

Nr 62

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968: 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom jämte motion i ämnet.

Genom en den 30 oktober 1969 dagtecknad proposition, nr 161, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogat förslag till lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968: 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att länsstyrelse, om särskilda skäl föreligger, skall få medge undantag från bestämmelserna i 15 § andra stycket hyreslagen om hyresvärdens reparationsskyldighet i fråga om lägenhet som innehas på grund av upplåtelse av andelsrätt i bostadsförening eller bolag som drivs utan eget vinstintresse.

Lagförslaget

Det vid propositionen fogade lagförslaget har följande lydelse.

Förslag
till
Lag
om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968:346) angående
ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt
till fast egendom

Härigenom förordnas, att i övergångsbestämmelserna till lagen (1968:346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom skall införas en ny punkt, 9, av nedan angivna lydelse.

9. Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från 3 kap. 15 § andra stycket första punkten i fråga om lägenhet, vilken innehaves på grund av sådan upplåtelse av andelsrätt som avses i punkt 2 övergångsbestämmelserna till lagen (1968:702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1970.

Motionsyrkande

I samband med propositionen har utskottet behandlat en *i anledning av propositionen* väckt motion, nämligen

motionen II:1298 av herrar *Lindkvist* och *Svenning*, i vilken motion hemställs

»att riksdagen måtte avslå Kungl. Maj:ts proposition nr 161».

1. Inledning

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anför i propositionen inledningsvis följande.

Enligt 3 kap. 15 § andra stycket lagen (1907:36 s 1) om nyttjanderätt till fast egendom (i fortsättningen kallad hyreslagen) är hyresvärd skyldig att ombesörja det löpande underhållet av bostadslägenhet.

I skrivelse den 27 januari 1969 har Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. (i det följande kallad föreningen) begärt befrielse från nämnda reparationsskyldighet för hyresvärd. Med anledning härav har inom justitiedepartementet upprättats en promemoria (Stencil Ju 1969:13) i vil-

ken frågan närmare behandlas. Promemorian utmynnar i förslag till lagstiftning om rätt för länsstyrelse att i vissa fall medge undantag från 3 kap. 15 § andra stycket hyreslagen.

Yttrande över promemorian har efter remiss avgetts av *hovrätten för Nedre Norrland, bostadsstyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus och Malmöhus län, hyresnämnden i Stockholms län, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, föreningen och Stockholms bostadsföreningars centralförening ek. för.*

2. Gällande rätt m. m.

Utskottet hänvisar till propositionen s. 3—4.

3. Föreningens framställning

Utskottet hänvisar till propositionen s. 4—5.

4. Departementspromemorian

Utskottet hänvisar till propositionen s. 5—7.

5. Remissyttrandena

Utskottet hänvisar till propositionen s. 7—9.

6. Departementschefen

Vid uthyrning av lägenhet för bostadsändamål ombesörjs normalt fastighetsunderhållet av fastighetsägaren själv och ersättningen härför utgår som en del av hyran. Den nya hyreslagen innehåller skärpta bestämmelser angående den del av fastighetsunderhållet som gäller själva lägenheten, det inre underhållet. Enligt 15 § andra stycket hyreslagen åligger det sålunda hyresvärden att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Denna regel är tvingande i fråga om flerfamiljshus.

När det gäller bostadsupplåtelser i kooperativ form ligger frågan om lägenhetsunderhållet i allmänhet annorlunda till. Enligt 41 § lagen om bostadsrättsföreningar ankommer det på bostadsrättshavaren att på egen be-

1† *Bihang till riksdagens protokoll 1969. 9 saml. 3 avd. Nr 62*

kostnad hålla lägenheten i gott stånd, om inte annat har bestämts i föreningens stadgar. Inom bostadsrättsrörelsen är också det normala att det inre underhållet ombesörjs av bostadsrättshavaren själv. Emellertid brukar föreningens stadgar som regel innehålla bestämmelser om att föreningsmedlemmarna regelbundet skall avsätta medel till reparationskonto och att tillgodohavande på kontot får användas endast i den mån bostadsrättshavaren ombesörjer sådana reparationsåtgärder i lägenheten som föreningen bedömer vara ändamålsenliga. Systemet anses allmänt vara fördelaktigt från bostadskonsumentens synpunkt. Det stimulerar till god omvårdnad om lägenheten och därmed låga underhållskostnader samtidigt som det garanterar att medel finns tillgängliga för att upprätthålla en god underhållsstandard i lägenheterna.

