

Civilutskottets betänkande 2020/21:CU7

Hyresrätt m.m.

Sammanfattning

Utskottet föreslår två tillkännagivanden till regeringen med anledning av motionsyrkanden om att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter och om att utreda ett hyrköpsystem. Utskottet anser att regeringen bör prioritera arbetet med frågorna i enlighet med ett tidigare tillkännagivande.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår övriga motionsyrkanden. Motionsyrkandena handlar om hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

I betänkandet finns 30 reservationer (S, M, SD, C, V, KD, L, MP) och ett särskilt yttrande (C, L). I två reservationer (S, V, MP) föreslås att riksdagen inte ska göra något tillkännagivande till regeringen.

Behandlade förslag

Cirka 80 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2020/21.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	9
Utskottets överväganden	10
Hyresrätt	10
Det grundläggande hyressättningssystemet	10
Presumtionshyror	16
Förbättrings- och ändringsarbeten	17
Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m.	20
Studentbostäder	25
Hyresstatistik och hyresrättsregister	26
Till- och frånval	29
Rivningskontrakt	30
Bristande fastighetsförvaltning och underhåll	32
Olovlig handel med hyreskontrakt	36
Bostadshyresgästens besittningsskydd	38
Trångboddhet och krav på hemförsäkring	40
Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt	42
Partiella hyreskontrakt m.m.	43
Kriminella gruppers användning av lägenheter	45
Åtgärder med anledning av coronapandemin	46
Bostadsrätt	51
Bostadsrättsregister	51
Ombildning till bostadsrätt	55
Stärkt skydd för bostadsrättshavare	57
Bostadsrättslagen m.m.	60
Vissa andra upplåtelseformer	61
Främjande av kooperativ hyresrätt	61
Främjande av ägarlägenheter m.m.	64
Hyrcöpsystem	69
Reservationer	72
1. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (M)	72
2. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (V)	73
3. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (KD)	75
4. Presumtionshyror, punkt 2 (V)	76
5. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (V)	77
6. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (M, C, L)	78
7. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (V)	80
8. Studentbostäder, punkt 5 (KD, L)	81
9. Hyresstatistik och hyresrättsregister, punkt 6 (M, C, KD, L)	82
10. Till- och frånval, punkt 7 (V)	82
11. Rivningskontrakt, punkt 8 (V)	83
12. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 9 (V)	84
13. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 9 (L)	86
14. Olovlig handel med hyreskontrakt, punkt 10 (L)	86
15. Bostadshyresgästens besittningsskydd, punkt 11 (V)	87
16. Trångboddhet och krav på hemförsäkring, punkt 12 (SD)	88
17. Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt, punkt 13 (M)	89
18. Partiella hyreskontrakt m.m., punkt 14 (SD)	90

19. Partiella hyreskontrakt m.m., punkt 14 (C, L)	91
20. Kriminella gruppers användning av lägenheter, punkt 15 (C, L).....	91
21. Åtgärder med anledning av coronapandemin, punkt 16 (V).....	92
22. Bostadsrättsregister, punkt 17 (SD).....	93
23. Ombildning till bostadsrätt, punkt 18 (V).....	94
24. Ombildning till bostadsrätt, punkt 18 (L)	95
25. Stärkt skydd för bostadsrättshavare, punkt 19 (C, L)	96
26. Bostadsrättslagen m.m., punkt 20 (M).....	97
27. Bostadsrättslagen m.m., punkt 20 (SD)	98
28. Bostadsrättslagen m.m., punkt 20 (C).....	98
29. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 22 (S, V, MP)	99
30. Hyrköpsystem, punkt 23 (S, V, MP)	100
Särskilt yttrande	102
Det grundläggande hyressättningsystemet, punkt 1 (C, L)	102
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	103
Motioner från allmänna motionstiden 2020/21	103

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Hyresrätt

1. Det grundläggande hyressättningsystemet

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och 2,

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 38,

2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 3,

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 50–52 och

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkandena 7 och 8.

Reservation 1 (M)

Reservation 2 (V)

Reservation 3 (KD)

2. Presumtionshyror

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 3 och

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 9.

Reservation 4 (V)

3. Förbättrings- och ändringsarbeten

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 3,

2020/21:390 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 14 och

2020/21:833 av Laila Naraghi (S).

Reservation 5 (V)

4. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 14,

2020/21:2310 av Kjell Jansson (M),

2020/21:2312 av Kjell Jansson (M),

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkandena 39, 42 och 45,

2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 7,

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 6 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkandena 16 och 17.

Reservation 6 (M, C, L)

Reservation 7 (V)

5. Studentbostäder

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:3055 av Emma Hult m.fl. (MP) yrkande 1 och

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 35.

Reservation 8 (KD, L)

6. Hyresstatistik och hyresrättsregister

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 40,

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 53 och

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkandena 1 och 2.

Reservation 9 (M, C, KD, L)

7. Till- och frånval

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 4 och

2020/21:1553 av Mattias Karlsson i Luleå (M).

Reservation 10 (V)

8. Rivningskontrakt

Riksdagen avslår motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 6.

Reservation 11 (V)

9. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1, 4, 5 och 7 samt

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 14.

Reservation 12 (V)

Reservation 13 (L)

10. Olovlig handel med hyreskontrakt

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:1681 av Ingela Nylund Watz m.fl. (S),

2020/21:3234 av Johan Pehrson m.fl. (L) yrkande 31 och

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 10.

Reservation 14 (L)

11. Bostadshyresgästens besittningsskydd

Riksdagen avslår motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 13 och 15.

Reservation 15 (V)

12. Trångboddhet och krav på hemförsäkring

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 18 och

2020/21:1733 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1.

Reservation 16 (SD)

13. Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt

Riksdagen avslår motion

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 41.

Reservation 17 (M)

14. Partiella hyreskontrakt m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 24 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 11.

Reservation 18 (SD)

Reservation 19 (C, L)

15. Kriminella gruppers användning av lägenheter

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:2529 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 16 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 9.

Reservation 20 (C, L)

16. Åtgärder med anledning av coronapandemin

Riksdagen avslår motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 11 och

12.

Reservation 21 (V)

Bostadsrätt

17. Bostadsrättsregister

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 38 och

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 3.

Reservation 22 (SD)

18. Ombildning till bostadsrätt

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:390 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 3, 8 och 9 samt

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 2.

Reservation 23 (V)

Reservation 24 (L)

19. Stärkt skydd för bostadsrättshavare

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:2476 av Jamal El-Haj (S),

2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 20 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 20.

Reservation 25 (C, L)

20. Bostadsrättslagen m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 11,

2020/21:2320 av Boriana Åberg (M),

2020/21:2927 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 25 och

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 47.

Reservation 26 (M)

Reservation 27 (SD)

Reservation 28 (C)

Vissa andra upplåtelseformer

21. Främjande av kooperativ hyresrätt

Riksdagen avslår motion

2020/21:2408 av Azadeh Rojhan Gustafsson m.fl. (S).

22. Främjande av ägarlägenheter m.m.

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om att regeringen bör återkomma med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:2689 av Nina Lundström (L) yrkandena 1 och 2,

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 36,

2020/21:3405 av Sofia Damm m.fl. (KD) yrkande 5,

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 17 och 18,

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkandena 4 och 5 samt

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 3 och

bifaller delvis motion

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 4.

Reservation 29 (S, V, MP)

23. Hyrköpsystem

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om att regeringen bör utreda ett hyrköpsystem och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:472 av Anders Åkesson och Mikael Larsson (båda C) yrkande 2,
2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 23,
2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 35 och
2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 1 och
bifaller delvis motionerna
2020/21:3405 av Sofia Damm m.fl. (KD) yrkande 6 och
2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 19.

Reservation 30 (S, V, MP)

Stockholm den 4 februari 2021

På civilutskottets vägnar

Larry Söder

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Larry Söder (KD), Johan Löfstrand (S), Carl-Oskar Bohlin (M), Elin Lundgren (S), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Mikael Eskilandersson (SD), Leif Nysmed (S), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M), Roger Hedlund (SD), Sanne Lennström (S), Joakim Järrebring (S), Robert Hannah (L), Angelica Lundberg (SD), Emma Hult (MP), David Josefsson (M) och Jon Thorbjörnson (V).

Redogörelse för ärendet

I ärendet behandlar utskottet ca 80 motionsyrkanden som väckts under allmänna motionstiden 2020/21 och som gäller hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). I betänkandet behandlas också motionsyrkanden om bostadsrätt och vissa andra upplåtelseformer, exempelvis ägarlägenheter.

Utskottet behandlar under skilda rubriker de olika frågor som aktualiseras i motionerna.

Motionsyrkandena finns i bilagan.

Utskottets överväganden

Hyresrätt

Det grundläggande hyressättningsystemet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om regleringen av hyressättningsystemet. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete och en planerad reform av hyresmodellen.

Jämför reservation 1 (M), 2 (V) och 3 (KD) samt det särskilda yttrandet (C, L).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) begärs tillkännagivanden om att det s.k. påtaglighetsrekvisitet, som vid tvist används för att bestämma hyrans storlek, ska tas bort (yrkande 1) och om att hyreslagen bör ändras så att överenskommelser mellan parterna om systematisering av hyran blir normerande i hyresnämndens bedömning (yrkande 2).

Josefin Malmqvist m.fl. (M) begär i kommittémotion 2020/21:3102 yrkande 38 ett tillkännagivande om att det inom ramen för en bostadspolitisk överenskommelse gradvis bör införas fri hyressättning i stora delar av hyresbeståndet.

I kommittémotion 2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 3 begärs ett tillkännagivande om en reform av hyresmarknaden.

Larry Söder m.fl. (KD) begär i kommittémotion 2020/21:3408 tillkännagivanden om att fri hyressättning i nyproduktion bör kombineras med bl.a. skydd mot ockerhyror (yrkande 50), om att en viss andel av varje fastighet bör upplåtas enligt bruksvärdessystemet för bostadssociala ändamål (yrkande 51) och om att det bör ske en gradvis anpassning av hyresnivåer inom bruksvärdessystemet mot marknadsvärden (yrkande 52).

I motion 2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) begärs tillkännagivanden om att hyresnämnden vid tvister om hyran ska få jämföra med liknande bostäder även i andra kommuner (yrkande 7) och att dagens system med hyresregleringar bör ses över (yrkande 8).

Bakgrund

Hyressättningsystemet

Den 1 januari 2011 trädde lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft (prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:374). Enligt lagen ska ett sådant bolag i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som äger bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen. Lagen innehåller också bestämmelser om vissa begränsningar av värdeöverföringar från bolagen.

I samma lagstiftningsärende genomfördes ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) och hyresförhandlingslagen (1978:304). Ändringarna i hyreslagen innebär att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll har ersatts med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror (55 § hyreslagen). För att skydda befintliga hyresgäster mot att stora hyreshöjningar får ett alltför snabbt genomslag infördes även en särskild skyddsregel.

Den nya lagstiftningen togs fram i bred enighet och med stöd av de berörda partsorganisationerna – Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (Sabo).

Vid reformen infördes den redan nämnda skyddsregeln mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag. Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran är en s.k. presumtionshyra, dvs. en särskilt framförhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under 10 eller 15 år (beroende på när överenskommelsen om presumtionshyran träffades). Sådana hyror kan vara ett undantag från vad som enligt huvudregeln är en bruksvärdeshyra och avser att säkerställa genomförandet av nybyggnadsprojekt (55 § femte stycket och 55 c § hyreslagen). En successiv höjning av hyran kan enligt skyddsregeln göras under vad hyresnämnden finner vara en skälig övergångstid. Avsikten är att det i normalfallet inte ska bestämmas en övergångstid som är längre än några år. Endast i undantagsfall kan det anses vara motiverat med en så lång tid som tio år.

Genom lagändringar som trädde i kraft den 1 oktober 2019 förtydligades att det är möjligt att avtala om presumtionshyra vid ombyggnad av utrymmen som inte används som bostadslägenhet även om de någon gång tidigare har använts på det sättet (prop. 2018/19:107, bet. 2018/19:CU17, rskr. 2018/19:264).

Påtaglighetsrekvisitet

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till ett 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 (55 § hyreslagen). Det är således inte tillräckligt att konstatera att den prövade hyran är högre för att den inte ska bedömas som skälig, utan hyran måste vara påtagligt högre. Den närmare innebörden av begreppet anses kunna variera något beroende på omständigheterna, bl.a. storleken på lägenheten. Som allmän riktlinje kan man förmoda att gränsen i normalfallet går vid ca 5 procent (se mer om påtaglighetsrekvisitets innebörd i Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, kommentaren till 55 §, Juno, version 12A).

Bestämning av bruksvärdet

Syftet med bruksvärdessystemet är att det ska efterlikna ett marknadssystem men samtidigt ge hyresgäster ett besittningsskydd så att hyran inte kan höjas över en nivå som gör att de tvingas flytta på grund av att hyran blir för hög (SOU 1981:77 s. 161). Besittningsskyddet skapas genom att systemet ska efterlikna en marknad i balans men också ha en inbyggd spärr mot oskäliga hyresförändringar.

En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Faktorer som byggnadsår samt produktions-, drifts- och förvaltningskostnader ska dock inte ha betydelse för bruksvärdet. Bruksvärdeshyran bestäms inte utifrån hyresgästens individuella värdering och behov, utan det är hyresgästers allmänna värdering som ska vara avgörande för bruksvärdet (SOU 1966:14 s. 239).

När en lägenhets bruksvärde ska bestämmas är jämförelser med hyran för andra lägenheter avgörande. Om parterna inte kan komma överens om hyrans storlek, ska hyran bestämmas till ett skäligt belopp. Utgångspunkten vid denna bedömning är att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdig hyra. Som nämnts är en hyra inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska man främst beakta sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om det inte går att göra en jämförelse med lägenheter på orten får man i stället beakta hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden (55 § hyreslagen). I förarbetena uttalas bl.a. att hyran i första hand bör bestämmas efter en direkt jämförelse med hyran för lägenheter på samma ort (prop. 1983/84:137 s. 77). Om det saknas lägenheter för en direkt jämförelse ska hyresnämnden vid sin bedömning falla tillbaka på den allmänna regeln att hyran ska vara skälig (skälighetsprövning). En skälighetsprövning görs också om parterna inte har åberopat några jämförelseobjekt.

Svea hovrätt har ansett att det vid en bruksvärdesprövning inte finns några hinder mot att åberopa fastigheter i andra kommuner än den där prövningslägenheterna finns som jämförelseobjekt (se t.ex. RH 2013:3).

Riksrevisionens granskningsrapport

Riksrevisionen har studerat vilken effekt tillgången till en hyresrätt med en hyra som till följd av bruksvärdessystemet är lägre än marknadshyran har på inkomstutvecklingen och i förlängningen arbetsutbudet. Granskningen redovisas i rapporten Inkomsteffekter av bruksvärdessystemet (RiR 2017:24). Resultatet från granskningen ger enligt Riksrevisionen bl.a. stöd för att utformningen av systemet för hyressättning, bruksvärdessystemet, har en negativ inverkan på individens arbetsutbud. Tidigare utredningar har inte beaktat denna effekt av bruksvärdessystemet. Enligt Riksrevisionen bidrar rapporten därför till ny kunskap som bör användas när förslag tas fram om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas.

Regeringen redovisade sin bedömning av rapporten i skrivelse 2017/18:134 Riksrevisionens rapport om inkomsteffekter av bruksvärdessystemet. I skrivelsen välkomnar regeringen Riksrevisionens rapport men konstaterar att det behövs ett brett perspektiv på frågan om hyressättning. Utskottet instämde i regeringens bedömning och föreslog att skrivelsen skulle läggas till handlingarna (bet. 2017/18:CU23).

Utredningar

Utredningen om hyressättning vid nyproduktion

Utredningen om hyressättning vid nyproduktion överlämnade till regeringen i juli 2017 sitt betänkande Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65). Utredningen har haft i uppdrag att se över modellen för hyressättning vid nyproduktion av hyreslägenheter, dvs. i huvudsak reglerna om presumtionshyra.

Utredningen föreslår att det ska införas fler möjligheter att ändra en presumtionshyra under presumptionstiden. Presumtionshyran föreslås kunna ändras, genom en ny förhandlingsöverenskommelse eller genom beslut av hyresnämnden, i den utsträckning det är skäligt när

- en förbättrings- eller ändringsåtgärd utförs på fastigheten eller i lägenheten
- sättet för att beräkna hyran ändras med hänsyn till kostnader eller avgifter för uppvärmning, vatten, elektrisk ström m.m.
- det finns ett annat väsentligt intresse som motiverar en ändring.

Utredningen föreslår också att hyresnämnden ska kunna utse en medlare för att lösa en tvist mellan kollektivt förhandlande parter innan någon tvist har inletts vid hyresnämnden.

Utredningen konstaterar att det finns en osäkerhet om vad som händer med presumtionshyran när presumptionstiden löpt ut och bruksvärdesreglerna blir

tillämpliga på lägenhetens hyra. Det finns då en risk för fastighetsägaren att hyran sänks vid en prövning i hyresnämnden, eftersom en presumtionshyra vanligen är högre än en bruksvärdeshyra. Det framgår inte av förarbetena hur denna övergång ska genomföras i praktiken. Utredningen bedömer att nackdelarna med en reglering av hur övergången ska gå till överväger fördelarna och att de kollektivt förhandlande aktörerna på hyresmarknaden troligtvis kommer att kunna hantera övergången. Till följd av detta har utredningen inte lagt fram något förslag i denna del.

De lagändringar som trädde i kraft den 1 oktober 2019 med förtydliganden om möjligheten att avtala om presumtionshyra vid ombyggnad är baserade på utredningens förslag i samma fråga (se ovan under rubriken Hyressättnings-systemet). I propositionen anför regeringen att den inte går vidare med utredningens övriga förslag (prop. 2018/19:107 s. 18).

Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion

En särskild utredare har fått i uppdrag att lämna förslag på en modell med fri hyressättning, inklusive tariffsystem, för nyproducerade lägenheter (dir. 2020:42). Modellen ska bidra till en långsiktigt välfungerande hyresmarknad och ett effektivt utnyttjande av det aktuella delbeståndet. Förutsättningar ska ges för ett uthålligt och kontinuerligt utbud av hyreslägenheter. Marknaden ska vara välfungerande, stabil och trygg och leda till en större öppenhet. Modellen ska ge bostadsområden med olika förutsättningar möjligheter att utvecklas och möta den efterfrågan som finns på bostäder.

Enligt en sakpolitisk överenskommelse mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet (januariavtalet) ska det införas fri hyressättning vid nybyggnation. Hyran inom dessa bestånd ska efter en inledande period sättas enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet eller genom gängse förhandling. Fastighetsägaren ska välja vilken av dessa metoder som tillämpas.

I uppdraget ingår bl.a. att bedöma om reglerna om presumtionshyra bör fasas ut. Intresset av ett enhetligt regelverk ska särskilt beaktas.

Uppdraget ska redovisas senast den 31 maj 2021.

Utredningen om läge och kvalitet i hyressättningen

Enligt januariavtalet ska även hyreslägenheters läge och kvalitet få ett större genomslag i hyressättningen. En kommitté i form av en kommission har därför fått i uppdrag att

- kartlägga och analysera hur bostädernas läge och kvalitet beaktas relativt andra faktorer i hyressättningen

- föreslå lämpliga åtgärder från statens sida i de fall (på de orter där) kommissionen konstaterar att lägesfaktorn och lägenheternas kvalitet inte beaktas i tillräcklig utsträckning (dir. 2020:70).

Uppdraget ska redovisas senast den 30 juni 2021.

Mer effektiva hyresförhandlingar

En utredare har haft i uppdrag att utreda hur de kollektiva hyresförhandlingarna kan effektiviseras. Syftet är att förbättra förhandlingarnas funktion när det gäller att årligen sätta hyror för ett stort antal lägenheter och att etablera långsiktigt hållbara hyresnivåer.

I uppdraget ingick att lämna förslag på ett oberoende skiljeförfarande (ibland benämnt skiljedomsförfarande) för de årliga hyresförhandlingarna mellan hyresmarknadens parter.

Utredaren skulle också utreda och föreslå tidsfrister för dessa förhandlingar och sanktioner för det fall en tidsfrist inte hålls.

Utredaren skulle lämna de förslag till författningsändringar eller andra åtgärder som övervägandena ger anledning till. Uppdraget skulle redovisas senast den 30 december 2020 och kommer enligt uppgift från Regeringskansliet att presenteras inom kort.

Även detta uppdrag bygger på januariavtalet. I denna del av överenskommelsen anges följande: ”Förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter reformeras för att fungera mer effektivt med ett oberoende skiljedomsförfarande som vid tvist avgör vad som är en rimlig årlig höjning samt tidsgränser för förhandlingar som kombineras med ekonomiska sanktioner när dessa inte hålls.”

