får *han eller hon* på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *avgiften* inom denna tid, och

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrätts-

³ Senaste lydelse 2004:390.

havaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts under rättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *årsavgiften* inom denna tid.

Är det fråga om en bostads lägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala *årsavgiften* inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och *årsavgiften* har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala *årsavgiften* inom den tid som anges i 18 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

havaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts under rättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *avgiften* inom denna tid.

Är det fråga om en bostads lägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala *avgiften* inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och *avgiften* har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala *avgiften* inom den tid som anges i 18 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

9 kap.

5 §

Bostadsrättsföreningens stadgar *skall* ange

1. föreningens firma,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse *skall* ha sitt säte,
3. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift *och* pantsättningsavgift kan tas ut,

5. *de grunder enligt vilka* årsavgift, överlåtelseavgift *och* pantsättningsavgift *skall* beräknas,

6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse *skall* vara inskränkt, *de grunder enligt vilka* ersättning

Bostadsrättsföreningens stadgar *ska* ange

2. den ort i Sverige där föreningens styrelse *ska* ha sitt säte,
4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och* avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,

5. *grunderna för beräkning av* årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och* avgift för andrahandsupplåtelse,

6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse *ska* vara inskränkt, *grunderna för beräkning av* ersättning,

skall beräknas,

7. *de grunder enligt vilka medel skall avsättas* för att säkerställa underhållet av föreningens hus,

8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem *skall* utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det *skall* ske,

9. inom vilken tid och hur föreningsstämman *skall* sammankallas samt hur andra meddelanden *skall* komma till medlemmarnas kännedom,

10. vilka ärenden som *skall* förekomma på ordinarie stämma,

11. vilken tid föreningens räkenskapsår *skall* omfatta, samt

12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man *skall förfara* med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.

Bestämmelserna i första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

7. *grunderna för avsättning av medel* för att säkerställa underhållet av föreningens hus,

8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem *ska* utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det *ska* ske,

9. inom vilken tid och hur föreningsstämman *ska* sammankallas samt hur andra meddelanden *ska* komma till medlemmarnas kännedom,

10. vilka ärenden som *ska* förekomma på ordinarie stämma,

11. vilken tid föreningens räkenskapsår *ska* omfatta, samt

12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man *ska göra* med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.

Första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

I proposition 2013/14:174 framlagda lagförslag

4 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs¹ att 12 kap. 19 § jordabalken² ska ha följande lydelse.

Lydelse enligt prop. 2013/14:142 Föreslagen lydelse

12 kap.**19 §³**

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse.

Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

3. om *kostnaden för nyttigheten* påförs hyresgästen efter individuell mätning.

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse.

Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, *nedkylning*, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

3. *i fråga om avgifter för vatten och avlopp*, om *avgiften* påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som upplåtaren innehar med bostadsrätt får det trots första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Om avtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU av den 25 oktober 2012 om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG (EUT L 315, 14.11.2012, s. 1, Celex 32012L0027).

² Jordabalken omtryckt 1971:1209.

³ Lydelse enligt prop. 2013/14:142.

utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Om en kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras hyresgästen efter individuell mätning, ska beräkningen av ersättning för kostnaden, trots första och tredje styckena, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Har avtal träffats i strid med första, tredje eller fjärde stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2014.

2. Innehåller ett hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet villkor som strider mot 12 kap. 19 § i dess nya lydelse, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av år 2016 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter.

6 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs¹ att 7 kap. 14 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Lydelse enligt prop. 2013/14:142 Föreslagen lydelse

7 kap. 14 §²

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU av den 25 oktober 2012 om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG (EUT L 315, 14.11.2012, s. 1, Celex 32012L0027).

² Lydelse enligt prop. 2013/14:142.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2014.

2. I fråga om bostadsrättsföreningar som har bildats före ikraftträdandet gäller 7 kap. 14 § i sin äldre lydelse intill utgången av maj 2015.

BILAGA 3

Reservantens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Häriigenom föreskrivs¹ att 12 kap. 19 § jordabalken² ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Reservantens förslag

12 kap.19 §³

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, *nedkylning*, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

3. om *kostnaden för nyttigheten* påförs hyresgästen efter individuell mätning.

3. *i fråga om avgifter för vatten och avlopp*, om *avgiften* påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelsein-

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU av den 25 oktober 2012 om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG (EUT L 315, 14.11.2012, s. 1, Celex 32012L0027).

² Jordabalken omtryckt 1971:1209.

³ Senaste lydelse 2009:180.

täkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Om en kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkyllning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras hyresgästen efter individuell mätning, ska beräkningen av ersättning för kostnaden, trots första och tredje styckena, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Har avtal träffats i strid med första, tredje eller fjärde stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2014.

2. Innehåller ett hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet villkor som strider mot 12 kap. 19 § i dess nya lydelse, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av år 2016 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter.

2 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs¹ att 7 kap. 14 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Reservantens förslag

7 kap. 14 §

Varje medlem *skall* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *skall* vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt till bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Varje medlem *ska* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom *eller henne*. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *ska* vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU av den 25 oktober 2012 om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG (EUT L 315, 14.11.2012, s. 1, Celex 32012L0027).

-
1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2014.
 2. I fråga om bostadsrättsföreningar som har bildats före ikraftträdandet gäller 7 kap. 14 § i sin äldre lydelse intill utgången av maj 2015.