Bostadsupplåtelser i kooperativ form existerar vid sidan om bostadsrättsverksamheten. I princip är det förbjudet för förening, som inte är bostadsrättsförening, eller aktiebolag att upplåta andelsrätt, varmed följer rätt till bostadslägenhet. Förbudet finns i den nyligen tillkomna lagen om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Enligt övergångsbestämmelserna till lagen är det dock tillåtet för förening eller aktiebolag, som före lagens ikraftträdande haft rätt att upplåta andelsrätt avseende lägenhet i föreningen eller bolaget tillhörigt hus, att fortsätta att göra sådana upplåtelser i huset. Förening eller bolag som före lagens ikraftträdande drivit verksamhet i vilken ingår upplåtelse av andelsrätt av detta slag kan dessutom efter tillstånd av länsstyrelsen få fortsätta sin verksamhet.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. bedriver med stöd av dessa övergångsbestämmelser en relativt omfattande verksamhet i Stockholmsområdet. Sålunda förvaltade föreningen vid slutet av år 1968 4 157 bostadslägenheter och producerar årligen f. n. 150—200 lägenheter.

Föreningens ändamål är att hyra ut bostadslägenheter till sina medlemmar. Medlemmen betalar, förutom en mindre kontantinsats, ett belopp i form av lån till föreningen. I övrigt betalar medlemmen hyra för lägenheten på gängse sätt. Hyran bestäms efter självkostnadsprincipen. Enligt bestämmelser i föreningens stadgar och i hyresavtalen åligger det medlem, som hyr bostadslägenhet av föreningen, att själv svara för kostnaden för lägenhetens inre underhåll. Denna kostnad är avsedd att bestridas i första hand ur ett för medlemmen särskilt upplagt reparationskonto. Vid slutet av varje kalenderår tillförs kontot räntan på det lån som medlemmen lämnat föreningen. Som synes påminner det av föreningen tillämpade förfarandet beträffande inre underhåll i hög grad om det som är gängse inom bostadsrättsrörelsen. I fråga om hyresavtal som sluts efter årsskiftet 1968—69 då den nya hyreslagen trädde i kraft och äldre avtal på vilka den nya lagen efter hand blir tillämplig kan emellertid det beskrivna förfarandet inte upprätthållas. På grund av 15 § andra stycket hyreslagen blir föreningen skyldig att ombesörja även det inre underhållet.

Föreningen hemställer nu om sådan lagändring som gör det möjligt för föreningen att fortsätta att bedriva verksamheten i hittillsvarande former. Föreningen pekar särskilt på att det tillämpade systemet allmänt ansetts värdefullt genom att det premierar aktsamhet vid lägenhetens begagnande och att upplåningen från medlemmarna i förening med fonderingen av medlemmarnas räntetillgodohavanden på reparationskonto är av största betydelse för föreningens likviditet och dess möjligheter att bedriva fortsatt bostadsproduktion.

Den med anledning av föreningens framställning upprättade departementspromemorian utmynnar i förslag om rätt för länsstyrelse att i fall som nu är i fråga medge undantag från bestämmelsen i 15 § andra stycket hyreslagen om hyresvärdens reparationssskyldighet.

Flertalet remissinstanser tillstyrker promemorieförslaget eller lämnar det utan erinran. Några instanser, bland dem Hyresgästernas riksförbund, avstyrker dock förslaget under framhållande att bestämmelserna om reparationssskyldighet för fastighetsägaren har stor betydelse och att något starkt behov av lagändring inte föreligger. Det görs gällande att föreningens önskemål kan tillgodoses med vissa enkla administrativa åtgärder.