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat motioner om hyressättningsystemet. Våren 2019 avstyrkte utskottet samtliga motionsyrkanden med hänvisning till bl.a. pågående arbete och en planerad reform av hyresmodellen (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Motionerna om hur hyressättningsystemet ska vara utformat avser liksom tidigare år såväl mer genomgripande som mindre förändringar. Som utskottet tidigare framhållit finns det anledning att värna hyresrätten som boendeform och det behövs ett ökat antal hyreslägenheter, både för att möta bostadsbristen och för att säkerställa att det finns en verklig valfrihet mellan olika boendeformer på bostadsmarknaden. Det behöver därför byggas fler hyreslägenheter, särskilt i attraktiva områden. Den allt lägre andelen hyreslägenheter bland nybyggda flerbostadshus ger enligt utskottet skäl att överväga vad som kan

göras för att se till att det finns bra och stabila förutsättningar för fastighetsägare att investera i byggande av nya hyreslägenheter. En viktig faktor är hyressättningen, eftersom den påverkar vilka möjligheter och risker fastighetsägare ser med att bygga hyreslägenheter.

Enligt januariavtalet ska bl.a. fri hyressättning i nyproduktion införas och lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen. Av denna anledning har regeringen tillsatt de utredningar som redovisats ovan. I uppdragen till de olika utredningarna ingår en mängd frågor med koppling till hyressättningsystemet. Utskottet ser inte någon anledning att föregripa det arbete som pågår genom ett initiativ från riksdagen. Mot denna bakgrund bör motionsyrkandena avslås.

Presumtionshyror

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om regleringen av presumtionshyror. Utskottet hänvisar till pågående arbete och en planerad reform av hyresmodellen.

Jämför reservation 4 (V).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 3 begärs ett tillkännagivande om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter.

I motion 2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 9 föreslås en förlängning av tiden för presumtionshyror.

Bakgrund

I avsnittet om Det grundläggande hyressättningsystemet ovan beskrivs vad en presumtionshyra är. Där finns även redogörelser för bl.a. pågående utredningar om hyressättningen.

Tidigare riksdagsbehandlingar

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motioner om regleringen av presumtionshyror. Våren 2019 hänvisade utskottet till pågående arbete och en planerad reform av hyresmodellen (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Januariavtalet innebär bl.a. att det ska införas fri hyressättning i nyproduktion. Som utskottet konstaterat tidigare i betänkandet pågår det för närvarande flera utredningar som har i uppdrag att lämna förslag i frågor som rör hyressättningsystemet; bl.a. har Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion fått i uppdrag att bedöma om reglerna för presumtionshyra bör fasas ut. Utskottet anser att det pågående arbetet bör avvaktas och är inte berett att föreslå några åtgärder med anledning av de förslag som lämnas i motionerna. Av denna anledning bör motionsyrkandena avslås.

Förbättrings- och ändringsarbeten

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om åtgärder till skydd för hyresgäster i samband förbättrings- och ändringsarbeten. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 5 (V).

Motionerna

Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) begär i kommittémotion 2020/21:390 yrkande 14 ett tillkännagivande om att hyresvärdar bör bli skyldiga att på förhand ge en uppskattning av hur höga hyrorna kommer att bli efter en ombyggnad. Samma motionärer föreslår i kommittémotion 2020/21:307 yrkande 3 ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma med förslag om spekulationsstopp enligt dansk modell med innebörden att den som köper en fastighet och renoverar den inte ska få höja hyran förrän efter fem år.

I motion 2020/21:833 av Laila Naraghi (S) föreslås ett tillkännagivande om ökat hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Bakgrund

Gällande rätt

En fastighetsägare får enligt hyreslagen endast under vissa förutsättningar utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder ska få vidtas krävs att de har godkänts av berörda bostadshyresgäster eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser gemensamma utrymmen gäller särskilda regler. Ett godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard (18 d § hyreslagen).

Om en berörd hyresgäst inte godkänner en åtgärd får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra den. Ansökan ska bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid prövningen ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilda hyresgästen beaktas (18 f § hyreslagen).

Bestämmelserna om hyresgästinflytande tillämpas inte i fråga om vissa typer av hyresbostäder, bl.a. lägenheter i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässig bedriven uthyrningsverksamhet. En hyresgäst i en bostadsrättslägenhet kan inte heller stödja sig på reglerna eftersom dessa endast gäller mot en fastighetsägare som är part i ett hyresförhållande (18 g § hyreslagen, jfr 18 d §).

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd av det aktuella slaget påbörjas eller av någon särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, ska hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite. En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst (18 h § hyreslagen).

Vid prövning av hyran ska en sådan åtgärd som nu avses och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om ett godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och ett sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats. Detta gäller under förutsättning att lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten genom t.ex. byte och det vid tidpunkten för ändringen av hyran har gått högst fem år sedan åtgärden slutfördes (55 a § hyreslagen).

Åtgärder som godkänts av hyresgästen eller tillåtits av hyresnämnden och som leder till en väsentlig hyreshöjning kan vara skäl för hyresnämnden att låta hyreshöjningen slå igenom omedelbart, dvs. utan att den s.k. skyddsregeln mot stora hyreshöjningar tillämpas (se det inledande avsnittet om Det grundläggande hyressättningsystemet).

Boverkets rapport

Boverket har haft regeringens uppdrag att kartlägga och analysera flyttmönster för hushåll i olika boende- och upplåtelseformer i samband med omfattande renoveringar. Uppdraget redovisas i rapporten Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar (rapport 2014:34).

Boverket konstaterar sammanfattningsvis i rapporten att omfattande renoveringar leder till ökade flyttningar, att de som har lägst inkomst flyttar i högre omfattning, att höjningen av boendekostnaden till viss del kompenseras av ett ökat ekonomiskt bistånd och bostadsbidrag och att flyttningarna som uppstår till följd av renoveringar bidrar till segregationen. I rapporten ges även förslag på hur situationen ska kunna förbättras för och hanteras av utsatta

grupper i samband med omfattande renoveringar. Boverket påpekar bl.a. att det är viktigt att de boende involveras mer i renoveringen med löpande information och möjligheter att ställa frågor och kanske påverka. Även information om vad hyran kan komma att bli är viktig, och de boende behöver även förberedas på renoveringar som leder till damm, buller och oordning.

Pågående arbete

I Hyresgästutredningens uppdrag ingick bl.a. att undersöka hur reglerna om hyresgästers inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas och ta ställning till om hyresgästernas inflytande bör stärkas. Uppdraget redovisas i betänkandet *Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)*. Utredningen har funnit att dagens regler om hyresgästinflytande inte är tillräckliga för att säkra tryggheten i boendet för en bred grupp av hyresgäster. De hyreshöjningar som medges blir så stora att många behöver flytta av ekonomiska skäl. Processerna blir långa. En fastighetsägare måste numera räkna med att en process tar upp till två år från det att hyresgästerna informeras om den planerade renoveringen till dess att alla beslut som möjliggör byggstart är fattade. Utredningen lämnar därför förslag för att stärka hyresgästinflytandet och besittningsskyddet vid renovering och ombyggnad.

De lagändringar som utredningen föreslår för att stärka hyresgästinflytandet vid renovering och ombyggnad är i huvudsak följande:

- Ett krav på innehållet i meddelandet om ombyggnad införs. Bland annat ska det lämnas uppgift om vilka olägenheter som kan uppstå för hyresgästen, hyra efter åtgärderna om denna är överenskommen och vad som gäller om hyresgästen inte godkänner åtgärderna.
- Tidpunkten för när en hyresvärd får ansöka om tillstånd hos hyresnämnden flyttas fram från två till tre månader.
- Tillstånd till ansökan ska lämnas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det är skäligt mot hyresgästen att den genomförs.
- Hyresnämnden har en möjlighet att bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under skälig tid, om den höjda hyran är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet. Tiden när hyran ska betalas med lägre belopp ska regleras och bestämmas med hänsyn till hyreshöjningens storlek, med en yttersta gräns på tio år.

Utredningen tar även ställning i vissa frågor som inte leder till lagändringar. Den anser att samrådsprocessen vid förbättrings- och ändringsarbeten inte bör regleras i lag samt att det finns starka skäl för att hyresgästerna – inte en hyresgästorganisation – ska utöva inflytandet enskilt över den egna lägenheten och gemensamt i fråga om gemensamma utrymmen.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat motioner om hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten. Våren 2019 avstyrkte utskottet motionsyrkanden om ökat hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. Utskottet hänvisade till det pågående arbetet med beredningen av Hyresgästutredningens betänkande (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Förslagen i motionerna syftar till att stärka hyresgästernas ställning på olika sätt i samband med förbättrings- och ändringsarbeten. Enligt utskottet kan det framöver finnas anledning att överväga lagändringar som stärker hyresgästinflytandet vid renovering och ombyggnad. Hyresgästutredningen har lämnat flera förslag med detta syfte. Utredningens betänkande bereds fortfarande inom Regeringskansliet, och utskottet har inte ändrat sitt tidigare ställningstagande om att detta arbete bör avvaktas. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 6 (M, C, L) och 7 (V).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 14 begärs ett tillkännagivande om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas.

Josefin Malmqvist m.fl. (M) begär i kommittémotion 2020/21:3102 ett tillkännagivande om att uthyrning av en bostadsrätt som utgångspunkt alltid ska godkännas av bostadsrättsföreningen utan tidsbegränsning, om inget annat anges i föreningens stadgar (yrkande 42). Motionärerna föreslår också att Boverket ska få i uppdrag att sammanställa enkel information om villkoren för uthyrning av privatbostäder (yrkande 39) och att ta fram en vägledning för hur man kan anpassa sitt boende för uthyrning (yrkande 45).

I kommittémotion 2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) begärs tillkännagivanden om friare hyressättning vid uthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter (yrkande 16) och förbättringar av bostadsrättshavares rätt gentemot föreningen att hyra ut sin lägenhet i andra hand (yrkande 17).

I kommittémotion 2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 7 finns ett liknande förslag om bättre möjligheter för bostadsrättshavare att fritt hyra ut sin lägenhet under viss tid.

Liknande förslag om uthyrning av bostadsrätter i andra hand finns även i motionerna 2020/21:2310 och 2020/21:2312, båda av Kjell Jansson (M), och motion 2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 6.

Bakgrund

Lagen om uthyrning av egen bostad

Lagen om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller ett annat ägt boende. Lagen gäller alltså inte vid en andrahandsupplåtelse av en hyresrätt.

Vid upplåtelse enligt lagen tillåts en friare hyressättning än vid upplåtelse enligt hyreslagen. Hyresvärden har rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. På ansökan av hyresgästen ska hyresnämnden pröva om en avtalad hyra är för hög, men någon bestämmelse om att hyresgästen ska ha rätt att få en retroaktiv ändring av hyran finns inte, utan en ändring kommer att gälla från dagen för ansökan.

Hyran ska fastställas till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde utan koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader. Svea hovrätt har funnit att hyran anses påtagligt högre än kostnaderna för bostaden om hyran överstiger kostnaderna med 5 procent eller mer (RH 2017:34).

Hyresavtalet gäller för obestämd tid om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Någon möjlighet för hyresgästen att framtvinga en förlängning av hyresavtalet finns inte, inte heller vid långvariga hyresförhållanden. I de fall en person hyr ut flera bostäder gäller hyreslagen fr.o.m. den andra upplåtelsen, vilket innebär att andra bestämmelser om bl.a. hyressättning och hyresgästens besittningsskydd blir tillämpliga.

Lagen syftar till att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som de under en tid inte behöver, vilket ska förbättra utbudet och mångfalden på bostadsmarknaden.

Närmare om uthyrning av bostadsrättslägenheter

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om styrelsen vägrar ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid (7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen [1991:614]).

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 en viss tid.

Tidigare krävdes att bostadsrättshavaren hade ”beaktansvärda skäl” för upplåtelsen. Under 2014 infördes en lagändring som innebar att bedömningen av en bostadsrättshavares skäl för att upplåta lägenheten i andra hand blev mer generös än tidigare, t.ex. när det gäller att erbjuda en närstående en bostad och under en övergångsperiod när bostadsrätten är svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar. Ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand avsågs bidra till att de befintliga bostäderna skulle komma till användning i större utsträckning.

Någon ändring av hur man bör se på föreningens anledning att motsätta sig upplåtelsen för att skydda föreningens intressen infördes inte i samband med den nya regleringen 2014, men det ansågs samtidigt att det låg i sakens natur att föreningens intresse kan få betydelse i fler situationer när det som utgångspunkt krävs mindre vägande skäl från bostadsrättshavaren. I lagstiftningsärendet uppmärksammades också 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 (prop. 2013/14:142, bet. 2013/14:CU29, rskr. 2013/14:236).

Utgångspunkten för den nya regleringen är att bostadsrättshavaren ska ha större frihet att välja hur lägenheten ska disponeras under en tid. När bostadsrättshavaren vill hyra ut lägenheten för att under en 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.

Rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter ska inte gynnas av regelverket om upplåtelse av lägenheter i andra hand. Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten ska därför inte kunna motivera en upplåtelse.

En annan utgångspunkt vid tillståndsgivningen är att bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen ska anses väga lättare ju längre tiden går.

Hyresnämnden ska väga bostadsrättshavarens skäl mot hänsynen till föreningens intressen, bl.a. vad gäller möjligheterna att förvalta dess egendom och i övrigt sköta dess angelägenheter.

Närmare om uthyrning av ägarlägenheter

Regeringen delade i sin proposition om ägarlägenheter 2000 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att hyreslagens särbestämmelser om uthyrning av en- eller tvåfamiljshus bör gälla även för uthyrning av ägarlägenheter (prop.

2008/09:91). Alla de bestämmelser som gäller för annan jämförbar uthyrning är därför tillämpliga på uthyrning av ägarlägenheter. Detta innebär bl.a. att den s.k. bruksvärdesregeln i 55 § hyreslagen (se avsnittet Det grundläggande hyressättningsystemet) är omedelbart tillämplig också vid bestämmandet av hyrans storlek i dessa situationer. Under de förutsättningar som anges i privatuthyrningslagen kan dock avsteg göras från hyreslagens bestämmelse om bruksvärdeshyra när en ägarlägenhet hyrs ut.

Boverkets rapporter

I oktober 2015 överlämnade Boverket till regeringen sin rapport Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner (rapport 2015:39). Rapporten redovisar en uppföljning av lagen om uthyrning av egen bostad.

Boverket har vidare i rapporten Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden (rapport 2018:29) till regeringen redovisat sitt uppdrag att följa upp utvecklingen på andrahandsmarknaden avseende bl.a. marknadens omfattning och hyresnivåer. Resultatet skulle analyseras och ställas i relation till kvinnors och mäns disponibla inkomster och utvecklingen på övriga bostadsmarknaden.

I rapporten konstaterar Boverket bl.a. att omfattningen av marknaden för andrahandsuthyrning är svår att uppskatta då det inte finns någon heltäckande statistik, och att de uppskattningar som har gjorts präglas av stor osäkerhet. En rimlig uppskattning av omfattningen i dagsläget torde ligga över 200 000 uthyrningar per år. Antalet hushåll som vid en viss tidpunkt bor i andra hand är lägre och torde ligga runt 150 000 hushåll. Boverket redogör vidare för att det finns regionala skillnader vad gäller hyresnivån och att hyrorna på andrahandsmarknaden över tid ökat kraftigt jämfört med hyrorna på första handsmarknaden, särskilt från 2013 och framåt. Hyrorna på andrahandsmarknaden har enligt Boverket ökat i en betydligt snabbare takt än de disponibla inkomsterna och hyresnivåerna i hyresbostadsbeståndet.

Pågående arbete

Hyresgästutredningen har i betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) bl.a. utrett frågor om privatpersoners uthyrning av bostäder och bedömt hur en lämplig avvägning mellan parternas intressen bör göras när privatpersoner hyr ut bostäder. I detta ingick att överväga om hyresgästernas ställning bör stärkas.

Utredningen har identifierat vissa problem i fråga om privatpersoners uthyrning av bostäder, bl.a. att det dubbla regelverket på området ibland gör det svårt för de inblandade att se vilket regelverk som är tillämpligt på vissa hyresavtal – privatuthyrningslagen eller hyreslagen.

Utredningen föreslår att privatuthyrningslagen upphävs och att särbestämelsen om hyressättning behålls oförändrad men förs in i hyreslagen. Vidare föreslås att fysiska personer ges möjlighet att hyra ut upp till två ägda bostäder samtidigt till en kostnadsbaserad hyra och att hyresgästen ges möjlighet att vid

all privatuthyrning begära återbetalning av hyra för den del som överstigit ett belopp fastställt av hyresnämnden. Återbetalningen föreslås få avse högst ett år före dagen för ansökan hos hyresnämnden.

Förslagen bedöms enligt utredningen vara positiva både mot hyresgäster och mot hyresvärdar som hyr ut privata bostäder i andra hand. Det blir en samlad lagstiftning att förhålla sig till. Reglerna blir marginellt mer generösa för privathyresvärden, i det att man får en möjlighet att välja hyressättningsmodell samt att hyra ut ytterligare en lägenhet med den generösare hyressättningen. Dessutom förlängs hyresgästens uppsägningstid till tre månader. Men reglerna blir också tryggare för hyresgästen eftersom det blir möjligt att vända sig till hyresnämnden om hyran varit för hög och kunna få ersättning för ett års retroaktiv hyra. Även besittningsskyddet påverkas och infaller efter en uthyrningstid som är längre än två år. Det är dock fritt för parterna att avtala bort ett besittningsskydd.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt liknande motionsyrkanden om andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m. Våren 2019 hänvisade utskottet till det pågående arbetet med beredningen av Hyresgästutredningens betänkande (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att Hyresgästutredningen har identifierat vissa problem i fråga om privatpersoners uthyrning av bostäder. Exempelvis medför det dubbla regelverket på området att det kan vara svårt för parterna att avgöra om det är hyreslagen eller privatuthyrningslagen som ska tillämpas på hyresavtalet. Hyresgästutredningen har lämnat flera förslag, bl.a. att privatuthyrningslagen ska upphävas samtidigt som särbestämmelsen om hyressättning tas in i hyreslagen och att hyresgästen ska få möjlighet att vända sig till hyresnämnden för att begära återbetalning av hyra. Utredningens betänkande bereds inom Regeringskansliet. Utskottet anser fortfarande att det inte finns skäl att föregripa det pågående arbetet genom att föreslå något tillkännagivande i de frågor som aktualiseras genom motionsförslagen. Mot denna bakgrund bör motionsyrkandena avslås.

Studentbostäder

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att införa en definition av begreppet studentbostad i hyreslagen och att möjliggöra nya former av hyreskontrakt för studenter. Utskottet anser inte att det finns anledning att vidta några åtgärder med anledning av förslagen.

Jämför reservation 8 (KD, L).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:3055 av Emma Hult m.fl. (MP) yrkande 1 föreslås ett tillkännagivande om att bygga bort studentbostadsbristen genom att möjliggöra nya former av hyreskontrakt.

Larry Söder m.fl. (KD) begär i kommittémotion 2020/21:3408 yrkande 35 ett tillkännagivande om att det ska införas en definition av studentbostäder i hyreslagen. Enligt motionärerna skulle en definition undanröja tydliga problem på bostadsmarknaden och öppna för specialregler som skulle ge en bättre funktion på studentbostadsmarknaden.

Bakgrund

Begreppet studentbostad eller studentlägenhet återfinns inte i hyreslagen, och därmed finns inte heller några särskilda bestämmelser om uthyrningen av sådana bostäder.

I Boverkets byggregler¹ finns en definition av begreppet studentbostad med innebörden att det är bostäder avsedda för studerande vid universitet eller högskola. För studentbostäder gäller vissa lättnader i byggreglerna.

Enligt branschorganisationen Studentbostadsföretagen är studentbostaden en hyresbostad som är till för studenter vid studiemedelsberättigande eftergymnasial utbildning, där besittningsrätten är begränsad och kopplad till studierna.

Tidigare riksdagsbehandling

Våren 2020 behandlade och avstyrkte utskottet i betänkande 2019/20:CU9 ett likadant motionsyrkande om att införa en definition av begreppet studentbostad i hyreslagen. Utskottet ansåg inte att det fanns något behov av en definition av begreppet studentbostad i hyreslagen.

¹ Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BBR 2011:6).

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att det inte finns några bestämmelser i hyreslagen som gäller specifikt för studentbostäder. Utskottet anser därför fortfarande att det inte finns något behov av en definition av begreppet studentbostad i hyreslagen. Utskottet är inte heller berett att ställa sig bakom förslaget om att införa nya former av hyreskontrakt för studenter. Mot denna bakgrund bör motionsyrkandena avslås.

Hyresstatistik och hyresrättsregister

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att införa offentlig hyresstatistik och hyresrättsregister. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 9 (M, C, KD, L).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 53 begärs ett tillkännagivande om att den offentliga hyresstatistiken ska förbättras.

Josefin Malmqvist m.fl. (M) begär i kommittémotion 2020/21:3102 yrkande 40 ett tillkännagivande om att Boverket ska få i uppdrag att tillhandahålla tillförlitlig statistik om marknaden för privatuthyrning.

Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) föreslår i motion 2020/21:3452 att det ska upprättas ett nationellt register för hyresrätter (yrkande 1) och ett register med hyresstatistik (yrkande 2).

Bakgrund

Boverket har i rapporten Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik från december 2013 (rapport 2013:36) för regeringen redovisat sitt uppdrag att undersöka förutsättningarna för en fördjupad hyresstatistik när det gäller såväl förstahandshyror som hyror för privatbostäder som helt eller delvis hyrs av enskilda som inte är näringsidkare.