Det är ställt utom tvivel att hyreslagens bestämmelser om fastighetsägarens underhållsskyldighet har central betydelse från hyresgästsynpunkt. Ett väsentligt syfte med den nyligen genomförda reformen på hyreslagstiftningens område var att å ena sidan skapa ekonomiskt utrymme för ett förbättrat lägenhetsunderhåll i främst det äldre fastighetsbeståndet och att å andra sidan införa rättsliga garantier för att underhållet verkligen kommer till stånd. Det kan givetvis inte komma i fråga att nu genomföra ändringar som på något sätt skulle äventyra denna från fastighetsekonomisk och bostadssocial synpunkt betydelsefulla reform. Från principiell synpunkt kan jag dock inte se något hinder mot att medge undantag från den tvingande regeln om fastighetsägarens reparationssskyldighet under den bestämda förutsättningen att undantaget är till fördel för bostadskonsumenterna.

De mot förslaget kritiska remissinstanserna gör gällande att det inte finns något behov av att genomföra den föreslagna lagändringen och att föreningens önskemål kan tillgodoses på annat sätt. För min del vill jag se frågan med en något annan utgångspunkt. Det är obestridligt att den på bostadsrättsområdet allmänt tillämpade principen att lägenhetsinnehavaren själv svarar för lägenhetens inre underhåll är fördelaktig för bostadsrättshavarna. Härigenom uppmuntras aktsamhet vid begagnandet av lägenheten, vilket ger låga underhållskostnader. En förutsättning är givetvis att garantier finns för att bostadsrättshavarens ansvar för underhållskostnader motsvaras av lägre boendekostnader i övrigt. Dessa garantier föreligger genom att verksamheten bedrivs i kooperativ form utan enskilt vinstintresse och att regelbundna avsättningar görs för kommande reparationsbehov.

Som förut anförts bedrivs Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek.

för. i former som i vissa avseenden starkt påminner om bostadsrättsverksamheten. Det är sålunda fråga om ett konsumentkooperativt fastighetsägarande där lägenhetsinnehavarna själva i viss utsträckning tillhandahåller kapital. Verksamheten bedrivs utan enskilt vinstintresse. Lägenhetsinnehavarna svarar stadgeenligt själva för det inre lägenhetsunderhållet. En fondering av medel för att tillgodose kommande reparationsbehov sker på i huvudsak samma sätt som är gängse inom bostadsrättsföreningarna. Frågan är om bostadskooperativ verksamhet av det slag som föreningen representerar skall få drivas under samma förutsättningar som annan bostadskooperativ verksamhet.

Statsmakterna har sedan länge intagit den ståndpunkten att bostadsuppåtelse i kooperativ form skall ske enligt bestämmelserna i lagen om bostadsrättsföreningar. Emellertid har man inte velat tvångsvis föra in under lagen annan redan igångsatt verksamhet som bedrivs i former som är betryggande för lägenhetsinnehavarna. Genom övergångsbestämmelser har därför föreningar av detta slag fått fortsätta sin verksamhet. Starka skäl talar för att i konsekvens härmed tillåta föreningarna att under vissa förutsättningar upplåta bostadslägenheter i samma former som tidigare och under villkor som godtas för annan bostadskooperativ verksamhet och som visat sig fördelaktiga från bostadskonsumentsynpunkt. Enligt min mening bör nu ifrågavarande verksamhet kunna göras helt jämställd med bostadsrättsverksamheten när det gäller rätten att på lägenhetsinnehavaren överlåta att ombesörja det inre lägenhetsunderhållet. Jag biträder därför det i promemorian framlagda förslaget att undantag skall få göras från bestämmelserna i 15 § andra stycket hyreslagen.

Redan av vad jag förut har anfört framgår att jag anser att undantag bör få ske endast under vissa bestämda förutsättningar. För det första bör krävas att det är fråga om en sådan förening eller sådant bolag som med stöd av de förut nämnda övergångsbestämmelserna har rätt att upplåta andelsrätt med vilken följer rätt till bostadslägenhet. Vidare bör gälla att verksamheten bedrivs utan enskilt vinstintresse. Normalt bör föreningen eller bolaget också ha föranstaltat om ett tillförlitligt system för fondering av medel för kommande reparationer.