I rapporten anför Boverket sammanfattningsvis att hyresstatistiken ur ett konsumentperspektiv blir betydelsefull först när uppgifterna om hyresnivå kopplas till lägenhetens standard. Därför bör hyresstatistiken innehålla såväl uppgifter om hyran som relevanta jämförbara bruksvärdesfaktorer. Konsumenten behöver veta vad som ingår i hyran och vilka värden hyran representerar. Bostädernas egenskaper behöver normeras eller standardiseras så att det blir meningsfullt att jämföra lägenheternas hyresnivåer. Först då blir det intressant för konsumenten att jämföra olika hyresobjekt. En hyresstatistik som ger ökad pristransparens och förbättrad information som är av betydelse såväl för marknadsaktörerna som för befintliga och blivande hyresgäster leder

naturligtvis till en högre kostnad än en statistik vars syfte begränsas till att enbart redovisa hyresnivåer. I fråga om förstahandshyror i hyresrätt innehåller rapporten nedanstående förslag och slutsatser. Rapporten innehåller också förslag och slutsatser i fråga om hyror i privatbostäder.

- Det bör utredas i vilken utsträckning bostadssökande i dag saknar betydelsefull konsumentinformation.
- Hyresstatistiken kan avgränsas till att redovisa enbart hyresnivåer eller breddas till att bättre svara mot de bostadssökandes informationsbehov ur ett konsumentperspektiv.
- Ur ett konsumentperspektiv blir hyresstatistiken mer betydelsefull när uppgifter om hyresnivån kopplas till lägenhetens standard, vilket möjliggör en meningsfull jämförelse av olika lägenheter eller lägenhetstyper med varandra.
- Lägenhets- och boendespecifika egenskaper behöver normeras eller standardiseras för att det ska bli möjligt för de bostadssökande att jämföra olika lägenheter. Antalet redovisade bruksvärdesfaktorer bör begränsas så att informationen blir hanterbar.
- En förbättrad statistik med god konsumentinformation är en komplex fråga eftersom det handlar om vilka bruksvärdesfaktorer som ska ingå och värdet av respektive bruksvärdesfaktor. Dessa frågor hanteras inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet av bostadsmarknadens parter. Det pågår i många kommuner ett utvecklingsarbete kring systematisk hyressättning.
- Regeringen bör överväga att involvera hyresmarknadens parter i att undersöka behovet av en konsumentinriktad hyresstatistik liksom förutsättningarna och möjligheten att använda parternas regionala databaser.
- Nyttan av en fördjupad hyresstatistik måste vägas mot kostnaderna för att bygga en databas och för att kontinuerligt uppdatera statistiken.
- Statistiska centralbyrån (SCB) redovisar tre alternativ för hur statistiken över hyror kan förbättras genom ett utökat urval som gör det möjligt att redovisa statistiken på en lägre nivå. Kostnaderna för redovisning på kommunnivå uppskattas till mellan 4 och 6 miljoner kronor och på församlingsnivå till mellan 10 och 20 miljoner kronor, och för en totalundersökning blir kostnaden mellan 50 och 70 miljoner kronor. Om hyresstatistiken även skulle innehålla bruksvärdesfaktorer skulle kostnaderna öka.

Boverket har haft ytterligare ett uppdrag att utreda hur det kan skapas bättre förutsättningar för en tillförlitlig, aktuell och transparent hyresstatistik avseende förstahandshyror. Uppdraget redovisas i rapporten Förutsättningar för en förbättrad hyresstatistik (rapport 2018:30). Boverket har identifierat fem huvudalternativ att välja mellan i det fortsatta arbetet med att förbättra hyresstatistiken, och förordar två av dessa alternativa angreppssätt. Boverket föreslår för det första att det utvecklingsarbete som SCB redan har inlett när det gäller de enkätbaserade årliga hyresundersökningarna förbättras ytterligare

genom att antalet insamlade variabler utökas något. För det andra föreslår Boverket att om och när Skatteverket digitaliserar fastighetstaxeringen ska den insamling av hyresinformation som sker inom ramen för fastighetstaxeringen utökas, och de uppgifter som då kommer in ska göras tillgängliga för statistikproduktion hos SCB. Att skapa en permanent totalundersökning inom ramen för fastighetstaxeringen skulle enligt Boverket ge det mest omfattande och tillförlitliga underlaget för produktion av statistik med många variabler och hög geografisk detaljeringsgrad.

Övriga tre alternativ som Boverket presenterar i rapporten är en utökning av lägenhetsregistret, ett nytt hyres- och bostadsrättsregister och en ny metod för statistikproduktion.

Statsrådet Morgan Johansson har som svar på en skriftlig fråga uppgett att ett antal frågor kvarstod efter Boverkets rapport varför förslagen inte fördes vidare (fr. 2020/21:389).

Pågående arbete

I uppdraget för Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion ingår att föreslå en lösning där fastighetsägarna åläggs att offentligt redovisa de uppgifter som behövs om hyresläget. Utredaren ska särskilt överväga hur uppgifterna som lämnas ska kunna läggas till grund för en heltäckande offentlig statistik över hyresnivåerna i olika delar av beståndet i varje kommun och, för större kommuner, kommundel (dir. 2020:42).

Uppdraget ska redovisas senast den 31 maj 2021.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om att utveckla den offentliga hyresstatistiken och om att skapa ett nationellt register för hyresrätter. Våren 2019 hänvisade utskottet till det pågående arbetet med beredningen av Boverkets rapport (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Som anförts ovan har Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion fått i uppdrag att föreslå en lösning där fastighetsägarna åläggs att offentligt redovisa de uppgifter som behövs om hyresläget. Utskottet anser att resultatet av utredningen bör avvaktas och är i dagsläget inte berett att föreslå något tillkännagivande i de frågor som aktualiseras genom motionsförslagen. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Till- och frånval

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om modellen för tillval och frånval. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av förslagen.

Jämför reservation 10 (V).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 4 begärs ett tillkännagivande om att reglerna om tillval och frånval bör avskaffas.

Mattias Karlsson i Luleå (M) föreslår i motion 2020/21:1553 en reform av hyresförhandlingslagen (1973:188) så att allmännyttiga bostadsstiftelser får en friare roll vid fastställande av hyra för standardhöjande tillval.

Bakgrund

Genom lagändringar som trädde i kraft den 2 oktober 2019 infördes en ny modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar om lägenhetens standard (prop. 2018/19:108, bet. 2018/19:CU18, rskr. 2018/19:266).

Dessförinnan fanns inte några särskilda regler om tillval eller frånval. En hyresvärd och en hyresgäst kunde dock komma överens om att hyresvärden mot ett hyrestillägg skulle höja standarden på lägenheten i ett visst avseende, s.k. tillval, eller att lägenheten i något avseende skulle ha en enklare standard i utbyte mot ett avdrag på hyran, s.k. frånval. Sådana till- och frånval ansågs normalt vara en del av hyresavtalet för lägenheten. Den ersättning som hyresvärden och hyresgästen kom överens om för ett tillval ingick därför i prövningen av hyran för hela lägenheten.

Utgångspunkten för den nya modellen är att parterna ska ha stor frihet att komma överens om en ersättning för att höja eller sänka lägenhetens standard i något avseende. Parternas överenskomna hyrestillägg eller hyresavdrag ska som utgångspunkt vara bindande för bägge parter under tio år. Om det finns synnerliga skäl ska överenskommelsen kunna frångås i förtid. Det ställs upp vissa formkrav på överenskommelsen för att ett hyrestillägg eller hyresavdrag ska undantas från den vanliga hyresprövningen. Bland annat ska överenskommelsen vara skriftlig, och hyrestillägget på grund av tillval får utgöra högst en tredjedel av hyran (55 d § hyreslagen).

Efter tio år ska den överenskomna ersättningen behandlas på samma sätt som hyran för lägenheten i övrigt och då ingå t.ex. i hyresnämndens prövning av vad som är skäligen hyra för lägenheten.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat motionsförslag om att införa ett system för till- och frånval för hyresrätter. Våren 2019 hänvisade utskottet till en aviserad proposition, som senare ledde till lagändringarna som redogjorts för ovan (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Som utskottet tidigare framhållit fyller hyresrätten en viktig funktion på bostadsmarknaden, och det är angeläget att den upplevs som en attraktiv boendeform. Som ett led i detta är det viktigt att hyresgästerna har möjlighet att påverka utformningen av den egna bostaden. Det är därför positivt att hyresgästen och hyresvärden genom den nya modellen fått större frihet att komma överens om till- eller frånval. Mot denna bakgrund anser utskottet att det inte finns anledning att vidta några åtgärder med anledning av de förslag som lämnas i motionerna. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Rivningskontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att rivningskontrakt ska användas till det de är avsedda för. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av motionsförslaget.

Jämför reservation 11 (V).

Motionen

I kommittémotion 2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 6 begärs ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att rivningskontrakt används till det de är avsedda för.

Bakgrund

En bostadshyresgäst har vanligen besittningsskydd till den lägenhet han eller hon hyr. Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning av hyresförhållandet gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I vissa fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande (45 a § hyreslagen). Det gäller bl.a. i fråga om vissa upplåtelse av en- och tvåfamiljshus och andrahandsupplåtelse.

Bestämmelserna om möjligheterna att avstå besittningsskyddet tillkom för att stimulera till uthyrning av en lägenhet som annars skulle komma att stå outhyrd därför att hyresvärden behöver ta den i anspråk inom en snar framtid och inte skulle hyra ut den på grund av besittningsskyddsreglerna.

För att förhindra missbruk av reglerna om avstående av besittningsskydd måste överenskommelsen enligt huvudregeln godkännas av hyresnämnden. Av lagen framgår inte i vilka fall hyresnämnden ska godkänna en överenskommelse. I förarbetena angavs att ett avståendeavtal alltid bör godkännas om förhållandena är sådana vid en avvägning mellan parternas intressen i en besittningsskyddstvist att hyresgästen normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet (prop. 1968:91 bilaga A s. 90).

En förestående rivning eller större ombyggnad är vanliga skäl för att träffa avtal om att avstå från besittningsskydd. Ett avstående som gäller rivning omfattar inte situationen att huset ska byggas om (se Bostadsdomstolens avgörande i rättsfallet RBD 51:77). I det fall som omfattas av överenskommelsen kan frågan om förlängning av hyresavtalet inte prövas av hyresnämnden. Hyresgästen är alltså skyldig att flytta om hyresvärden säger upp honom eller henne. Normalt godkänns endast överenskommelser för sådana hyresförhållanden som ska upphöra inom fyra år från tillträdesdagen (se Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, kommentaren till 45 a §, Juno, version 12A).

I en promemoria från Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorgan (BAHS), som lämnades in till Justitiedepartementet 2002, lämnades förslag om att upplåtelse av lägenheter inför rivning och ombyggnad inte skulle omfattas av kravet på hyresnämndens godkännande. Men detta förslag godtog inte regeringen eftersom det enligt regeringens mening fanns risk för missbruk från mindre seriösa hyresvärdars sida (prop. 2005/06:13). Ett alternativ till att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd är att man tar in en rivningsklausul i hyresavtalet. Hyresgästen har då möjlighet att få sitt besittningsskydd prövat om han eller hon sägs upp. Besittningsskyddet i ett sådant fall regleras i en särskild bestämmelse (46 § första stycket 3 hyreslagen). Med ett vanligt kontrakt (utan rivningsklausul) bryts besittningsskyddet vid rivning endast under förutsättning att hyresgästen erbjuder en ersättningslägenhet, om förhållandena är sådana att han eller hon inte rimligen själv kan ordna en ny bostad. En rivningsklausul för normalt med sig att hyresgästen inte kan ställa krav på en ersättningslägenhet, men det gäller inte om rivningsklausulen är för gammal. I förarbetena till bestämmelsen uttalades bl.a. att det redan några år efter rivningsklausulens tillkomst krävs mycket starka skäl för att värden ska kunna åberopa den. Om hyresförhållandet varat under en inte alltför kort tid och hyresgästen kommit att uppfatta det som permanent, borde enligt uttalandena klausulen fränkännas betydelse. Det ställs också krav på att rivningen ska vara någorlunda aktuell vid klausulens tillkomst (prop. 1974:150 s. 499 f.).

Om en särskild klausul om en förestående ombyggnad tas in i ett hyresavtal kan en nära förestående ombyggnad vara en grund för att besittningsskyddet bryts på motsvarande sätt som när det gäller en rivningsklausul (46 § första stycket 4 hyreslagen).

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen, senast våren 2019 i betänkande 2018/19:CU8, behandlat likalydande motionsyrkanden om att rivningskontrakt ska användas till det de är avsedda för. Utskottet ansåg vid den senaste behandlingen att det då inte fanns skäl att vidta några åtgärder med anledning av motionsförslaget.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser fortfarande att det inte finns anledning att vidta några åtgärder med anledning av det förslag som lämnas i motionen. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Bristande fastighetsförvaltning och underhåll

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning och underhåll. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 12 (V) och 13 (L).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) föreslår motionärerna att det införs en förvärvslag för att förhindra att oseriösa hyresvärdar förvärvar ytterligare fastigheter (yrkande 1). I samma motion begärs tillkännagivanden om att det bör bli lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll genom att frågan ska prövas av hyresnämnden i stället för allmän domstol (yrkande 4), att kommunerna i ärenden om tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare (yrkande 5) och att det bör tas fram en statlig strategi mot slumförvaltning för att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan (yrkande 7).

I kommittémotion 2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 14 begärs ett tillkännagivande om att möjligheten att använda tvångsförvaltning mot hyresvärdar som inte sköter sin roll ska stärkas.

Bakgrund

Den upphävda förvärvslagen m.m.

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes den 1 mars 2010 med hänvisning bl.a. till att lagen inte tillräckligt effektivt hade förhindrat att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter.

Enligt förvärvslagen fick en fastighet som var taxerad som hyreshusenhet endast förvärfas efter tillstånd av hyresnämnden. Tillståndsplikten gällde flertalet slag av förvärv, bl.a. köp, byte och gåva, men inträdde först om den kommun där fastigheten låg hade begärt hyresnämndens prövning. En organisation av hyresgäster skulle ges möjlighet att yttra sig till kommunen. Tillståndsplikten omfattade inte vissa särskilda fall där det typiskt sett kunde antas att det inte fanns någon risk för oönskade förvärv.

Det är vanligt att hyresfastigheter ägs av juridiska personer. Fysiska personers förvärv av aktier eller andelar i sådana juridiska personer kan beskrivas som indirekta förvärv av fastigheterna och var i vissa fall tillståndspliktiga.

Förvärvslagen innehöll fyra förutsättningar som var av betydelse för om tillstånd skulle ges till ett förvärv. Förvärvaren skulle visa sig vara i stånd att förvalta fastigheten. Förvärvaren skulle också göra sannolikt att syftet med förvärvet var att förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Vidare skulle det kunna antas att förvärvaren även i övrigt skulle iakttä god sed i hyresförhållanden. Slutligen fick det inte från allmän synpunkt vara olämpligt att förvärvaren skulle äga fastigheten.

Samtidigt som förvärvslagen upphävdes skärptes bostadsförvaltningslagen (1977:792) med syftet att ta till vara hyresgästernas intressen av en godtagbar fastighetsförvaltning (prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10:176).

Bostadsförvaltningslagen

Enligt bostadsförvaltningslagen kan hyresnämnden under vissa förutsättningar ingripa mot en hyresvärd som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett sätt som är godtagbart för de boende (1 och 2 §§). Lagen är tillämplig på en fastighet där det finns en bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetsägaren för annat ändamål än fritidsändamål och som inte är en del av ägarens egen bostad. Även uthyrda enfamiljshus och ägarlägenheter faller under lagens tillämpningsområde. Lagen är i första hand inriktad på brister i fastighetens skick. Fastighetsägarens skyldigheter i dessa avseenden framgår bl.a. av hyreslagen. Särskilt kan nämnas bestämmelserna om lägenhetens och de gemensamma utrymmenas skick och om hyresvärdens plikt att med vissa tidsmellanrum ombesörja löpande underhåll av lägenheterna (9 och 15 §§ hyreslagen).

Hyresnämnden får ingripa mot fastighetsägare genom beslut om särskild förvaltning. Sådana beslut kan vara av två slag: förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning. Förvaltningsåläggande är den mindre ingripande formen och innebär att fastighetsägaren blir skyldig att överlämna förvaltningen av fastigheten till en godtagbar förvaltare som fastighetsägaren själv utser (3–7 §§ bostadsförvaltningslagen). Tvångsförvaltning är en mer kvalificerad form av ingripande (8–27 §§ bostadsförvaltningslagen). Den innebär att hyresnämnden utser en förvaltare som i flera väsentliga avseenden får ställning som legal

företrädare för fastighetsägaren. Hyresnämnden utövar sedan tillsyn över förvaltningen. En ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster. En enskild hyresgäst är däremot inte behörig att göra en sådan ansökan (29 § bostadsförvaltningslagen). Om fastigheten står under tvångsförvaltning men en tillfredsställande förvaltning trots detta inte kan uppnås finns möjlighet för kommunen att väcka talan om att lösa in fastigheten (28 § bostadsförvaltningslagen).

Bristande underhåll

Under hyrestiden ska hyresvärden, enligt huvudregeln, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Bättre skick kan avtalas. Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad ska hyresvärden i bostadsdelen med skäligen mellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Underhållsskyldigheten gäller dock inte om något annat har avtalats och hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet eller de avvikande bestämmelserna har förhandlats fram enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande (9 § första stycket samt 15 och 16 §§).

Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet och hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet får hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, ska det bestämmas en viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska ha vidtagits (16 § andra stycket hyreslagen).

En tvist om nedsättning av hyran prövas av tingsrätt.

Pågående arbete

I Hyresgästutredningens uppdrag ingick bl.a. att analysera konsekvenserna av upphävandet av förvärvslagen och skärpningarna i bostadsförvaltningslagen samt lämna förslag på åtgärder som behövs för att komma till rätta med de brister som konstaterades. I betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) redovisar utredningen följande identifierade problem. Det finns fortfarande hyresgäster som upplever brister i sitt boende. Tillämpningen av lagstiftningen när det gäller åtgärdsföreläggande ställer till problem. Försöken att skapa en fungerande trappa i lagstiftningen så att mindre förseelser får lägre sanktioner har inte resulterat i att den mindre ingripande åtgärden förvaltningsföreläggande har använts i någon större utsträckning. Det har även visat sig vara svårt att hitta tillgängliga tvångsförvaltare.

Utredningens bedömningar och förslag är följande:

- Det finns inte skäl att införa en ny förvärvslag.
- Det bör klargöras att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten som grund för ett åtgärdsföreläggande när hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet.
- Bestämmelserna om förvaltningsåläggande bör ersättas av möjligheter för hyresnämnden att, med utgångspunkt i omständigheterna i det enskilda fallet, förelägga hyresvärden att vidta åtgärder för att komma till rätta med uppkomna förvaltningsbrister. Föreläggandet bör kunna förenas med vite.
- Kommunen bör vara skyldig att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag som tvångsförvaltare.
- Om fastigheten övergår till en ny ägare under pågående förvaltning bör den ursprungliga ägaren slutligt svara för förvaltarens arvode för tiden fram till dagen för äganderättens övergång.
- Förvaltaren bör medges att ur fastighetens avkastning få ersättning för utgifter som har varit skäligen påkallade för att fullgöra uppdraget.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat liknande motionsyrkanden om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning och underhåll. Våren 2019 avstyrktes yrkandena med hänvisning till att det pågående arbetet med beredningen av Hyresgästutredningens förslag inte borde föregripas (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Beredningen av Hyresgästutredningens förslag pågår fortfarande inom Regeringskansliet, och utskottet har inte ändrat sitt tidigare ställningstagande om att detta arbete inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Olovlig handel med hyreskontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om åtgärder för att motverka olovlig handel med svarta hyreskontrakt. Utskottet hänvisar till de lagändringar på området som gjordes 2019.

Jämför reservation 14 (L).

Motionerna

I partimotion 2020/21:3234 av Johan Pehrson m.fl. (L) yrkande 31 begärs ett tillkännagivande om ökat samarbete mellan fastighetsägare och det offentliga samt andra åtgärder för att motverka svarthandel med hyreskontrakt och andrahandsuthyrning.

Ingela Nylund Watz m.fl. (S) begär i motion 2020/21:1681 ett tillkännagivande om fler åtgärder för att motverka utbredningen av en parallell svart bostadsmarknad med inslag av grov ekonomisk brottslighet.

I motion 2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 10 begärs ett tillkännagivande om att hyreslagen bör ändras så att straffen för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning sänks och köp av hyreskontrakt avkriminaliseras.

Bakgrund

Genom ändringar i bl.a. hyreslagen som trädde i kraft den 1 oktober 2019 infördes åtgärder mot handel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätten i syfte att få en bättre fungerande hyresmarknad (prop. 2018/19:107, bet. 2018/19:CU17, rskr. 2018/19:264).

Genom lagändringarna blev det straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Straffet för brott av normalgraden är böter eller fängelse i högst två år. Det döms inte till ansvar i ringa fall. Om brottet är grovt är straffet fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om det är fråga om grovt brott ska särskild hänsyn tas till om gärningen avsett betydande värde eller om gärningsmannen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet (65 b § hyreslagen).

En hyresrätt är förverkad om hyresgästen betalar eller tar emot en särskild ersättning när hyresrätten överläts till hyresgästen. En hyresrätt är också förverkad om hyresgästen begär en särskild ersättning för hyresrätten (42 § första stycket 5 hyreslagen). För att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten måste hyresvärden säga upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om att hyresgästen betalat, tagit emot eller begärt

en särskild ersättning, dock senast fem år efter att hyresgästen agerat på det sättet (43 § andra stycket hyreslagen).

Straffen för att begära särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet skärptes i samband med lagändringarna. Det straffbara området omfattar nu även att träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning. Ringa fall är inte längre straffria. Även straffet för att begära, träffa avtal om eller ta emot otillåten ersättning vid förmedling av en bostadslägenhet skärptes. För brott av normalgraden är straffet fängelse i högst två år. För ringa brott är straffet böter eller fängelse i högst sex månader. Om brottet är grovt är straffet fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om det är fråga om grovt brott ska särskild hänsyn tas till om gärningen avsett betydande värde, gärningen utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning, gärningsmannen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet eller gärningsmannen i avsevärd utsträckning missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet (65 och 65 a §§ hyreslagen).

För att göra det svårare att överlåta hyreskontrakt mot särskild ersättning infördes även vissa inskränkningar i bytesrätten i 35 § hyreslagen. För att tillstånd till byte av hyreslägenheter ska lämnas ska hyresgästerna ha bott i sina respektive lägenheter i minst ett år, annars krävs synnerliga skäl för bytet. Tillstånd till ett byte ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning. Genom lagändringarna togs möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller ett ägt boende bort.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat liknande motionsyrkanden om olika åtgärder mot handel med hyreskontrakt. Våren 2019 avstyrktes yrkandena med hänvisning till en aviserad proposition, som senare ledde till lagändringarna som redogjorts för ovan (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser fortfarande att de lagändringar på området som trädde i kraft i oktober 2019 är väl avvägda och ändamålsenligt utformade. Lagändringarna syftade till att motverka den svarta hyresmarknaden och i stället öka rörligheten på den öppna marknaden. För att handeln med hyreskontrakt ska motverkas effektivt bör bl.a. köp av hyreskontrakt även fortsättningsvis vara straffbart enligt utskottets mening. Utskottet anser vidare att det finns anledning att avvakta utfallet av de nya reglerna innan eventuella ytterligare åtgärder på området övervägs. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Bostadshyresgästens besittningsskydd

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om bostadshyresgästens besittningsskydd.

Jämför reservation 15 (V).

Motionen

Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) begär i kommittémotion 2020/21:307 ett tillkännagivande om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand (yrkande 13). Motionärerna föreslår även att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över situationen för de hyresgäster som finns kvar efter en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter och att föreslå åtgärder för att stärka dessa hyresgästers ställning (yrkande 15).

Bakgrund

Hyresgästens rätt till förlängning

Bestämmelserna om bostadshyresgästers besittningsskydd finns i 45–52 §§ hyreslagen. Huvudregeln är att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet. Det finns dock flera undantag, och reglerna skiljer sig åt beroende på om uthyrningen gäller delar av eller hela lägenheten samt om det gäller uthyrning i första eller andra hand. Om hyresvärderna och hyresgästen inte är ense om att avtalet ska upphöra avgör hyresnämnden tvisten.

Enligt 45 § hyreslagen saknas förlängningsrätt för vissa hyresförhållanden, t.ex. vid vissa andrahandsupplåtelser och om lägenheten är en del av hyresvärdens egen bostad. I 46 § anges de situationer då besittningsskyddet bryts, dvs. när hyresgästen saknar rätt till förlängning. Besittningsskyddet bryts bl.a. när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärderna har sagt upp avtalet att gälla i förtid, när hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (t.ex. genom betalningsförsummelser, vid otillåten andrahandsupplåtelse eller störningar i boendet) och när huset ska rivras eller lägenheten inte längre ska användas som bostad, och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Bestämmelserna i 45 a § hyreslagen ger parterna en möjlighet att avtala bort hyresgästens besittningsskydd. Som utgångspunkt ska överenskommelsen tecknas i en särskilt upprättad handling och godkännas av hyresnämnden. I vissa fall gäller dock överenskommelsen även utan ett sådant godkännande.

Lägenheter som förstörs

Enligt 10 och 16 §§ hyreslagen förfaller hyresavtalet om lägenheten före tillträdesdagen eller under hyrestiden blir så förstörd att den inte kan användas

för det avsedda ändamålet. Om hyresvärden är vållande till att lägenheten blir förstörd eller inte utan dröjsmål lämnar meddelande till hyresgästen om händelsen har hyresgästen rätt till skadestånd.

Att hyresavtalet förfaller innebär att såväl hyresvärden som hyresgästen befrias från att fullgöra avtalet utan föregående uppsägning. I och med att hyresavtalet förfaller upphör rättsförhållandet mellan parterna.

Hyresförhållanden efter ombildning till bostadsrätter

Den hyresgäst som vid en ombildning till bostadsrätt inte köper sin lägenhet bor kvar med samma rättigheter och på samma villkor som tidigare. Bostadsrättsföreningen blir hyresgästens nya hyresvärd och hyreslagen fortsätter att gälla, dvs. bostadsrättsföreningen har samma skyldigheter som andra hyresvärdar.

Pågående arbete

En utredare har haft i uppdrag att bl.a. se över hyresgästens utsatta ställning när en lägenhet förstörs och att lämna de förslag som behövs för att stärka hyresgästens skydd. Uppdraget redovisas i promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18), som överlämnades till regeringen i april 2018.

I promemorian diskuteras olika sätt att skydda hyresgästen i det läge när hyreslägenheten förstörs genom brand eller liknande händelse så att den blir oanvändbar. Utredaren föreslår att avtalet alltjämt ska förfalla vid förstöring av bostadslägenheten men att hyresgästen ska kunna begära ett nytt hyresavtal om en lämplig lägenhet som hyresvärden förfogar över. Avgörande ska då bli en intresseavvägning, som delvis liknar avvägningen i tvister om besittningsskydd; hyresnämnden ska, om det är skäligt med hänsyn till båda parter ekonomiska och personliga förhållanden, kunna förklara att hyresgästen har rätt till hyresavtal i fråga om första lämpliga lägenhet som hyresvärden förfogar över. Lägenheten behöver inte nödvändigtvis ligga i det återuppförda huset utan kan även finnas i någon annan fastighet. Viktiga faktorer vid avvägningen är då å ena sidan hyresvärdens intresse av att hyra ut bostäder till andra än hyresgästen, å andra sidan hyresgästens bostadsbehov vid rådande läge på bostadsmarknaden. Om hyresvärden inte avser att återuppföra ett brunnet bostadshus utan vill använda fastigheten till annat ändamål får detta accepteras; man ska inte kunna framtvunga en nybyggnad som inte stämmer med hyresvärdens planer.

Hyresnämnden ska enligt förslaget kunna skjuta upp det slutliga avgörandet i ärendet tills hyresvärden kan ange sina planer med anledning av händelsen och hyresgästens bostadssituation har klarnat. Hyran för en ny lägenhet ska bestämmas enligt annars gällande regler. Om hyresvärden efter att lägenheten förstörts överlåter fastigheten ska hyresgästen kunna framställa motsvarande krav mot den nya ägaren.

I promemorian diskuteras vidare om hyresnämnden i stället ska kunna ålägga hyresvärderna att betala ett skadestånd till hyresgästen om värden inte erbjudit någon godtagbar ersättningslägenhet.

Promemorian bereds inom Regeringskansliet i nu aktuella delar.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet behandlade och avstyrkte våren 2019 i betänkande 2018/19:CU8 ett likadant motionsyrkande om bostadshyresgästens besittningsskydd när en lägenhet förstörs genom brand. Utskottet hänvisade till det pågående arbetet med beredningen av promemorian.

Våren 2020 behandlade och avstyrkte utskottet i betänkande 2019/20:CU9 ett likadant motionsyrkande om hyresförhållanden efter ombildning till bostadsrätter. Utskottet ansåg inte att det framkommit några skäl som medförde att det fanns anledning att göra en översyn och eventuellt införa särskilda bestämmelser för denna grupp av hyresgäster.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har inte någon annan uppfattning än det tidigare gett uttryck för och av denna anledning bör motionsyrkandena avslås.

Trångboddhet och krav på hemförsäkring

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att motverka trångboddhet och om krav på hemförsäkring. Utskottet anser att det inte finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av motionsförslagen.

Jämför reservation 16 (SD).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 18 begärs ett tillkännagivande om att fastighetsägare ska ges rätt att motverka trångboddhet genom att föreskriva ett maximalt antal boende i hyreskontraktet.

Markus Wiechel (SD) begär i motion 2020/21:1733 yrkande 1 ett tillkännagivande om att hyresvärdar ska få rätt att kräva att hyresgästen har en hemförsäkring.

Bakgrund

Antal personer i en hyreslägenhet

I hyreslagen finns det inte någon bestämmelse som direkt begränsar hur många personer som får bo i en hyreslägenhet. Det finns dock generella bestämmelser om att hyresgästen ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i boendet och att han eller hon ska iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (25 §). Hyresgästen får inte heller inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärderna (41 §). Brister i något sådant avseende kan leda till att hyresrätten förverkas (42 §). Vidare finns det i hyreslagen inte något hinder mot att hyresvärderna i hyreskontraktet uppställer villkor om hur många personer som får bo i lägenheten. Även ett åsidosättande av villkor i kontraktet kan under vissa förutsättningar ligga till grund för hyresrättens förverkande.

Boverket har haft i uppdrag av regeringen att kartlägga vilka krav och villkor hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster. Uppdraget redovisas i rapporten Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster (rapport 2017:30). Rapporten bygger på en undersökning om hyresvärdars uthyringsvillkor som tidningen Hem & Hyra genomförde 2016 och på en förnyad kartläggning som Boverket lätit utföra samt sammanställt och analyserat. Vad gäller trångboddhet anför Boverket bl.a. följande:

I Hem & Hyras undersökning hade 38 procent av bostadsbolagen regler eller rekommendationer för hur många personer som får flytta in i lägenheter av olika storlek. Andelen var densamma bland de privata bostadsbolagen i Boverkets kartläggning, med en viss övervikt för bostadsbolag i storstäder och större städer. Intressant är att andelen ökat till nära hälften av de allmännyttiga bolagen i Boverkets kartläggning, sannolikt som en följd av trångboddheten bland många nyanlända.

Boverket konstaterar vidare att den vanligaste regeln bland bostadsbolagen är att det inte får flytta in fler än tre personer i en lägenhet om ett rum och kök och därefter högst två personer per rum (köket undantaget), dvs. fyra personer i en tvårummare och sex personer i en trerummare osv.

Enligt uppgift från Regeringskansliet pågår det inte något arbete med anledning av Boverkets rapport.

Hemförsäkring

Det finns inte någon bestämmelse i hyreslagen som hindrar en hyresvärd från att ställa upp villkor i hyreskontraktet om att hyresgästen ska ha en hemförsäkring. Ibland ställer också hyresvärdar krav på hemförsäkring för att en hyresgäst ska få hyra en lägenhet.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt liknande motionsyrkanden om trångboddhet. Våren 2019 hänvisade utskottet till att det inte fanns skäl att vidta åtgärder med anledning av förslaget (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att det inte finns någon bestämmelse i hyreslagen som hindrar en hyresvärd från att ställa upp villkor i hyreskontraktet om hur många personer som får bo i lägenheten eller att hyresgästen ska ha en hemförsäkring. Eftersom sådana villkor redan förekommer anser utskottet att det inte finns någon anledning att föreslå ett tillkännagivande med anledning av de förslag som lämnas i motionerna. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att avskaffa taket för ersättning vid yrkesmässig bostadsförmedling. Utskottet hänvisar bl.a. till risken för att detta skulle driva upp ersättningsnivåerna.

Jämför reservation 17 (M).

Motionen

I kommittémotion 2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 41 begärs ett tillkännagivande om att tillåta privat förmedling av hyresrätter genom att avskaffa taket för ersättning i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Bakgrund

Enligt 65 a § hyreslagen döms den som utanför ramen för yrkesverksamhet tar emot, träffar avtal om eller begär ersättning av hyressökande för att förmedla en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Ersättning för bostadsförmedling får bara tas emot eller begäras vid yrkesmässig förmedling och i så fall enligt en särskild taxa enligt förordningen om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Ersättning enligt förordningen får uppgå till, inklusive mervärdesskatt, högst 3 000 kronor för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1 000 kronor för ett möblerat eller omöblerat rum. Ersättning får bara tas ut om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen, bl.a. våren 2019 i betänkande 2018/19:CU8, behandlat och avstyrkt likalydande motionsyrkanden om att avskaffa taket för yrkesmässig bostadsförmedling. Utskottet hänvisade då till sitt tidigare ställningstagande om att en hyresrätt som utgångspunkt inte ska kosta pengar utöver hyran och att ett avskaffande av taket för ersättning vid yrkesmässig förmedling riskerar att driva upp ersättningsnivåerna.

Utskottets ställningstagande

Utskottet står fast vid sitt tidigare ställningstagande om att en hyresrätt som utgångspunkt inte ska kosta pengar utöver hyran och att ett avskaffande av taket för ersättning vid yrkesmässig förmedling riskerar att driva upp ersättningsnivåerna. Utskottet är därmed inte berett att föreslå något initiativ från riksdagen med anledning av det förslag som lämnas i motionen. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Partiella hyreskontrakt m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om partiella hyreskontrakt. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av förslagen.

Jämför reservation 18 (SD) och 19 (C, L).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 24 begärs ett tillkännagivande om att utreda fler möjligheter till boende för bl.a. unga. Motionärerna nämner bl.a. att s.k. kompiskontrakt kan innebära att fler unga får boende och bidra till att lösa delar av bostadsbristen.

Robert Hannah m.fl. (L) begär i kommittémotion 2020/21:3585 yrkande 11 ett tillkännagivande om att möjliggöra separat uthyrning av enskilda rum i en studentlägenhet.

Bakgrund

Boverket har efter uppdrag från regeringen utrett möjligheterna till och förutsättningarna för ett system med partiella hyreskontrakt. Tanken är att större bostäder – nyproducerade såväl som i det befintliga bostadsbeståndet – ska kunna hyras ut till flera hushåll, vart och ett med ett hyreskontrakt med besittningsskydd för en del av bostaden och med gemensam tillgång till utrymmen som kök, badrum och sällskapsdel.

Uppdraget redovisades i juni 2017 i rapporten Partiella hyreskontrakt (rapport 2017:15). I rapporten redogör Boverket för att hyreslagen är skriven för en vanlig bostadslägenhet och inte för ett system med partiella hyreskontrakt men att det inte finns något i vare sig hyreslagen eller gällande byggregler som hindrar att en hyresvärd hyr ut bostadslägenheter till flera personer under ett gemensamt ansvar. Boverket anmärker dock att om partiella hyreskontrakt ska införas måste hyreslagen kompletteras med nya bestämmelser, vilket Boverket inte haft i uppdrag att föreslå.

Boverket konstaterar i rapporten att det redan i dag finns goda möjligheter att hyra ut bostäder i olika kollektiva boendeformer. Dagens regler medger också att man anordnar bostäder med gemensamma funktioner, där flera hushåll delar på kök och badrum. Detta har tidigare gällt enbart för studentbostäder men är sedan 2016 möjligt också för andra grupper. Den individuella delen i den delade bostaden ses då som en egen bostad.

Att införa partiella hyreskontrakt i det befintliga bostadsbeståndet kompliceras enligt Boverket av att en större bostad som delas upp med flera individuella kontrakt normalt sett är att betrakta som flera bostadslägenheter, vilka var och en ska uppfylla de krav på brandskydd m.m. som samhället ställt upp. Utan förändringar av bostaden skulle detta kräva ändringar i hyreslagen och andra författningar och innebära ett avsteg från de krav som i dag gäller för vad som är en bostadslägenhet.

I rapporten presenterar Boverket en möjlig lösning där man får hyra en ideell andel av en bostad. Var och en av de boende har ett eget kontrakt med hyresvärden med besittningsskydd, men kontraktet pekar inte ut vilket rum kontraktet avser eftersom detta skulle betyda att samhällets regler för vad som är en bostadslägenhet ska tillämpas. Boverket menar dock att dessa bostäder måste uppfylla vissa krav, t.ex. att antalet andelar begränsas beroende på bostadens storlek. Kraven på brandskydd blir dock lägre än de som gäller när en ny byggnad uppförs. Även denna lösning skulle kräva ändringar i bl.a. hyreslagen.

Boverkets rapport bereds inte längre inom Regeringskansliet. Vissa frågor som aktualiseras i rapporten omfattades av Kommittén för modernare byggreglers uppdrag (se kommitténs slutbetänkande Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat, SOU 2019:68).

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden i olika frågor om partiella hyreskontrakt. Våren 2019 hänvisade utskottet till pågående arbete (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Utskottet delar motionärernas uppfattning att en möjlighet att hyra ut delar av en bostad separat skulle kunna bidra till fler bostäder på marknaden. Förslagen

är därför intressanta, men det är samtidigt en fråga om prioritering av utredningsinsatser och som Boverket konstaterat i sin rapport finns det redan i dag goda möjligheter att hyra ut bostäder i olika kollektiva boendeformer. Mot denna bakgrund anser utskottet att det inte finns tillräckliga skäl för riksdagen att ta något initiativ i frågan i dagsläget. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Kriminella grupperns användning av lägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om en översyn av möjligheterna att förverka hyreskontrakt vid kriminell verksamhet. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden.

Jämför reservation 20 (C, L).

Motionerna

Robert Hannah m.fl. (L) begär i kommittémotion 2020/21:3585 yrkande 9 ett tillkännagivande om en översyn av lagstiftningen för att öka möjligheterna att förverka hyreskontrakt vid kriminell verksamhet. Ett liknande förslag finns i kommittémotion 2020/21:2529 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 16.

Bakgrund

Gällande rätt

Det finns vissa möjligheter att säga upp en hyresgäst när han eller hon använder sin lägenhet för brottslig verksamhet. Hyresrätten förverkas t.ex. om hyresgästen eller någon som han eller hon ansvarar för har gjort sig skyldig till störningar som inte kan anses normala och om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del (42 § första stycket 9 och 12 hyreslagen). I det senare fallet är det lägenhetens karaktär av ett typiskt hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten som grundar förverkandet (se prop. 1979/80:179 s. 29). Kraven är högt ställda för att en hyresrätt ska kunna förverkas på denna grund.

En uppsägning kan även ske till hyrestidens slut enligt reglerna om detta (se bl.a. 46 § första stycket 2 och 10 samt 57 § första stycket 1 och 4 hyreslagen).

Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster

I Hyresgästutredningens uppdrag ingick bl.a. att belysa problemen med kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter och ta ställning till om det bör bli lättare att säga upp hyresavtal för lägenheter som används av

dessa. Utredningen skulle även undersöka hur vanligt problemet med kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter är.

Utredningen bedömer i betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) att problemen avseende kriminella grupperingars användning av lägenheter i huvudsak inte är hyresrättsliga. Utredningen föreslår därför inte någon förändring av hyreslagstiftningen.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om möjligheterna att förverka hyreskontrakt vid kriminell verksamhet, bl.a. våren 2020 i betänkande 2019/20:CU9. Utskottet gjorde då bedömningen att de problem som aktualiseras genom kriminella gruppers användning av lägenheter i huvudsak inte är hyresrättsliga och att det inte fanns anledning att vidta några åtgärder med anledning av förslaget.

Utskottets ställningstagande

Utskottet står fast vid sin tidigare bedömning att de problem som aktualiseras genom kriminella gruppers användning av lägenheter i huvudsak inte är hyresrättsliga. Som framgår ovan finns det dessutom redan bestämmelser i hyreslagen som gör att en hyresgäst i vissa fall kan sägas upp på grund av att hyresrätten används för brottslig verksamhet. Utskottet är därmed inte berett att föreslå något tillkännagivande av det slag som begärs. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Åtgärder med anledning av coronapandemin

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om åtgärder på det hyresrättsliga området med anledning av coronapandemin. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av förslagen.

Jämför reservation 21 (V).

Motionen

I kommittémotion 2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) begärs tillkännagivanden om att regeringen bör återkomma med förslag om stöd till hyresgäster som har drabbats av inkomstbortfall till följd av coronakrisen (yrkande 11) och om ett moratorium för vräkningar i syfte att förhindra att hyresgäster vräks till följd av krisen (yrkande 12).

Hyreslagens bestämmelser om uppsägning med anledning av uteblivna eller sena betalningar

Allmänt om uppsägningar

Hyresavtal som gäller för obestämd tid måste sägas upp för att upphöra att gälla. Detsamma gäller för hyresavtal som ingåtts för bestämd tid, om den sammanlagda tid lägenheten upplåtits till hyresgästen varat mer än nio månader i följd (3 § hyreslagen).