I promemorian föreslås att undantaget från 15 § andra stycket hyreslagen skall vara beroende av tillstånd av länsstyrelsen. Förslaget godtas i allmänhet av remissinstanserna. Även jag ansluter mig till förslaget. Önskemål har framförts att tillståndet bör kunna tidsbegränsas och förenas med villkor. Enligt min mening är detta inte behövligt. Däremot har länsstyrelsen givetvis rätt att återkalla lämnat medgivande. Beslutet om återkallelse får förses med sådana övergångsbestämmelser som kan visa sig behövliga.

Beträffande lagändringens närmare utformning föreslås i promemorian att undantagsregeln infogas som en övergångsbestämmelse till hyreslagen. Några remissinstanser yrkar på att regeln i stället skall infogas i själva

lagen. Som förut nämnts grundas rätten för ifrågavarande föreningar och bolag att bedriva verksamheten på en övergångsbestämmelse till lagen om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt, m. m. Med hänsyn härtill är det följderiktigt att placera undantagsregeln som en övergångsbestämmelse till hyreslagen. Jag biträder därför promemorieförslaget även i denna del.

På grund av vad sålunda anförts har upprättats förslag till *lag om ändring i övergångsbestämmelserna till lagen (1968: 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.* 1

Lagrådsbehandlingen

Lagrådet anförde i sitt utlåtande att undantag från bestämmelsen i 3 kap. 15 § andra stycket hyreslagen om hyresvärdas reparationsskyldighet är motiverat endast i fråga om sådan lägenhet som föreningen eller bolaget hyr ut till andelsrättshavare men däremot inte beträffande lägenhet som hyrs ut utan samband med upplåtelse av andelsrätt. Detta borde enligt lagrådet få komma till tydligt uttryck i lagtexten. En så avfattad lagtext skulle också enligt lagrådets åsikt ge möjlighet för länsstyrelsen att låta ett beslut om undantag avse samtliga lägenheter vilka viss förening eller visst bolag hyr ut till andelsrättshavare.

Lagrådets ändringsförslag biträdades av departementschefen.

Motionen

I motionen II: 1298 av herrar Lindkvist och Svenning erinras om att det rätt stor enighet om behovet av särskilda lagstiftningsåtgärder i fråga om fastighetsägares reparationsplikt. Motionärerna hänvisar till att hittillsvarande erfarenheter visat att lägenhetsunderhållet i många fall starkt försumrats och att det varit ett intresse både för hyresgästerna och samhället att rättelse erhålles i dessa avseenden. Motionärerna framhåller att det inte bör vara möjligt för fastighetsägare att genom avtal eller på annat sätt undandra sig de skyldigheter lagen ålägger honom — icke ens i de fall fastighetsägare kan åberopa tidigare hävd eller annan ordning för reparationskostnadernas bestridande än uttag över hyror.

Motionärerna anför att visserligen tillämpar Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) för sina lägenheter ett system för täckande av reparationskostnader som påminner om det som gäller i bostadsrättsföreningar. Lägenheterna i detta bostadsföretag är emellertid inte upplåtna med bostadsrätt utan med hyresrätt. Allmänna hyreslagens bestämmelser är således tillämpliga.

Med hänsyn till att reparationsplikten bör hållas i helgd, kan motionä-

rerna inte finna skäl till den föreslagna lagändringen. Denna säges kunna komma att få prejudicerande betydelse och medföra att andra grupper av fastighetsägare begär liknande undantag. Motionärerna understryker vidare att det måste inge starka betänkligheter att så snart efter en vidtagen lagändring, om vars behov alla varit eniga, göra ändringar av allvarlig principiell innebörd, vilka innebär att inte alla hyresgäster behandlas lika.

Vad som anförts om SKB:s tidigare metod att täcka in sina reparationskostnader behöver enligt motionärerna inte heller tillmätas någon betydelse i sammanhanget, eftersom hyreskalkylering kan ske efter samma principer som gäller för bl. a. de allmännyttiga bostadsföretagen.