Ett hyresavtal kan sägas upp att upphöra med uppsägningstid. Det är då fråga om en uppsägning till hyrestidens utgång. Vad gäller uppsägningstiden finns vissa legala uppsägningstider, men parterna kan också avtala om annan uppsägningstid. Avtalsfriheten är dock begränsad på så sätt att hyreslagens bestämmelser är tvingande till hyresgästens förmån om inte annat anges. I praktiken är det vanligaste att bostadshyresavtal löper på obestämd tid, med tre månaders uppsägningstid för båda parter.

Om hyresvärden säger upp hyresavtalet för en bostadslägenhet till hyrestidens utgång har hyresgästen enligt huvudregeln rätt till förlängning av avtalet, s.k. direkt besittningsskydd. Från denna huvudregel finns ett antal undantag. I 46 § hyreslagen anges ett antal situationer när hyresgästens besittningsskydd bryts efter uppsägning till hyrestidens utgång. Det gäller bl.a. när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas.

Ett hyresavtal kan också sägas upp att upphöra utan uppsägningstid. Det är då fråga om en uppsägning i förtid. Hyresvärden har rätt till sådan uppsägning om hyresrätten är förverkad. I hyreslagen finns en uppräknning av de omständigheter som kan medföra att hyresrätten till en bostadslägenhet är förverkad (42 § hyreslagen). Hyresavtalet upphör genast eller annars i förtid om inte annat följer av bestämmelserna om hyresgästens möjligheter att få tillbaka hyresrätten (6 och 44 §§ hyreslagen). Om hyresrätten är förverkad har hyresgästen ingen rätt till förlängning av hyresavtalet.

Dröjsmål med betalning av hyran kan medföra såväl att hyresrätten är förverkad som att hyresgästen anses ha åsidosatt sina förpliktelser så att avtalet skäligen inte bör förlängas. Vid förverkande kan uppsägning göras både i förtid och till hyrestidens utgång.

Uppsägning i förtid

I 42 § hyreslagen anges som nämnts vilka omständigheter som kan medföra förverkande och ge hyresvärden rätt att säga upp ett hyresavtal i förtid. Totalt finns det tolv olika förverkandegrunder, varav en avser dröjsmål med betalning av hyran för en bostadslägenhet (punkt 1). Enligt denna punkt är hyresrätten förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen.

Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran innebär det inte nödvändigtvis att hyresavtalet ska upphöra. Hyresgästen kan

till att börja med inte skiljas från lägenheten om förseelsen är av *ringa betydelse*.

Hyresgästen kan inte heller skiljas från lägenheten på grund av förverkande om rättelse, dvs. i detta fall betalning eller deponering av hyran, sker innan hyresvärden har sagt upp avtalet (43 §). Möjligheten till rättelse gäller oavsett dröjsmålets omfattning.

I 44 § hyreslagen finns ytterligare en inskränkning av hyresvärdens möjligheter att skilja hyresgästen från lägenheten vid betalningsförsening. Hyresgästen får inte skiljas från lägenheten om hyran betalas eller deponeras inom tre veckor (den s.k. återvinningsfristen) från det att hyresgästen delgetts *underrättelse* om sin möjlighet att få tillbaka hyresrätten och *meddelande* om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Det måste även ha gått ytterligare två vardagar utöver återvinningsfristen för att ett avhysningsbeslut ska få meddelas.

Hyresrätten kan enligt samma bestämmelse även återvinnas genom att socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran. En särskild bestämmelse finns också om hyresgästen varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller en liknande oförutsedd omständighet. Inte heller i detta fall får hyresgästen skiljas från lägenheten. Det krävs dock att hyran betalas snarast möjligt och senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Uppsägning till hyrestidens utgång

Hyresgästen har enligt huvudregeln rätt till förlängning av hyresavtalet när hyresvärden säger upp det till hyrestidens utgång. Hyresgästens besittningsskydd kan då brytas endast enligt någon av de grunder som anges i 46 § hyreslagen. Paragrafen omfattar tio olika upphörandegrunder, varav två kan aktualiseras vid dröjsmål med betalning av hyran.

Till att börja med kan besittningsskyddet brytas om hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid (punkt 1). För att den upphörandegrunden ska vara tillämplig krävs att hyresrätten är förverkad enligt 42 § hyreslagen. Det krävs även att det är förenligt med 43 och 44 §§ samma lag att hyresgästen skiljs från lägenheten. Liksom vid uppsägning i förtid krävs alltså i detta fall underrättelse till hyresgästen och meddelande till socialnämnden i enlighet med vad som beskrivits i föregående avsnitt.

Den andra upphörandegrunden är att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (punkt 2). Skyddsreglerna i 43 och 44 §§ hyreslagen är då inte tillämpliga. Till skillnad från vad som gäller enligt den förstnämnda upphörandegrunden ska det göras en skälighetsprövning. Hyresvärdens skäl ska vägas mot hyresgästens intresse av att få ha kvar lägenheten. Om hyresgästen vid upprepade tillfällen har försummat att betala hyran i tid kan skälighetsprövningen leda till att

besittningsskyddet bryts trots att det inte finns någon hyresskuld vid tidpunkten för uppsägning eller prövning. Om hyresvärden inte har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp för det fall rättelse inte sker ska detta beaktas som skäl för en förlängning av avtalet vid skälighetsbedömningen.

Ekonomiska stöd för boendekostnader

Statliga stöd till enskilda hushåll för att de ska kunna betala för sitt boende finns i dag bl.a. i form av bostadsbidrag till unga och barnfamiljer, bostadstillägg för pensionärer, bostadsersättning till vissa nyanlända som har etableringsersättning och bostadstillägg för den som får aktivitetsersättning eller sjukersättning. Genom en extra ändringsbudget för 2020 (prop. 2019/20:167, bet. 2019/20:FiU60, rskr. 2019/20:293–299) infördes ett tidsbegränsat tilläggsbidrag inom bostadsbidraget till barnfamiljer med låga inkomster. Stödet lämnades från den 1 juli t.o.m. den 31 december 2020.

Kommunerna får vid sidan av det stöd som ska ges i enlighet med bl.a. socialtjänstlagen lämna ekonomiskt stöd till enskilda hushåll i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad, se lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Stödet ska enligt förarbetena lämnas på objektiva grunder (se prop. 1992/93:242 s. 27).

Anslaget 1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad, s.k. hyresgarantier, inom utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik får bl.a. användas för utgifter för statsbidrag till kommuner som går i borgen för enskilda hushålls skyldighet att betala hyra för sin bostad (kommunala hyresgarantier). Stödet i denna del regleras i förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. Boverket prövar ärenden om bidrag och sköter utbetalningen av bidragen. Kommuner kan ansöka om statligt bidrag när de går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Detta kan t.ex. vara fallet om en person är projektanställd och har regelbunden inkomst men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för ett eget hyreskontrakt på en lägenhet eller om en person har en betalningsanmärkning och därför har svårt att få ett eget förstahandskontrakt.

Statens budget för 2021

Riksdagen beslutade under hösten 2020 om statens budget för 2021 och om fördelning av medel inom de olika utgiftsområdena. Varken i regeringens budgetproposition eller i något av de alternativa budgetförslag som lades fram i motioner under allmänna motionstiden 2020/21 väcktes det något förslag om ett särskilt ekonomiskt stöd till hyresgäster som har drabbats av inkomstbortfall till följd av coronakrisen.

För 2021 har riksdagen inom utgiftsområde 18 anvisat 43 000 000 kronor till anslaget 1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad (prop. 2020/21:1, bet. 2020/21:FiU1 och bet. 2020/21:CU1).

Åtgärder inom det bostadspolitiska området med anledning av coronapandemin

Frågesvar m.m.

Statsrådet Per Bolund anförde bl.a. följande den 29 april 2020 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2019/20:1248) om att införa en statlig hyresgaranti för att ge drabbade hyresgäster ekonomiskt stöd under coronakrisen. Regeringen arbetar, tillsammans med samarbetspartierna, hårt för att begränsa effekterna av coronapandemin och lindra konsekvenserna för medborgare och företag. Regeringen har bland annat presenterat ett krispaket för jobb och omställning som innebär en tillfälligt förstärkt arbetslöshetsförsäkring och ett kraftigt tillskott på sammanlagt 22 miljarder kronor till regioner och kommuner.

Statsrådet Per Bolund redovisade även vid en pressträff den 13 maj 2020 redovisat vilka åtgärder som vidtas inom det bostadspolitiska området på grund av coronapandemin. Han uppgav bl.a. följande. Inom Regeringskansliet bedrivs det ett arbete med att identifiera ytterligare åtgärder för att förebygga vräkningar, och det har nyligen tillsatts en arbetsgrupp som ska arbeta intensivt för att ta fram vräkningsförebyggande åtgärder. Arbetet berör såväl Justitiedepartementets som Socialdepartementets och Finansdepartementets ansvarsområden. Arbetsgruppen ska analysera situationen och identifiera och föreslå nödvändiga förändringar för att förhindra vräkningar. En uppgift är att se till att de skyddsmekanismer som finns, såsom reglerna om att hyresvärden ska underrätta socialnämnden vid uppsägning, fungerar under coronakrisen. Det finns tecken på att sådana underrättelser inte görs i dag. Arbetsgruppen kommer att titta på alla olika förslag som varit uppe i debatten och se hur åtgärder kan genomföras för att få snabb effekt.

Utredningen om socialt hållbar bostadsförsörjning

Regeringen gav den 7 maj 2020 en särskild utredare i uppdrag att utreda dels den uppgiftsfördelning mellan stat och kommun som funnits inom bostadspolitiken sedan 1940-talet, dels vissa bostadspolitiska verktyg, och vid behov lämna förslag som ökar deras effektivitet (dir. 2020:53).

Syftet med utredningen är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning som underlättar situationen för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor, bl.a. strukturellt hemlösa. Samtidigt ska boendesegregation motverkas och förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor förbättras. Utredaren ska bl.a. analysera

- systemet med hyresgarantier och bedöma om det är ett ändamålsenligt och effektivt stöd för enskilda hushåll som söker bostad och vid behov föreslå en mer kostnadseffektiv utformning
- hur den kommunala befogenheten att lämna ekonomiskt stöd till enskilda hushåll i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad används och vid behov föreslå förändringar.

Uppdraget ska redovisas senast den 8 november 2021.

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar till att börja med att en förutsättning för att införa ett särskilt ekonomiskt stöd är att det finns medel avsatta för detta i statens budget.

Regeringen har vidtagit flera åtgärder inom det bostadspolitiska området med anledning av covid-19-pandemin. Bland annat infördes ett tidsbegränsat tilläggsbidrag inom bostadsbidraget till barnfamiljer med låga inkomster under juli–december 2020. Vidare har en arbetsgrupp tillsatts för att ta fram vräkningsförebyggande åtgärder. Gruppen ska analysera situationen och identifiera och föreslå nödvändiga förändringar för att förhindra vräkningar.

Utskottet utgår från att regeringen fortsätter att noga följa utvecklingen på det hyresrättsliga området med beaktande av covid-19-pandemin och dess effekter.

Mot denna bakgrund anser inte utskottet att riksdagen bör göra något tillkännagivande med anledning av motionsförslagen om ekonomiskt stöd till hyresgäster eller moratorium för vräkningar. Motionsyrkandena bör avslås.

Bostadsrätt

Bostadsrättsregister

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att införa olika bostadsrättsregister. Utskottet hänvisar till en pågående utredning.

Jämför reservation 22 (SD).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 38 begärs ett tillkännagivande om en översyn av möjligheten att offentliggöra slutpriser på bostadsrätter.

Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) begär i motion 2020/21:3452 yrkande 3 ett tillkännagivande om att införa ett centralt och offentligt bostadsrättsregister.

Bakgrund

Gällande rätt

Det finns inte något centralt register över bostadsrätter, vare sig statligt eller privat. Däremot ska en bostadsrättsförenings styrelse förutom medlemsförteckningen föra en lägenhetsförteckning. Förteckningarna kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt (9 kap. 8 § bostadsrättslagen

[1991:614]). Medlemsförteckningen ska ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. Förteckningen ska innehålla uppgift om varje medlems namn och postadress, tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen och den bostadsrätt som medlemmen har. Förteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den (9 kap. 9 § bostadsrättslagen).

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, bostadsrättshavarens namn och insatsen för bostadsrätten. Uppgifterna ska genast föras in i lägenhetsförteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Om föreningen underrättas om att en bostadsrätt har pantsatts eller om någon uppgift i förteckningen ändras ska detta genast antecknas. Vid en överlåtelse av en bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen ska anges (9 kap. 10 § bostadsrättslagen). En pantsättning av en bostadsrätt får sakrättsligt skydd när bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen.

Bostadsrättsutredningen

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att det ska införas ett bostadsrättsregister och ett system för bostadsrättsinteckningar (SOU 1998:80). Förslaget innebär bl.a. att det införs ett inteckningssystem för bostadsrätter liknande det som gäller för fastigheter. Enligt förslaget ska det även byggas upp ett centralt statligt bostadsrättsregister över alla bostadsrätter. Lantmäteriet ska vara ansvarigt för registret, men en ny myndighet ska stå för prövning och registrering.

Promemorian Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter

I promemorian Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12) behandlas främst två redan framförda förslag. Det ena förslaget är det som Bostadsrättsutredningen lämnat och som nämnts i det förra avsnittet. Det andra förslaget har tagits fram av en projektgrupp med representanter för några av de stora bostadsrättsorganisationerna och Svenska Bankföreningen. Enligt båda förslagen bör det införas ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter. Förslagen syftar också till att förbättra förhållandena vid pantsättning. Det utredningsuppdrag som har mynnat ut i promemorian har gått ut på att komplettera projektgruppens förslag och jämföra de båda förslagen, dock utan att lämna några författningsförslag. Utredaren presenterar dessutom – översiktligt – ett eget förslag. Utredaren anser att inget av de båda förslag som varit utgångspunkten för utredningsuppdraget bör väljas. Bland annat anför utredaren att Bostadsrättsutredningens förslag är onödigt ingripande. Det finns i stället anledning att överväga ett

tredje alternativ, som kan ta till vara bra delar från båda förslagen. Ett sådant alternativ bör enligt utredaren ha följande utgångspunkter.

Utredaren anser att det behövs ett centralt bostadsrättsregister för att snabbt och enkelt ge upplysning om bostadsrätter. Registret behövs också för registrering av pantsättningar. Kreditgivare och mäklare, men även andra intressenter såsom bostadsrättsföreningar och förvaltare, efterfrågar registeruppgifterna. Registerinnehållet ska koncentreras till uppgifter om bostadsrättshavare, pantsättningar och den information som behövs för att knyta dessa uppgifter till en viss lägenhet. Även vissa uppgifter om förvärv (pris m.m.) behövs registreras. Dagens modell för pantsättning kan i princip behållas. Panträtten bör dock registreras vid källan, dvs. av kreditinstituten. Genom registreringen får panträtten sakrättsligt skydd. Även uppgifter om bostadsrättshavaren och bostadsrätten bör registreras vid källan, närmare bestämt av bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Det ska inte göras någon myndighetsprövning av överlåtelse. Enligt utredaren talar övervägande skäl för ett statligt bostadsrättsregister under Lantmäteriets ansvar, men registret ska skötas av användarna. Främst för mindre bostadsrättsföreningar behöver det finnas ett ”pappersalternativ”. Det ska göras möjligt för en förening att överlåta registreringen till Lantmäteriet. Kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare och mäklare ska ha direktåtkomst till registret. Användarna bör medverka i uppbyggnaden och utvecklingen av det nya registret. Kostnaden för det tredje alternativet bedöms vara lägre än för de båda andra. Utredaren föreslår att registret finansieras genom avgifter från dem som använder registret.

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden konstaterar i sitt betänkande Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) i likhet med de tidigare utredningarna att det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för pantsättningar av bostadsrätter. En betydligt mer betryggande ordning skulle man enligt utredningen få om man införde ett centralt register för bostadsrätter, i vilket uppgifter om pantsättningar kunde registreras. Några förslag om detta lämnas dock inte eftersom det inte ingick i uppdraget, och utredningen anser att frågan återigen bör utredas särskilt.

Pågående arbete

Regeringen har i skrivelse 2019/20:171 Riksrevisionens rapport om konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter anfört att det inom Regeringskansliet pågår ett arbete som är inriktat på att ta fram förslag om ett bostadsrättsregister.

Regeringen har också gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsrättsmarknadens funktionssätt (dir. 2020:123). Utredaren ska bl.a.

- föreslå hur hanteringen av panträtter i bostadsrätter kan förbättras och hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas
- bedöma om registret bör omfatta alla bostadsrätter eller bara pantsatta bostadsrätter
- föreslå för vilka ändamål uppgifter i registret ska få behandlas
- ta ställning till vilken information som registret bör innehålla
- ta ställning till om registret bör utformas som ett självständigt register eller om det bör ingå i något befintligt register.

Utredaren ska ta hänsyn till vad som framkommit i de tidigare utredningarna (SOU 1998:80, Ds 2007:12 och SOU 2017:31), och uppdraget ska redovisas senast den 1 juli 2022.

Tidigare riksdagsbehandling

Motionsyrkanden om att införa ett offentligt bostadsrättsregister har behandlats och avstyrkts av utskottet vid flera tillfällen. Våren 2020 hänvisade utskottet till att det enligt uppgift från Regeringskansliet skulle tillsättas en utredning avseende frågan om ett bostadsrättsregister och att det inte fanns skäl att föregripa detta arbete (bet. 2019/20:CU9). I samband med behandlingen av skrivelse 2019/20:171 anförde utskottet att det är angeläget att regeringen prioriterar framtagandet av ett förslag om bostadsrättsregister men ansåg inte att det fanns skäl att göra något tillkännagivande eftersom utskottet förutsatte att regeringen fortsätter att prioritera arbetet med bl.a. denna fråga (bet. 2020/21:CU2).

Utskottets ställningstagande

Som redovisats ovan har en utredare nu fått i uppdrag att föreslå hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Detta är tillfredsställande. Enligt utskottets bedömning bör resultatet av utredningens uppdrag inte föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Ombildning till bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om möjligheterna att ombilda till bostadsrätt och om ombildningsprocessen. Utskottet hänvisar till bl.a. de lagändringar på området som gjordes 2019.

Jämför reservation 23 (V) och 24 (L).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:390 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) begärs tillkännagivanden om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter (yrkande 3), att hembudsrätten bör avskaffas (yrkande 8) och att rättssäkerheten i ombildningsprocessen ska förbättras (yrkande 9).

Robert Hannah m.fl. (L) begär i kommittémotion 2020/21:3585 yrkande 2 ett tillkännagivande om att underlätta ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter.

Bakgrund

Ett beslut om att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, när det gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten (9 kap. 19 § bostadsrättslagen). Innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas ska en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna (9 kap. 20 §, jfr 3 kap.). Ett beslut om förvärv i strid med lagens bestämmelser är ogiltigt (9 kap. 21 §). En ansökan om lagfart ska avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 10 jordabalken). Om ett förvärv har skett i strid med lagens bestämmelser och lagfart har meddelats är beslutet om förvärv dock giltigt (9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

Sedan den 2 oktober 2019 gäller att en bostadsrättsförening som har förvärvat ett hyreshus ska underrätta samtliga hyresgäster som inte redan är medlemmar i föreningen. En hyresgäst har ett år på sig från underrättelsen att ansöka om medlemskap i föreningen (2 kap. 8 § andra stycket 2 bostadsrättslagen).

Om hyresgästerna har intresse av att förvärva sitt hus för ombildning, kan de anmäla detta intresse till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan ska för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening. Föreningen ska till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om bl.a. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade

av ombildningen samt att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen och – om de är bostadshyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten. Huset som intresseanmälan gäller får inte överlåtas utan att den förening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva huset. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan från fastighetsägaren. Hembudet antas genom att föreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Om föreningen inom tre månader från hembudet skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Bestämmelserna finns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Även i hembudsfall måste föreningens beslut om att förvärva fastigheten fattas på föreningsstämman.

En bostadsrättshavare kan föra talan vid tingsrätt mot föreningen och begära att ett stämmobeslut ska upphävas eller ändras om beslutet inte har kommit till på ett formellt riktigt sätt eller om det materiella innehållet strider mot bostadsrättslagen, vissa bestämmelser i föreningslagen eller föreningsstadgarna. Enligt huvudregeln ska talan väckas inom tre månader från beslutets dag (klandertalan). Om stämmans beslut upphävs eller ändras gäller domen även mot den som inte fört talan (9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 17 § föreningslagen).

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden med liknande förslag om möjligheterna att ombilda hyresrätter till bostadsrätter och ombildningsprocessen. Våren 2019 hänvisade utskottet till då pågående arbete inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Motionsyrkandena om ombildning till bostadsrätt pekar i olika riktningar och innehåller förslag om att såväl begränsa som underlätta ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter. Utskottet konstaterar att möjligheten att ombilda till bostadsrätt är ett viktigt inslag på bostadsmarknaden för att öka förekomsten av olika upplåtelseformer, och utskottet delar i dagsläget inte motionärernas uppfattning i de båda motionerna att det finns behov av förändringar av regelverket.

Som utskottet tidigare anfört är det givetvis angeläget att lagstiftningen tryggar rättssäkra ombildningsprocesser. De lagändringar som infördes 2019 ska säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om bostadsrättsföreningens förvärv av huset. Utskottet fortsätter att följa utvecklingen på

området men är inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av det som anförs i motion 2020/21:3585 yrkande 9.

Mot denna bakgrund bör motionsyrkandena avslås.

Stärkt skydd för bostadsrättshavare

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om stärkt skydd för bostadsrättshavare.

Jämför reservation 25 (C, L).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 20 begärs ett tillkännagivande om att det bör vidtas åtgärder för att förhindra kapningar av bostadsrättsföreningar.

I kommittémotion 2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 20 begärs ett tillkännagivande om en översyn av bostadsrättslagen för att säkerställa ett ändamålsenligt ramverk för bostadsrättsföreningars skötsel och bostadsrättshavarnas juridiska trygghet gentemot föreningen. Motionärerna anför bl.a. att det saknas uttryckliga regler om vem som är behörig att ansöka om att försätta en bostadsrättsförening i konkurs.

Jamal El-Haj (S) föreslår i motion 2020/21:2476 en översyn av bestämmelserna om bostadsrätter i syfte att försvåra en spekulativ bostadsmarknad.

Allmänt om konkurs m.m.

Bestämmelser om förfarandet vid konkurs finns i konkurslagen (1987:672), förkortad KL. I 2 kap. 1 § KL anges att en ansökan om konkurs ska göras skriftligen hos behörig tingsrätt och vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller sökandens ombud. Avser ansökan en juridisk person (aktiebolag, ekonomisk förening eller handelsbolag) ska ett registreringsbevis bifogas. Ett registreringsbevis innehåller uppgifter om bl.a. företagets namn, verksamhet, firmatecknare, adress och styrelse. Enligt 2 kap. 7 § KL ska en uppgift av gäldenären om att han eller hon är insolvent godtas om det inte finns särskilda skäl att inte göra det. I förarbetena till motsvarande bestämmelse i den tidigare gällande konkurslagen anförs att gäldenärens uppgift om obestånd undantagsvis bör prövas närmare och att det i normalfallet inte ligger någon undersökningsplikt på domstolen.

En bostadsrättsförening kan upphöra genom fusion, likvidation eller konkurs. Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 17 och 18 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar för bostadsrättsföreningar. I stället för 17 kap. 2 och 10 §§ i den lagen gäller dock

9 kap. 29 a § bostadsrättslagen. Där anges att ett beslut om likvidation är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen har röstat för det. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två av varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har röstat för beslutet. Motsvarande bestämmelser om hur ett beslut om konkurs ska fattas eller när ett sådant beslut är giltigt finns inte i bostadsrättslagen eller i lagen om ekonomiska föreningar.

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

I april 2017 överlämnade Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden sitt betänkande (SOU 2017:31) till regeringen. Utredningen lämnar ett antal förslag som syftar till att stärka det konsumenträttsliga skyddet på bostadsmarknaden. Förslagen gäller bl.a. redovisning och framtida underhåll, den ekonomiska planen och intygsgivningen, skyddet för den som har tecknat förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt, skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning och underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Riksdagens tillkännagivande våren 2020

Våren 2020 föreslog utskottet ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Riksdagen följde utskottets förslag. Utskottet anförde bl.a. följande i betänkande 2019/20:CU9:

Bostadsrätten är en viktig upplåtelseform som behövs för att kunna skapa fler bostäder på den svenska bostadsmarknaden. Det måste därför vara tryggt att bo och investera i bostadsrättslägenheter, särskilt med beaktande av att köpet av en bostadsrätt ofta har väldigt stor ekonomisk betydelse för en privatperson. Det finns flera exempel från senare tid på hur oseriösa aktörer på olika sätt har misskött bostadsrättsföreningar. När kontrollen av bostadsrättsföreningar hamnar hos oseriösa aktörer kan följderna för de enskilda bostadsrättsinnehavarna bli förödande och stora ekonomiska värden gå förlorade. Detta har aktualiserat ett behov av att vidta åtgärder för att stärka skyddet för bostadsrättsinnehavare.

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden har lämnat förslag som berör flera olika delar av konsumentskyddet. Utskottet anser att utredningens förslag är angelägna och anser att regeringen bör prioritera den fortsatta beredningen av förslagen, så att lagändringar kan träda i kraft så snart som möjligt. Som statsrådet Morgan Johansson anför i interpellationen som redovisats ovan är det dock viktigt att frågan om ett stärkt konsumentskydd behandlas i ett bredare perspektiv. För att säkerställa ett ändamålsenligt regelverk som tryggar bostadsrättsinnehavarnas skydd gentemot föreningen anser utskottet att regeringen samtidigt bör överväga om utredningen ska kompletteras med andra förslag.

Riksrevisionens granskning och riksdagens tillkännagivanden hösten 2020

Riksrevisionen har i sin rapport Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter (RiR 2020:3) granskat konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Riksrevisionens övergripande slutsats är att regeringen inte har gjort tillräckligt för att säkerställa att köparnas intressen tillvaratas vid köp av nyproducerade bostadsrätter, och i rapporten lämnar Riksrevisionen ett antal rekommendationer till regeringen.

I skrivelse 2019/20:171 Riksrevisionens rapport om konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter behandlar regeringen de iakttagelser och rekommendationer som Riksrevisionen redovisat i sin rapport. Regeringen instämmer i huvudsak i Riksrevisionens iakttagelser och rekommendationer.

I samband med behandlingen av skrivelsen hösten 2020 konstaterade utskottet att konsumentskyddet för den som köper en nyproducerad bostadsrätt behöver förstärkas på flera sätt och föreslog två tillkännagivanden till regeringen (bet. 2020/21:CU2). Till att börja med föreslog utskottet att regeringen ska återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet vid försenade bostadsrättsentreprenader. Vidare föreslog utskottet att regeringen ska återkomma med förslag som dels säkerställer att konsumenter får tillräcklig och anpassad information om riskerna inför ett köp, dels förtydligar fastighetsmäklarnas och bostadsutvecklarnas roller och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion. Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2020/21:50).

Utskottets ställningstagande

Bostadsrätten har stor betydelse för den svenska bostadsmarknaden och möjligheten att skapa fler bostäder. Som utskottet tidigare har framhållit i olika sammanhang är det därför viktigt att det finns ett väl fungerande konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

Det står klart att det nuvarande konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden inte är tillfredsställande. Under 2020 riktade riksdagen därför, på utskottets förslag, flera tillkännagivanden till regeringen om att prioritera arbetet med dessa frågor och återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter. För närvarande pågår beredningen av förslagen i betänkandet Utredning om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Utskottet förutsätter att regeringen fortsätter att prioritera arbetet med dessa frågor, så att förslag skyndsamt kan lämnas till riksdagen. Med hänsyn till de tidigare tillkännagivandena och det arbete som pågår anser dock utskottet att det inte finns skäl att föreslå något ytterligare initiativ från riksdagens sida med anledning av motionsförslagen om olika åtgärder för att stärka skyddet för bostadsrättshavare. Dessa motionsyrkanden bör därför avslås.

Bostadsrättslagen m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om ändringar i bostadsrättslagen, bl.a. om att bostadsrättsföreningar ska få rätt att neka kommuner och regioner medlemskap i föreningen.

Jämför reservation 26 (M), 27 (SD) och 28 (C).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 11 begärs ett tillkännagivande om att bostadsrättsföreningars ställning när kommuner vill köpa bostadsrätter ska stärkas. Liknande förslag om att bostadsrättsföreningar ska få rätt att neka kommuner och regioner medlemskap i föreningen framförs i kommittémotion 2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 47 och motion 2020/21:2320 av Boriana Åberg (M).

Ola Johansson m.fl. (C) begär i kommittémotion 2020/21:2927 yrkande 25 ett tillkännagivande om att regeringen bör utreda möjligheten att bilda gemensamma bostadsrättsföreningar på olika fastigheter.

Bakgrund

En förening kan äga flera fastigheter, men för att kunna registrera en ekonomisk plan och därmed upplåta bostadsrätter måste husen ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna (1 kap. 5 § bostadsrättslagen). Bestämmelsen syftar framför allt till att motverka föreningsbildningar där husen inte har något naturligt geografiskt samband, t.ex. genom att de ligger i olika stadsdelar eller skiljs markant åt genom andra hus eller anläggningar. Att husen ska vara samlade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, ska inte uppfattas så att husen nödvändigtvis måste ligga alldeles bredvid varandra. Hänsyn måste tas till markens belägenhet och möjligheterna att bebygga den. Som huvudregel bör dock gälla att husen ska ligga i omedelbar anslutning till varandra. Avsteg bör kunna göras t.ex. om det har placerats områden för allmänt ändamål mellan husen. Avsikten är ytterst att både den praktiska förvaltningen av husen och det gemensamma ansvaret i övrigt för föreningens verksamhet ska kunna fortlöpa på ett ändamålsenligt sätt (prop. 1990/91:92 s. 156).

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får vägras inträde i föreningen även om de villkor för medlemskap som föreskrivs i lagen och i stadgarna är uppfyllda (2 kap. 4 § första stycket bostadsrättslagen). Att föreningen fått rätt att vägra en juridisk person medlemskap i föreningen har sin grund i hänsynen till

bostadsförsörjningen och till medlemmarnas intressen (prop. 1990/91 s. 66 f.). I förarbetena framhålls att bl.a. bostadslägenheter i första hand bör tillhandahållas enskilda och familjer för att tillgodose ett behov av permanentbostad samt att det från föreningens synpunkt är av intresse att medlemmarna stadigvarande bor i sina lägenheter och deltar i föreningens angelägenheter. En kommun eller en region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får dock inte vägras inträde i föreningen (2 kap. 4 § andra stycket bostadsrättslagen). Bestämmelsen om kommuners rätt till medlemskap vid förvärv av bostadsrätt tillkom i samband med den tidigare bostadsanvisningslagen (1980:94). Den utvidgning som har skett till region har motiverats med behovet av lägenheter för vård och omsorg. Svea hovrätt har funnit att 2 kap. 4 § andra stycket bostadsrättslagen är tillämplig även vid ombildning (mål nr ÖH 7897-04). Enligt avgörandet saknas det således förutsättningar att vägra en kommun som är hyresgäst inträde i föreningen vid ombildning.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om en möjlighet för bostadsrättsföreningar att neka kommuner och regioner medlemskap. Våren 2019 ansåg utskottet att det inte fanns tillräckliga skäl för riksdagen att ta initiativ till en ändring av berörda bestämmelser (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

När det gäller motionsyrkandena om att ge bostadsrättsföreningar möjlighet att neka kommuner och regioner medlemskap anser utskottet fortfarande att det saknas tillräckliga skäl för riksdagen att vidta några åtgärder. Utskottet ser i dagsläget inte heller något behov av att utreda möjligheten att bilda gemensamma bostadsrättsföreningar på olika fastigheter. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Vissa andra upplåtelseformer

Främjande av kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om åtgärder för att främja utvecklingen av kooperativa hyresrätter. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta åtgärder med anledning av förslaget.

Motionen

I motion 2020/21:2408 av Azadeh Rojhan Gustafsson m.fl. (S) begärs ett tillkännagivande om en översyn av villkoren för den kooperativa hyresrätten utifrån dagens samhällsutmaningar. Enligt motionärerna finns det många fördelar med upplåtelseformen, och fler kooperativa hyresrätter skulle inverka positivt på bostadsmarknaden.

Bakgrund

Lagen om kooperativ hyresrätt

Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2002. Det finns kooperativa hyresrätter som bildats enligt äldre lagstiftning genom undantag från lagbestämmelser som varit avsedda att hindra uppkomsten av nya upplåtelseformer respektive lagstiftning om försöksverksamhet med upplåtelseformen.

Den kooperativa hyresrätten kan beskrivas som en upplåtelseform mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt. I huvudsak innebär den följande. Upplåtelseformen används för upplåtelse av bostadslägenheter. Den kooperativa hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten stämmer i åtskilliga avseenden överens med vad som gäller vid vanlig hyra. Hyresvärden är en förening, en kooperativ hyresrättsförening, och de kooperativa hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen. Hyresgästernas intresse av boendeinflytande och boend demokrati tillgodoses inom ramen för föreningen. Det finns två huvudtyper av föreningar. Föreningar enligt ägarmodellen äger det hus där lägenheterna finns. Föreningar enligt hyresmodellen hyr lägenheterna av fastighetsägaren. Den kooperativa hyresrättsföreningen är ett särskilt slag av ekonomisk förening. Medlemmarna betalar vanliga medlemsinsatser. Dessutom kan föreningen ta ut särskilda upplåtelseinsatser i samband med en lägenhetsupplåtelse. En hyresgäst som flyttar kan inte sälja den kooperativa hyresrätten men har i princip rätt att få tillbaka betalade insatser. Föreningen bestämmer själv hyran för lägenheterna. Bruksvärdesreglerna tillämpas inte.

Reglerna om ombildning från vanlig hyresrätt till bostadsrätt har utvidgats till att gälla även ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. En kooperativ hyresrättsförening har alltså samma rätt att köpa en hyresfastighet som är till försäljning som en bostadsrättsförening har (lagen [1982:352] om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, även kallad ombildningslagen).

Boverkets arbete

Boverkets rapport Bygga och bo i kooperativ hyresrätt – En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar (2005) är en handbok för skapande av nya bostäder och kooperativa hyresgästföreningar. Dessutom finns rapporten *Leva och bo i gemenskap* (2005), från Boverkets Byggekostnadsforum, i vilken redovisas möjligheter och svårigheter som kan

förväntas möta en kooperativ hyresrättsförening. Den kooperativa hyresrätten uppmärksammas även i rapporten Boendeflytande i praktiken. Boverket har också genomfört informationsinsatser genom pilotprojekt.

Pågående arbete

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden hade i uppdrag att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden (dir. 2015:97). Syftet med översynen var att identifiera områden där konsumentskyddet behöver stärkas. I uppdraget ingick bl.a. att ta ställning till om innehållet i den ekonomiska planen bör ändras, om det finns anledning att skärpa regelverket för intygsgivare och om det rättsliga skyddet för förhandstecknare och andra blivande föreningsmedlemmar behöver förbättras. Det ingick i uppdraget att överväga om de förslag som lämnas på bostadsrättsområdet bör genomföras även när det gäller de kooperativa hyresrätterna eller om andra lösningar bör gälla för dessa.

I april 2017 överlämnade utredningen sitt betänkande Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) till regeringen. Utredningen konstaterar att de kooperativa hyresrättsföreningarna har samma behov som bostadsrättsföreningar att säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet. Ägarmodellen ställer höga krav på att fondering görs så att det finns tillräckligt mycket kapital för att kunna täcka framtida underhållsbehov. Det finns därför enligt utredningen inte skäl att behandla kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen annorlunda än bostadsrättsföreningar på detta område. Utredningen föreslår därför att det för sådana kooperativa hyresrättsföreningar införs krav på komponentavskrivning, dvs. att det görs en uppdelning av tillgångens anskaffningsvärde i olika komponenter som redovisas och skrivs av var för sig.

När det gäller hyresmodellen skulle det enligt utredningen leda för långt att hävda att den som hyr ut fastigheten ska skriva av på ett visst sätt. Det skulle påverka hyressättningen för föreningen på ett sätt som har till syfte att säkra underhållet i ägarföretaget. Krav på komponentavskrivning bör därför inte införas för det ägarbolag som hyr ut till en kooperativ hyresrättsförening.

Kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen bör enligt utredningen också upprätta en kassaflödesanalys och presentera nyckeltal i årsredovisningen på samma sätt som bedöms lämpligt för bostadsrättsföreningar.

Utredningens förslag innebär att Bokföringsnämndens framtida vägledning för bostadsrättsföreningar i relevanta delar även bör omfatta kooperativa hyresrättsföreningar. Bestämmelserna om ekonomisk plan vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen samt bestämmelserna om intygsgivning av planen bör enligt utredningen också ändras på motsvarande sätt som föreslås för bostadsrättsföreningar.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motioner om särskilda åtgärder för att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Våren 2019 hänvisade utskottet till att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra, till Boverkets insatser och till beredningen inom Regeringskansliet av betänkandet om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (bet. 2018/19:CU8).

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser fortfarande att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra och är inte berett att vidta några åtgärder med anledning av det förslag som lämnas i motionen. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Främjande av ägarlägenheter m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om att regeringen bör återkomma med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.

Jämför reservation 29 (S, V, MP).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkandena 3 och 4 föreslås tillkännagivanden om att det ska införas en möjlighet att omvandla befintliga bostäder i flerbostadshus, både hyres- och bostadsrätter, till ägarlägenheter samt att anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ska anpassas för att underlätta för ägarlägenheter. Liknande förslag om omvandling av befintliga bostäder till ägarlägenheter framförs i kommittémotionerna 2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 17 och 18, 2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 36 och 2020/21:3405 av Sofia Damm m.fl. (KD) yrkande 5 samt motionerna 2020/21:2689 av Nina Lundström (L) yrkande 1 och 2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 4. I motionerna 2020/21:2689 yrkande 2 och 2020/21:3452 yrkande 5 föreslås också att kravet på tre bostadslägenheter vid etablering av tredimensionella fastigheter tas bort.

Bakgrund

Gällande rätt

De grundläggande lagtekniska förutsättningarna för att göra en fastighetsindelning av enskilda lägenheter (s.k. 3D-fastigheter) har funnits sedan den 1 januari 2004 när det i fastighetsbildningslagen (1970:988), förkortad FBL, infördes möjligheter till tredimensionell fastighetsindelning. Lagen innehöll dock bestämmelser som hindrade att ägarlägenheter bildades. Genom lagstiftning som trädde i kraft den 1 maj 2009 har det blivit möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter (prop. 2008/09:91, bet. 2008/09:CU16, rskr. 2008/09:170). Sådana fastigheter kallas ofta för ägarlägenheter. Ägarlägenheter kan endast bildas i samband med nyproduktion (3 kap. 1 b § andra stycket 1 FBL). I propositionen om ägarlägenheter anfördes att det saknades tillräckligt beredningsunderlag för att ta ställning till frågan om ombildning till ägarlägenheter i beståndet. Ägarlägenheter som en ny upplåtelseform endast i nyproduktion skulle enligt förslag i propositionen ses som ett första steg.

Med nyproduktion avses även tillbyggnader och äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus. Som förutsättning gäller dock att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet. Av 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL framgår att en ägarlägenhet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana ägarlägenheter. Bestämmelsen hindrar bl.a. att ett småhus delas upp i två ägarlägenheter.

En ägarlägenhet bildas alltså genom fastighetsbildning. I samband med bildandet tillförsäkras ägarlägenheten de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Det innebär att lägenheten måste få tillgång till sådana anordningar som behövs för att den ska kunna fungera som en självständig enhet. Det kan t.ex. gälla rättigheter till trapphus, el, vatten och avlopp. För dessa ändamål kan det därför inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar i vilka ägarlägenheterna i huset får del. Som ett alternativ kan man t.ex. bilda en samfällighet enligt 6 kap. FBL. Vid fastighetsbildningen ska Lantmäteriet se till att anläggningen eller samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

Ägaren till en ägarlägenhet har rätt att självständigt förfoga över lägenheten t.ex. genom att överlåta, pantsätta och hyra ut den. Vid uthyrning av ägarlägenheter gäller hyreslagen (12 kap. jordabalken). Samma regler tillämpas som vid uthyrning av en- och tvåfamiljshus. Under de förutsättningar som anges i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad kan avsteg göras från hyreslagens bestämmelse om bl.a. bruksvärdeshyra när en ägarlägenhet hyrs ut. Ägarlägenheter omfattas av allmänna grannelagsrättsliga regler. Det innebär att den lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar vid vite kan föreläggas att upphöra med störningarna.

2012 års ägarlägenhetsutredning

Den dåvarande regeringen beslutade i maj 2012 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter. I juni 2014 lade utredningen – 2012 års ägarlägenhetsutredning – fram sitt betänkande *Från hyresrätt till äganderätt* (SOU 2014:33). Utredningens förslag innebär bl.a. att det ska införas en ny lag, lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, som reglerar förfarandet vid en omvandling. Förslaget omfattar i enlighet med direktiven bara hyreslägenheter, inte bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Enligt förslaget har hyresgästerna rätt att köpa de lägenheter som omvandlas. Utredningen har valt att i stället för ombildning tala om omvandling. Förslaget innebär bl.a. följande. En omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter ska ske på fastighetsägarens initiativ och omfatta samtliga lägenheter i en byggnad inom en fastighet. Om det är möjligt att dela upp en större byggnad så att olika delar av byggnaden tillhör skilda fastigheter är det tillräckligt att lägenheterna i byggnadsdelen inom en fastighet omvandlas. På motsvarande sätt ska det vara möjligt att dela upp en större byggnad med hyreslägenheter ”på höjden” genom tredimensionell fastighetsbildning, förutsatt att samtliga lägenheter i den nybildade fastigheten samtidigt omvandlas till ägarlägenheter.

Om det finns en intresseanmälan från en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening om att köpa fastigheten och intresseanmälan är antecknad i fastighetsregistret ska det inte vara möjligt att omvandla lägenheterna i byggnaden till ägarlägenheter. Omvänt bör en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter vara ett hinder mot att anteckna en sådan intresseanmälan.