Utskottet

Enligt 15 § andra stycket hyreslagen åligger det hyresvärden att med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Regeln är tvingande i fråga om flerfamiljshus. Inom bostadsrättsrörelse gäller däremot — i enlighet med en dispositiv bestämmelse i 41 § lagen om bostadsrättsföreningar — normalt att det inre lägenhetsunderhållet ombesörjes av bostadsrättshavaren själv. I propositionen föreslås att länsstyrelse, om särskilda skäl föreligger, skall få medge undantag från bestämmelserna i hyreslagen om hyresvärds reparationssskyldighet i fråga om lägenhet som innehas på grund av upplåtelse av andelsrätt i bostadsförening eller bolag som drivs utan eget vinstintresse.

I motionen II: 1298 av herrar Lindkvist och Svenning anser motionärerna att det inte finns skäl till den föreslagna lagändringen, och de framhåller att denna kan komma att få prejudicerande betydelse och medföra att andra grupper av fastighetsägare begär liknande undantag. På grund härav och då reparationsplikten för fastighetsägare enligt motionärernas mening bör gälla oinskränkt vid alla hyresförhållanden hemställer de att riksdagen avslår propositionen.

Utskottet anser de bedömningar som ligger till grund för lagförslaget vara riktiga. Eftersom de föreningar och bolag som avses i förslaget — trots principiellt förbud mot kooperativa bostadsupplåtelser i annan form än genom upplåtelse av bostadsrätt — av statsmakterna tillåtits fortsätta redan igångsatt verksamhet är det naturligtvis följdriktigt, att de bereds möjlighet att upplåta bostadslägenheter i samma former som tidigare och under villkor, som godtas för annan bostadskooperativ verksamhet och som visat sig fördelaktiga för bostadskonsumenter. Utskottet vill emellertid starkt understryka den centrala betydelse som den nyligen ikraftträdde hyreslagens bestämmelser om fastighetsägarens underhållsskyldighet har för hyresgästerna. Som departementschefen framhållit kan det

inte komma i fråga att nu genomföra ändringar som på något sätt skulle äventyra denna från fastighetsekonomisk och bostadssocial synpunkt betydelsefulla reform. För tillämpning av undantagsbestämmelsen måste därför obetingat gälla att ifrågavarande föreningar och bolag bedriver sin verksamhet utan enskilt vinstintresse samt att de föranstaltat om ett så tillförlitligt system för fondering av medel för kommande reparationer att det blir möjligt att hålla lägenheterna i lika gott skick som bestämmelserna i 15 § andra stycket hyreslagen avser att garantera.

Motionen skall med hänsyn till det sagda avslås.

Utskottet hemställer

att riksdagen med avslag på motionen II: 1298 antar det i propositionen nr 161 framlagda lagförslaget.

Stockholm den 2 december 1969

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIC SVENNING

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Åkesson (fp), Ebbe Ohlsson (m)*, Nils-Eric Gustafsson (cp)*, Erik Jansson (s), fröken Ranmark (s), herrar Skårman (fp), Hansson (s)* och Berglund (s);

från andra kammaren: herrar Svenning (s), Ekström (s), Tobé (fp)*, Hugosson (s)*, Krönmark (m), Sörenson (s)* och Josefson i Arrie (cp).

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Särskilt yttrande

av herrar *Torsten Hansson* och *Svenning* (båda s).

Det råder stor enighet om behovet av särskilda lagstiftningsåtgärder i fråga om fastighetsägares reparationsplikt. Lägenhetsunderhållet har i många fall starkt försumrats, och det är därför av stor vikt att ingen fastighetsägare genom avtal eller på annat sätt kan undandra sig de skyldigheter nuvarande lag ålägger honom. Inte ens det system som tillämpas av Stockholms Kooperativa bostadsförening — i fråga om reparationer — borde undantagas från lagen eftersom föreningen inte upplåter lägenheterna med bostadsrätt utan med hyresrätt. Undantaget kan få prejudicerande verkan, vilket inger allvarliga betänkligheter. Hyreskalkylering för att täcka in reparationskostnader borde kunna ske efter samma principer som gäller för bl. a. de allmännyttiga bostadsföretagen.