Fastighetsägaren ska vara skyldig att informera hyresgästerna om att en omvandling är på gång. Informationen ska bl.a. innehålla upplysningar om att hyresgästerna har rätt att köpa sina lägenheter och att de har rätt att bo kvar med samma besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten även om de inte köper lägenheten. En hyresgäst ska ha rätt att före andra köpa lägenheten dels i samband med omvandlingen, dels vid senare försäljning av lägenheten. Detta gäller den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten när den omvandlades till ägarlägenhet. Även en make, sambo eller annan närstående till en hyresgäst ska under vissa förutsättningar ha rätt att köpa lägenheten om hyresgästen avstår.

Hyresgästerna ska i samband med omvandlingen få ett skriftligt erbjudande om att köpa lägenheterna. Erbjudandet ska föregås av besiktning och värdering av byggnaden och lägenheterna. Hyresgästerna som kollektivt ska inte ha någon särskild, lagreglerad rätt att före andra gemensamt förvärva fastigheten för omvandling till ägarlägenheter. Utredningen föreslår att kravet på en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter för att fastighetsbildning ska kunna ske behålls oförändrat. Det kan påminnas om att direktiven begränsade utredningen till att avse ombildning av hyresrätter i flerbostadshus.

Enligt uppgift från Regeringskansliet bereds utredningens betänkande inte vidare.

Riksdagens tillkännagivande

Våren 2016 behandlade utskottet motioner om omvandling till ägarlägenheter. Utskottet föreslog ett tillkännagivande till regeringen om att återkomma till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter. Riksdagen följde utskottets förslag. Utskottet anförde bl.a. följande i betänkande 2015/16:CU14:

Ägarlägenheter är en relativt ny upplåtelseform i Sverige men är vanlig i andra länder. Sedan 2009 finns möjligheten att i samband med nyproduktion uppföra ägarlägenheter. När propositionen om ägarlägenheter las på riksdagens bord 2009 angavs ett bristande kunskapsläge kring konsekvenser av ägarlägenheter på bostadsmarknaden som skäl för att man inte tillät ägarlägenheter i befintliga byggnader. Ägarlägenheter har sedan dess etablerats som upplåtelseform, och i och med detta är det numera enligt utskottets mening rimligt att ägarlägenheter också kan bildas i det befintliga bostadsbeståndet.

Med ägarlägenheter finns goda förutsättningar att öka mångfalden av upplåtelseformer i bostadsområdena. Många gånger saknas förutsättningar för ombildning till bostadsrätter bl.a. beroende på bostadsfastighetsstrukturen. En blandning av hyresrätter och ägarlägenheter i ett bostadsområde är något som skulle bidra till att motverka boendesegregation.

Utskottet anser således att ägarlägenheter ska kunna bildas i det befintliga beståndet av bostäder.

I betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) föreslår 2012 års ägarlägenhetsutredning lagstiftning som innebär att hyreslägenheter i flerfamiljshus kan omvandlas till ägarlägenheter. Utskottet anser att det är angeläget att regeringen utan att dröja återupptar beredningen av utredningsbetänkandet och återkommer till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter.

I reformen 2009 då ägarlägenheter gjordes möjliga ingick ett krav om att ägarlägenhetsfastigheter ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre fastigheter. Enligt utskottets mening bör denna regel ändras så det blir möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag även i denna fråga.

Pågående arbete

Justitiedepartementet har påbörjat ett arbete med anledning av riksdagens tillkännagivande. Inom ramen för detta arbete hölls i juni 2017 ett samrådsmöte om ägarlägenheter och hyrköp med ett flertal myndigheter och intresseorganisationer, bl.a. Boverket, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Svenska Bankföreningen och Sabo. Vid mötet diskuterades deltagarnas erfarenheter av ägarlägenheter, bl.a. vad det finns för intresse av ägarlägenheter hos marknadens parter och vad det finns för hinder för att bilda ägarlägenheter. I november 2020 hölls ett uppföljande samrådsmöte med vissa av aktörerna på marknaden, bl.a. i syfte att efterhöra om det skett någon

utveckling sedan det första mötet. En utvärdering av det underlag som departementet fått genom mötena pågår för närvarande inom Regeringskansliet.

Tidigare riksdagsbehandling

Motionsyrkanden om främjande av ägarlägenheter behandlades senast i utskottets betänkande 2018/19:CU8. Samtliga yrkanden avslogs med hänvisning till att det inom Regeringskansliet pågår ett arbete med anledning av riksdagens tillkännagivande.

Utskottets ställningstagande

Som utskottet tidigare framhållit bidrar ägarlägenheter till att öka mångfalden av upplåtelseformer på bostadsmarknaden och det är därför viktigt att det införs en möjlighet att bilda ägarlägenheter i det befintliga bostadsbeståndet. En sådan möjlighet medför att de boende får större inflytande över sina bostäder. Det medför också att det blir möjligt att relativt snabbt få fler ägda bostäder i områden som i dag domineras av hyresrätter och där marknadsförutsättningarna för nyproduktion av bostadsrätter eller ägarlägenheter är begränsade. Att möjliggöra större inslag av ägt boende i områden dominerade av hyresrätter innebär också att personer som bor där i dag inte behöver flytta från området för att kunna inleda sin boendekarriär, vilket motverkar boendesegregation.

Det har nu gått drygt fem år sedan riksdagen, på utskottets förslag, riktade ett tillkännagivande till regeringen om att återkomma med förslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter. Regeringen har dock inte vidtagit några mer betydande beredningsåtgärder för att efterkomma tillkännagivandet. Regeringen bör därför prioritera arbetet i denna fråga och snarast möjligt återkomma till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter. I detta arbete bör även vad som framhölls i samband med det tidigare tillkännagivandet beaktas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

Hyrköpsystem

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om att regeringen bör utreda ett hyrköpsystem och tillkännager detta för regeringen.

Jämför reservation 30 (S, V, MP).

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 23 begärs ett tillkännagivande om att utreda ett regelverk för och standardisering av hyrköp av bostäder. Liknande förslag om att införa ett hyrköpsystem framförs i kommittémotion 2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 1 och motion 2020/21:472 av Anders Åkesson och Mikael Larsson (båda C) yrkande 2.

Josefin Malmqvist m.fl. (M) begär i kommittémotion 2020/21:3102 yrkande 35 ett tillkännagivande om att det omgående bör tillsättas en utredning om hyrköp i enlighet med riksdagens tidigare tillkännagivande.

I kommittémotion 2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 19 begärs ett tillkännagivande om att utreda förutsättningarna för de allmännyttiga bostadsföretagen att upplåta delar av sitt bostadsbestånd för hyrköp. Samma förslag framställs i kommittémotion 2020/21:3405 av Sofia Damm m.fl. (KD) yrkande 6.

Bakgrund

2012 års ägarlägenhetsutredning, som redogjorts för i föregående avsnitt, uppmärksammade att det i Frankrike finns en särskild sorts hyresform som kallas hyrköp. Hyresformen innebär att hyresgästen efter en viss tid, som regleras närmare i hyreskontraktet, har rätt att köpa lägenheten. Under den tid som hyresgästen hyr lägenheten betalar han eller hon en avgift till lägenhetsägaren som består av en normal hyra och en förskottsbetalning på lägenheten. När hyresgästen sedan ska köpa lägenheten behöver han eller hon inte betala någon insats, utan vad som betalats under hyrestiden räknas av mot köpeskillingen. Under den tid som lägenheten hyrs har hyresgästen samma rättigheter och skyldigheter som en vanlig hyresgäst. I viss utsträckning tar hyresgästen dock säljarens plats i bostadsföretaget (copropriété). Hyresgästen har bl.a. rätt att medverka vid stämman, rätt att rösta i vissa frågor som rör underhållet av fastigheten samt rätt att vara medlem i styrelsen.

Riksdagens tillkännagivande

Våren 2016 föreslog utskottet ett tillkännagivande om att regeringen bör utreda ett hyrköpsystem för bostäder. Riksdagen följde utskottets förslag. Utskottet anförde bl.a. följande i betänkande 2015/16:CU14:

Det finns i dag exempel på att ett kommunalt bostadsföretag erbjuder bostäder med ett hyrköpsystem. I Frankrike finns en särskild hyresform som kallas hyrköp som innebär att hyresgästen efter en viss tid, vilken regleras närmare i hyreskontraktet, har rätt att köpa den lägenhet han eller hon hyr. Denna form uppmärksammades av 2012 års ägarlägenhetsutredning. Utskottet anser att det är viktigt att stimulera bostadsägandet för allt fler människor. Möjligheten att successivt omvandla ett hyreskontrakt till ett ägande av den förhyrda bostaden bör enligt utskottets mening därför utredas med inriktning på att införa ett sådant system i en trygg, lagreglerad form. Regeringen bör vidta nödvändiga åtgärder så att dessa utredningsinsatser kommer till stånd.

Pågående arbete

Justitiedepartementet har påbörjat ett arbete med anledning av riksdagens tillkännagivande. Inom ramen för detta arbete hölls i juni 2017 ett samrådsmöte om ägarlägenheter och hyrköp med ett flertal myndigheter och intresseorganisationer, bl.a. Boverket, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Svenska Bankföreningen och Sabo. Vid mötet delade deltagarna med sig av sina kunskaper om hyrköpsystem i andra länder. I samband med detta diskuterades bl.a. vilka för- och nackdelar som finns med ett hyrköpsystem, om det är lämpligt att införa ett sådant system i Sverige och hur ett system skulle kunna förenas med ett system för omvandling till ägarlägenheter i enlighet med 2014 års betänkande. I november 2020 hölls ett uppföljande samrådsmöte med vissa av aktörerna på marknaden, bl.a. i syfte att efterhöra om det skett någon utveckling sedan det första mötet. En utvärdering av det underlag som departementet fått genom mötena pågår för närvarande inom Regeringskansliet.

Tidigare riksdagsbehandling

Motionsyrkanden om att utreda och inrätta ett hyrköpsystem behandlades senast i utskottets betänkande 2018/19:CU8. Samtliga yrkanden avslogs med hänvisning till att det inom Regeringskansliet pågår ett arbete med anledning av riksdagens tillkännagivande.

Utskottets ställningstagande

I syfte att ge fler människor möjlighet att äga sitt boende bör det, som utskottet tidigare framhållit, finnas möjlighet att successivt omvandla ett hyreskontrakt till ett ägande av den hyrda bostaden. Ett sådant hyrköpsystem skulle bidra till ett mer varierat bestånd och öka flexibiliteten på bostadsmarknaden eftersom det öppnar för personer som inte har tillräckligt med kapital att äga sitt boende.

Det krävs utredningsinsatser för att kunna införa en väl avvägd modell för hyrköp. Trots att det gått drygt fem år sedan riksdagens tillkännagivande i frågan har det fortfarande inte tillsatts någon utredning. Regeringen bör därför snarast tillsätta en utredning i syfte att införa ett hyrköpsystem. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

Reservationer

1. Det grundläggande hyressättningsystemet, punkt 1 (M)

av Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Lars Beckman (M) och David Josefsson (M).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 38,

bifaller delvis motionerna

2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 3,

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 52 och

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 8 och

avslår motionerna

2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och 2,

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 50 och 51 samt

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 7.

Ställningstagande

Konsekvensen av det gällande hyressättningsystemet är att hyrorna för lägenheter i mycket attraktiva lägen i dag är betydligt lägre än vad marknaden är beredd att betala. Hyresgäster som har ett sådant hyreskontrakt har mycket små incitament att flytta, och det är vanligt att hyreskontraktet går i arv mellan generationer. I förlängningen minskar detta rörligheten på bostadsmarknaden, vilket gör det svårt för de personer som ännu inte tagit sig in att göra det. De få hyresrätter som kommer ut på marknaden fördelas utifrån kötid, vilket av naturliga skäl missgynnar bl.a. unga personer. Dagens hyreslagstiftning skapar alltså en dåligt fungerande bostadsmarknad med utbredd segregation och stora skillnader i förutsättningar mellan olika åldersgrupper.

Vi välkomnar att regeringen tillsatt Utredningen om fri hyressättning i nyproduktion. I direktiven lyfts särskilt att den fria hyressättningen innebär ett skiftat fokus, från förhandlingsöverenskommelser till individuella hyresavtal men huruvida detta blir resultatet avgörs i praktiken av vilka slutsatser utredaren landar i. Vi anser att det är problematiskt att hyran bara ska kunna justeras inom vissa gränser när en ny hyresgäst flyttar in. För att säkra att systemet ger marknadsmässiga hyror även på sikt måste det vara möjligt att

sätta en marknadsmässig hyra när en ny hyresgäst flyttar in. Direktiven lämnar till utredaren att ta ställning till om det ska vara möjligt att under vissa förhållanden byta mellan en hyra satt enligt en tariff och en förhandlad hyra. Vi anser att det är viktigt att en sådan möjlighet införs eftersom det skulle förebygga den problematik med strandning och utdragna förhandlingsprocesser som det nuvarande systemet är förenat med. Vad gäller möjligheten för hyresgäster att få hyran omprövad om den framstår som oskälig är det enligt vår mening viktigt att utredaren landar i ett förslag som innebär att skälig hyra motsvarar marknadsmässig hyra.

Vi vill också framhålla att presumtionshyressystemet bör fasas ut och att de fastighetsägare som i dag praktiserar presumtionshyror eller ”egensatta” hyror bör få möjlighet att gå över till systemet för fri hyressättning. Om nya lägenheter byggs, exempelvis på vinden eller i källaren, i ett hus där bruksvärdessystemet tillämpas i övrigt bör de nya lägenheterna omfattas av fri hyressättning. Likaså bör en fastighetsägare som renoverar en lägenhet som i dag omfattas av bruksvärdessystemet till nyproduktionsstandard, i samband med att en hyresgäst flyttar ut, kunna välja att ansluta sig till systemet för fri hyressättning.

Sammanfattningsvis anser vi att fri hyressättning gradvis ska införas i stora delar av hyresrättsbeståndet inom ramen för en bostadspolitisk överenskommelse. Fri hyressättning vid nyproduktion är ett första och viktigt steg i den riktningen. Det är dock också av vikt att en sådan reform genomförs på ett sätt som inte får orimliga konsekvenser för de som i dag bor i hyresrätt. Det är upp till regeringen att prioritera arbetet på detta område för att kunna återkomma till riksdagen med förslag till nödvändiga lagändringar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

2. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och 2 samt avslår motionerna

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 38,

2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 3,

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 50–52 och

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkandena 7 och 8.

Ställningstagande

Det s.k. påtaglighetsrekvisitet innebär att hyresnämnden vid en hyresprövning inte ska anse en hyra som skälig om den är ”påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga”. Detta har i praxis lett till att de privata värdarna har kunnat ligga flera procentenheter högre än de allmännyttiga hyrorna vid jämförelseprövningar. Motivet för att införa rekvisitet var att få en prisrörlighet på marknaden när allmännyttan hade en normerande roll, vilket inte längre är fallet. Så länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial är det naturligt att påtaglighetsrekvisitet också försvinner. Jag anser därför att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort.

Genom lagstiftningen från 2011 avskaffades självkostnadsprincipen och allmännyttans hyresnormerande roll. Hyror ska fortfarande sättas utifrån bruksvärdet, men parterna har inte längre ankaret i form av kostnaden för att driva ett allmännyttigt bostadsbolag att utgå från i sitt arbete. Det innebär att relationen mellan två fastigheter med skilda bruksvärden kan fastställas men att det är desto svårare för parterna att enas om vad det totala hyresuttaget ska vara. Detta har medfört en ökad konfliktnivå i hyresförhandlingarna och ett ökat antal prövningar i hyresnämnden av fastställande av bruksvärdeshyra efter genomförda standardförbättringar.

På många orter finns ett arbete mellan parterna med olika former av systematisering av hyresstrukturen. Det innebär i korthet att parterna kommer överens om poängsystem för olika bruksvärden för att sedan skapa en mer konsekvent och transparent hyresstruktur. En systematisering av hyresstrukturen där bruksvärdet återspeglar den generella hyresgästens värderingar är något som parterna på hyresmarknaden generellt är positiva till. Hyreslagen i dess nuvarande utformning kan dock innebära ett hinder för att alla orter ska kunna genomföra en systematisering av hyresstrukturen.

För att en systematisering av hyresstrukturen på en ort ska genomföras måste parterna på hyresmarknaden enas om en rekommendation för fastighetsägarna på orten. Det måste därtill finnas incitament för båda parter att förhandla fram en sådan systematisering. Med dagens lagstiftning har enskilda fastighetsägare, exempelvis i lägen som betraktas som mindre attraktiva, inte något intresse av att delta i en sådan uppgörelse. Flera sådana fastighetsägare kan med dagens lagstiftning allvarligt skada förutsättningarna för en systematisering genom att driva ärenden i hyresnämnden och få upp hyrorna högre än vad poängsystemet i systematiseringen skulle medge. Detta minskar i förlängningen incitamentet för varje enskild fastighetsägare att delta i en systematisering. För att komma till rätta med detta föreslår jag att uppgörelser mellan parterna om systematisering av hyresstrukturen på orten blir hyresnormerande. När avtal om systematisering tecknats av parterna ska poängsystemet utgöra bruksvärdet på orten och därmed vara en vägledning för hyresnämndens bedömningar. Detta ska gälla oavsett om den nya hyresstrukturen faktiskt har genomförts fullt ut eller inte. Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ för att ändra hyreslagen i detta avseende.

Det jag anført ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

3. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (KD)

av Larry Söder (KD).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 50–52,
bifaller delvis motionerna
2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 38,
2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 3 och
2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande
8 och
avslår motionerna
2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och 2 samt
2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande
7.

Ställningstagande

Den reform av hyressättningssystemet som gjordes 2011 har inte fungerat tillfredsställande. Konfliktfyllda och oförutsägbara förhandlingar skapar en osäkerhet kring hyresrätten som påverkar byggandet. Attraktionen i att äga en hyresfastighet är kraftigt reducerad; många fastighetsägare säljer för ombildning till bostadsrätt. I nyproduktion, när valet står mellan olika upplåtelseformer, föredrar byggherrarna de lönsammare bostadsrätterna.

Förhoppningarna om att möjligheten till presumtionshyra ska främja ett ökat byggande av hyresrätter har grusats. Enligt Bokriskskommitténs underlag har presumtionshyror endast blivit aktuella i en tredjedel av de lägenheter som nyproducerats mellan 2008 och 2014. Kollapsade förhandlingar och svårigheten att justera en presumtionshyra under presumtionsperioden undergräver intresset för att upprätta bostäder med presumtionshyra.

Bostadsbristen i allmänhet och bristen på hyresrätter i synnerhet gör att människor tvingas tacka nej till studieplatser och arbeten. Bostadsbristen hämmar också företags möjlighet att växa. De preferenser som normalt driver efterfrågan på bostäder och skapar rörlighet får inte slå igenom i hyressättningen, vilket i realiteten minskar tillgången på hyresbostäder.

Reformer av hyresregleringen måste ske varsamt. Det är viktigt att det finns ett starkt konsumentskydd på bostadsmarknaden. En fri hyressättning i

nyproduktion skulle på lång sikt kunna motverka de brister som finns, främja uppförandet av fler hyresrätter och stärka boendeformens roll som första boende.

Enligt januariavtalet ska hyresmodellen reformeras genom att fri hyressättning vid nybyggnation ska införas. Jag välkomnar naturligtvis detta förslag men vill framhålla att en förutsättning för fri hyressättning i nyproduktion är att besittningsskyddet är starkt och att indexeringen av hyran är förutsägbar över tid. Det är även viktigt att en fri hyressättning i nyproduktion kombineras med bl.a. ett starkt skydd mot ockerhyror. Regeringen måste skynda på arbetet för att kunna återkomma till riksdagen med nödvändiga lagändringar. Fri hyressättning i nyproduktion bör enligt min mening följas av en gradvis anpassning av hyresnivåer inom bruksvärdessystemet mot marknadsvärden.

Det finns en stor grupp personer med svag betalningsförmåga som i dag har stora svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Personer med betalningsanmärkningar eller som saknar förankring på arbetsmarknaden har mycket svårt att få ett förstahandskontrakt. Denna grupp behöver särskilt uppmärksammas. Jag vill därför pröva möjligheten att avsätta en viss andel av bostäderna i en nyproduktion för sociala ändamål. Det ankommer på regeringen att ta nödvändiga initiativ i frågan.

Det som anförts ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

4. Presumtionshyror, punkt 2 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 3 och avslår motion

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 9.

Ställningstagande

Utredningen om hyressättning vid nyproduktion har konstaterat att presumtionshyressystemet har skapat en tudelning av hyresmarknaden med högre hyror i delar av nyproduktionen och delvis lägre hyror i det övriga hyresrättsbeståndet. Utredningen gör dock inte någon analys av vad detta har inneburit för medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter med presumtionshyra.

Hyresgästföreningen har i sin rapport Nyproduktion och renoveringar av hyresrätter – en för lönsam affär? från 2017 konstaterat att den genomsnittliga nivån för de presumerade hyrorna, som omfattar ca 75 procent av all nyproduktion, ökat med ca 42 procent sedan 2007. Hyrorna i nyproduktionen ligger därmed i dag på nivåer som inte längre kan efterfrågas av hushåll med normala inkomster. Statistik från SCB visar att 54 procent av hyreshushållen i dag inte längre har möjlighet att efterfråga en genomsnittligt prissatt hyresrätt i nyproduktion på 60 kvadratmeter.

Jag välkomnar Utredningen om hyressättning vid nyproduktions översyn av presumtionshyressystemet. Mot bakgrund av det faktum att drygt hälften av dem som bor i hyresrätt inte har råd att efterfråga en nyproducerad hyresrätt med presumtionshyra bör dock systemet ses över på nytt, med fokus på medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter. Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på hyresnivåerna i nyproduktion och medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

5. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 3 och

2020/21:390 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 14 och avslår motion

2020/21:833 av Laila Naraghi (S).

Ställningstagande

I dag har vi en situation då renoveringar och ombyggnader av bostäder knappt blir av, samtidigt som de renoveringar som faktiskt blir av kan innebära orimligt stora hyreshöjningar. Med stora hyreshöjningar är det många som inte har råd att bo kvar, och därmed är hyresgästens besittningsskydd i praktiken hotat. Många renoveringar är nödvändiga, särskilt i de fall då det löpande underhållet brustit. Renoveringarna måste dock ske med social hållbarhet i åtanke. Det är avgörande att hyresgästerna får ta del av planeringen redan i ett tidigt skede och att de har möjlighet att påverka. Även efter en upprustning ska alla ha råd och möjlighet att bo kvar i sitt hem utan ekonomiska svårigheter.

Hyresgästutredningen ger i sitt betänkande förslag på ett antal åtgärder för att stärka hyresgästers inflytande vid renovering och ombyggnad. Jag anser att hyresgästernas makt och inflytande över berörda renoveringar måste öka betydligt. En ökad insyn leder till bättre kännedom om de faktiska kostnaderna och skapar därmed en bättre grund för vilka beslut man som hyresgäst väljer att ta.

Hyresgästutredningen tar fasta på att många hyresgäster upplever information om hyran efter ombyggnaden som viktig. Det är svårt att ta ställning till åtgärder utan att veta vad den slutgiltiga hyran kommer att bli. Enligt utredningen skulle detta underlättas genom att parterna på förhand förhandlar om hyran. Även om det finns vissa svårigheter med ett sådant förslag menar jag att det är av vikt att ge hyresgästerna bättre information än i dag om den kommande hyran. Hyresvärden bör därför åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter ombyggnaden.

De senaste tio åren har vi sett en utveckling i Sverige med privata fastighetsbolag som köpt upp hela bostadsområden med ett enda syfte – att göra en så stor och snabb vinst som möjligt. Bakom de privata värdarna står inte sällan utländska riskkapitalbolag. Affärsmodellen är enkel – hyresvärdarna ytskiktsrenoverar lägenheterna styckvis varefter de tomställs för att hyran därefter ska kunna höjas kraftigt (s.k. konceptrenovering). Samtidigt genomförs varken löpande underhåll eller långsiktig upprustning, vilket ökar hyresvärdarnas vinstmarginal än mer. Vinnarna är de privata fastighetsbolagen och deras ägare. Förlorarna är hyresgästerna, såväl nuvarande som framtida.

I Danmark, som har samma problem, har en majoritet i folketinget enats om att införa ett s.k. spekulationsstopp för att utestänga kortsiktiga, oseriösa bostadsspekulanter från den danska bostadsmarknaden. Spekulationsstoppet går ut på att den som köper en fastighet inte får höja hyran efter renovering förrän efter fem år. Syftet med denna karenstid är att minska möjligheterna att göra snabba vinster och därmed göra det mindre intressant för oseriösa aktörer att förvärva slitna hyreshusbestånd. För att motverka att oseriösa fastighetsägare gör snabba vinster på hyresgästernas bekostnad anser jag att samma lagstiftning bör införas i Sverige. Regeringen bör därför återkomma med förslag på skärpt referenstagnation inför försäljning och marktilldelning.

Det jag anført ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

6. Andrahandsupplåtelse, privatuthyrning m.m., punkt 4 (M, C, L)

av Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M), Robert Hannah (L) och David Josefsson (M).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:2310 av Kjell Jansson (M),

2020/21:2312 av Kjell Jansson (M),

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkandena 39, 42 och 45,

2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 7,

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 6 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkandena 16 och 17 samt avslår motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 14.

Ställningstagande

Bostadsmarknaden präglas fortfarande av en stor bostadsbrist. Det är därför viktigt att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas så effektivt som möjligt. Privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. För att underlätta och öka privatuthyrningen behöver regleringen av andrahandsuthyrning av bostadsrätter ses över. Dagens lagstiftning leder nämligen till att bostadsrätter står tomma i onödan. Det är vår uppfattning att bostadsrättshavare ska ges större möjligheter att fritt hyra ut sin bostadsrätt. Utgångspunkten ska vara att den som har en bostadsrätt ska ha rätt att hyra ut den om inte bostadsrättsföreningen har särskilda skäl för att motsätta sig uthyrningen.

Det finns även ytterligare åtgärder som bör övervägas för att öka privatuthyrningen. En bidragande orsak till osäkerheten kring uthyrning av privatbostäder är att informationen om vilka lagar och regler som gäller är oöver-skådlig, otillräcklig och inkonsekvent. För att öka kunskapen om privatuthyrning och därmed tryggheten föreslår vi att Boverket får i uppdrag att sammanställa lättillgänglig information om vad som gäller. Eftersom många personer väljer att inte hyra ut en del av bostaden för att den i så fall skulle behöva anpassas och göras mer lämplig för uthyrning anser vi även att Boverket bör få i uppdrag att ta fram en vägledning för hur man kan anpassa sitt boende för uthyrning.

Sedan privatuthyrningslagen infördes råder friare regler för hyressättning vid andrahandsuthyrning. Hyrorna är inte fria, utan det måste fortfarande finnas ett tydligt samband mellan de direkta och indirekta kostnaderna för boendet och hyran. Reformen har lett till betydligt fler utannonserade andrahandsboenden. För att ytterligare stimulera privatuthyrningen bör det enligt vår mening övervägas en friare hyressättning vid uthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter genom en generösare beräkning av den s.k. skäligen hyran.

Regeringen bör vidta åtgärder för att öka privatuthyrningen och återkomma till riksdagen med förslag till lagändringar i enlighet med det som anförts. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

7. Andrahandsupplåtelse, privatuthyrning m.m., punkt 4 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförts i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 14 och avslår motionerna

2020/21:2310 av Kjell Jansson (M),

2020/21:2312 av Kjell Jansson (M),

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkandena 39, 42 och 45,

2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 7,

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 6 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkandena 16 och 17.

Ställningstagande

Den som bor i hyresrätt i andra hand och har betalat för mycket i hyra kan vända sig till hyresnämnden för att få hyran prövad i efterhand. Om hyresnämnden gör bedömningen att hyran varit för hög ska förstahandshyresgästen betala tillbaka den överskjutande delen till andrahandshyresgästen enligt reglerna om återbetalning av överhyra (55 e § hyreslagen). Jag värnar denna ordning och anser att dessa regler även bör omfatta ägda bostäder. För att öka tryggheten för andrahandshyresgäster bör hyran avspegla bruksvärdet.

Under den borgerliga regeringen drevs dock politiken i en helt annan riktning genom införandet av privatuthyrningslagen. Lagstiftningen innebär att personer som äger sin bostad kan hyra ut den med en högre hyra än bruksvärdessystemet medger. Möjligheten att få tillbaka överhyra retroaktivt har också avskaffats för andrahandshyresgäster som hyr en ägd bostad i andra hand. I stället får andrahandshyresgästen numera gå till hyresnämnden och få sin framtida hyra fastställd till ett slags kostnadshyra. I kostnadshyran får, förutom månadsavgiften, en fiktiv räntekostnad räknas in. Denna hyra är således inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader.

Ändringar i bostadsrättslagen har också medfört att bostadsrättshavaren inte längre behöver ”beaktansvärda skäl” utan endast ”skäl” för att få tillstånd till andrahandsuthyrning. Enligt Boverket har hyrorna för bostadsrätter som

hyrs ut i andra hand ökat med 84 procent sedan 2009. Den största ökningen har skett de senaste fem åren, dvs. sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft.

Jag är mycket kritiskt till privatuthyrningslagen som innebär att den s.k. skäligen hyran höjs och att hyresmarknaden blir än mer komplicerad. I praktiken blir det ett sätt att gå runt de bestämmelser som reglerar hyressättningen och att i smyg införa marknadshyror. Lagen gynnar främst dem som hyr ut, genom att de får möjlighet att ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala stora summor för att ha någonstans att bo. För att komma till rätta med problemet bör privatuthyrningslagen avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

8. Studentbostäder, punkt 5 (KD, L)

av Larry Söder (KD) och Robert Hannah (L).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 35 och
avslår motion
2020/21:3055 av Emma Hult m.fl. (MP) yrkande 1.

Ställningstagande

Att det inte finns någon juridisk definition av studentbostäder skapar onödiga hinder och kostnader på bostadsmarknaden. Det är inte rimligt att Boverkets byggregler medger en viss typ av omfattning som efter färdigställande kan överprövas med hänvisning till jordabalken, vilket kan leda till ombyggnation av nybyggda bostäder.

Vi anser att det behöver tas in en definition av studentbostäder i hyreslagen. Förutom att undanröja tydliga problem på bostadsmarknaden skulle en definition leda till fler positiva effekter. Ett fastställande av vad som utmärker en studentbostad öppnar nämligen för specialregler som skulle ge en bättre funktion på studentbostadsmarknaden. Att bättre kunna anpassa regelverket efter studenternas förutsättningar och studentbostadens användning och syfte skulle leda till en mer flexibel marknad för studenterna och lägre kostnader för studentbostadsföretagen. Detta skulle öka byggandet och ge mer ändamåls- enliga studentbostäder. Resultatet skulle bli fler och bättre studentbostäder som är tillgängliga vid rätt tillfälle och till ett lägre pris. Det är regeringens uppgift att vidta nödvändiga åtgärder och återkomma till riksdagen med ett

förslag i denna fråga. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

9. Hyresstatistik och hyresrättsregister, punkt 6 (M, C, KD, L)

av Larry Söder (KD), Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M), Robert Hannah (L) och David Josefsson (M).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 40 och

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 53,

bifaller delvis motion

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 2 och

avslår motion

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 1.

Ställningstagande

I dag saknas offentlig hyresstatistik, vilket vi anser är en brist. En offentlig hyresstatistik ger parterna kunskap om vad som är en rimlig hyresnivå, och vi ser ett ökat behov av detta i samband med den kommande reformen med fri hyressättning i nyproduktion, som vi alla välkomnar. Om parterna har god kunskap om hyresnivåerna förebyggs risken för ockerhyror. Även marknaden för uthyrning av privatbostäder skulle gynnas av tillförlitlig statistik på detta område, och därför bör Boverket få i uppdrag att tillhandahålla sådan statistik.

Det är regeringens uppgift att överväga och vidta åtgärder för en förbättrad hyresstatistik. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

10. Till- och frånval, punkt 7 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 4 och avslår motion

2020/21:1553 av Mattias Karlsson i Luleå (M).

Ställningstagande

Jag tycker att det är positivt att hyresgäster får större inflytande över sitt boende. Hyresgästernas möjligheter att påverka lägenheternas kvalitet, utrustning och förbrukningskostnader bör stärkas. I likhet med Hyresgästföreningen ser jag dock flera problem med den modell för till- och frånval som infördes i oktober 2019.

Det finns en stor risk att hyresgästen får betala dubbelt för de tillval som görs. Eftersom tillvalen höjer lägenhetens bruksvärde kan hyresvärden efter tio år gå till hyresnämnden och begära att standardhöjningen ska räknas in i hyran, trots att hyresgästen sannolikt redan har betalat av hyresvärdens kostnader för att införskaffa och installera tillvalen. Detta innebär att hyresgästen, genom en hyreshöjning, får fortsätta att betala för något som kanske redan är avbetalat. Detta är inte rimligt. Hyresgäster ska inte behöva betala två gånger för de tillval som de kommer överens med hyresvärden om.

I dag finns det inte heller någon enhetlighet i vilka priser som ska gälla för olika tillval. Det förekommer att hyresvärdar och Hyresgästföreningen träffar överenskommelser om rekommenderat pris för olika tillval, s.k. prislistor. Sättet att ta betalt för tillval varierar dock mellan olika hyresvärdar och har förändrats över tid. Bristen på enhetlighet och systematik vad gäller prislistor för tillval kan bidra till stora prisskillnader, vilket drabbar hyresgästerna.

Sammanfattningsvis riskerar den nya modellen att urholka såväl bruksvärdessystemet som konsumentskyddet, vilket jag inte kan acceptera. Jag anser därför att de nya reglerna om till- och frånval bör avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

11. Rivningskontrakt, punkt 8 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 6.

Ställningstagande

Ett växande problem är missbruket av s.k. rivningskontrakt. Ett rivningskontrakt innebär att hyresgästen saknar besittningsskydd, och många hyresvärdar sätter i system att hyra ut på det här sättet. Mellan 2009 och 2015 ökade antalet rivningskontrakt med 25 procent.

Jag anser att rivningskontrakt ska användas till det de är avsedda för. Det kontrolleras alltför sällan att hyresvärden t.ex. utför den renovering som uppgavs vid ansökan om att få hyra ut med rivningskontrakt. Det finns inte heller krav på kontroll av rivningskontraktens användning i lagstiftningen. Det är inte otänkbart att omfattande uthyrning med rivningskontrakt kan leda till att allt fler hyresgäster drar sig för att rapportera eventuella olägenheter i boendet för att inte riskera att förlora sitt kontrakt.

Regeringen bör därför återkomma med förslag som säkerställer att rivningskontrakt används till det de är avsedda för. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

12. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 9 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1, 4, 5 och 7 samt

bifaller delvis motion

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 14.

Ställningstagande

Under de senaste decennierna har allt fler oseriösa hyresvärdar köpt upp hyresfastigheter runt om i Sverige. I vissa fall brister dessa fastighetsägare i sin underhållsskyldighet eller genomför tvivelaktiga renoveringar som medför kraftiga hyreshöjningar för hyresgästerna.

Frågan om oseriösa hyresvärdar har fått ökad aktualitet, inte minst beroende på den omfattande utförsäljningen av t.ex. allmännyttans bostäder till riskkapitalister. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i sitt ägande, och det är inte någon orimlig tanke att fastigheter kommer att säljas i ett läge när det inte är lika lönsamt som nu att äga hyresfastigheter. Att inte veta om fastighetsägaren kommer att fortsätta att äga och förvalta ens bostad kan givetvis skapa oro hos hyresgästerna.

För att skydda hyresgästerna måste det vara möjligt att hindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva nya fastigheter. Den tidigare förvärvslagen syftade till att förhandspröva nya fastighetsägare för att hindra att fastigheter togs över av hyresvärdar som inte var i stånd att förvalta dem. Jag anser att förvärvslagen bör återinföras.

I dag är det svårt och dyrt för en hyresgäst att få nedsatt hyra för bristande underhåll. Det är därför många gånger riskfritt för fastighetsägaren att göra sig oanträffbar för hyresgästen eller strunta i att åtgärda fel. I likhet med Hyresgästutredningen anser jag att hyresnämnden ska handlägga den rättsliga processen i stället för domstolarna. Därigenom kan förfarandet bli billigare och enklare. Samma regler som i skadeståndsmål bör gälla, dvs. om hyresvärderna inte kan bevisa att han eller hon har vidtagit rimliga åtgärder när det gäller underhållet ska hyran sättas ned. Det skulle öka incitamenten för fastighetsägaren att hantera bristerna på ett bättre sätt än i dag. Hyresgästutredningen föreslår även att föreläggandet från hyresnämnden ska kunna förenas med vite. Det bör också med anledning av detta bli lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll.

Trots att vissa fastighetsägare i flera fall allvarligt har misskött sina hus och underhållet definitivt är bristfälligt har det i vissa fall varit svårt att genomdriva en tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Även om hyresnämnden bedömer att tvångsförvaltning är en lämplig åtgärd blir den i många fall inte av på grund av att det saknas förvaltare. Detta är en otillfredsställande ordning. Hyresgästutredningens förslag att kommunerna ska vara skyldiga att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare är inte tillräckligt. Jag menar att kommunen i fall av tvångsförvaltning ska vara skyldig att bistå med en godtagbar förvaltare, t.ex. genom sitt allmännyttiga bolag.

I takt med rådande befolkningsökning och bostadsbrist har villkoren på bostadsmarknaden hårdnat, särskilt i landets storstadsområden. På senare år har medierna vid ett flertal tillfällen uppmärksammat allvarliga brister i boendemiljön i olika bostadsområden runt om i landet. Oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare ser sin chans att tjäna pengar på andras utsatthet och behov av bostad. För att möta dessa utmaningar måste bostadstillsynen vara proaktiv och effektiv. Kommunerna måste ges rätt förutsättningar att sätta stopp för oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare. Boendemiljöerna regleras i en mängd olika lagar och kommuner och statliga myndigheter utöver tillsyn och ser till att lagarna följs. Detta arbete är generellt sett inte koordinerat. För att ge kommunerna bättre förutsättningar att dels sätta stopp för oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare, dels verka för en mer jämlik hälsa krävs politiska åtgärder. Myndigheterna bör i större utsträckning än i dag samverka med kommunerna. För att åstadkomma detta bör regeringen ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till lagändringar i de avseenden jag förespråkar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

13. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 9 (L)

av Robert Hannah (L).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 14,
bifaller delvis motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 5 och
avslår motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1, 4 och 7.

Ställningstagande

Hyresrätten är och förblir en viktig boendeform, och jag vill förbättra hyresgästernas möjligheter att hävda sina intressen. På dagens bostadsmarknad med svår bostadsbrist ökar risken för att oseriösa hyresvärdar utnyttjar situationen genom att inte fullgöra sina lagenliga och kontraktsmässiga åtaganden gentemot hyresgästerna. Möjligheten till tvångsförvaltning bör därför i högre utsträckning användas mot hyresvärdar som inte sköter sin roll som hyresvärd. Det är regeringens uppgift att återkomma med lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

14. Olovlig handel med hyreskontrakt, punkt 10 (L)

av Robert Hannah (L).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:3234 av Johan Pehrson m.fl. (L) yrkande 31,
bifaller delvis motion

2020/21:1681 av Ingela Nylund Watz m.fl. (S) och
avslår motion

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande
10.

Ställningstagande

Boendet spelar en central roll i nyanländas möjlighet att etablera sig på arbetsmarknaden och i samhället i övrigt. Det generella bostadsbyggandet måste öka och Sverige behöver en bostadsmarknad med fler bostäder och mer marknad. Boendesegregation och trångboddhet är utbredda problem som får stora sociala konsekvenser.

Utöver de lagändringar som gjorts på området behöver ytterligare åtgärder vidtas. Fastighetsägare, både privata och kommunala, måste öka arbetet för att motverka otillåten vidareuthyrning och även förekomsten av fiktiv uthyrning. Hyresvärden har ett ansvar för att vidta åtgärder för att följa upp att hyreskontraktet motsvarar verkligheten när det gäller vilka som bor i en hyreslägenhet, men det behövs också ett ökat samarbete mellan fastighetsägare och det offentliga för att motverka svarthandel med hyreskontrakt och andrahandsuthyrning. Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

15. Bostadshyresgästens besittningsskydd, punkt 11 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 13 och 15.

Ställningstagande

I dag omfattas inte den som drabbas av brand i sin lägenhet av besittningsskyddet. Hyreslagen gör det nämligen möjligt för värden att vräka den hyresgäst som fått sin bostad förstörd genom en eldsvåda. Ju större skadorna är, desto större är risken att förlora lägenheten. Risken för vräkning finns oavsett om hyresgästen själv har orsakat branden eller om den uppstått genom en olyckshändelse. Det finns exempel på hyresvärdar som utnyttjat situationen genom att kasta ut hyresgästen för att göra om lägenheten till en bostadsrätt.

Att drabbas av en eldsvåda och kanske få både saker och minnen förstörda innebär i sig ett hårt slag. Att dessutom förlora sitt hyreskontrakt kan vara förödande. Det riskerar också att ställa till det för hyresgästen när det gäller möjligheten till ersättningsboende eller övriga försäkringar.

Jag anser inte att de förslag som lämnas i promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18) stärker hyresgästens skydd vid brand i tillräckligt hög utsträckning. Så som förslaget är formulerat ges inte några garantier för att hyresgästens besittningsskydd kvarstår efter en brand. I stället

ska en intresseavvägning göras, och utgången av denna avvägning är oklar. För att stärka hyresgästens besittningsskydd vid brand måste det göras fler ändringar i hyreslagen. Regeringen bör således ta ytterligare initiativ i frågan och återkomma till riksdagen med lagstiftning.

De senaste decennierna har ett stort antal hyresrätter, såväl privata som allmännyttiga, ombildats till bostadsrätter. I samband med dessa ombildningar har en del hyresgäster, av olika skäl, inte ombildat sin hyresrätt till bostadsrätt. Några av dem har, inför ombildningen, bytt sin hyresrätt mot en annan hyresrätt för att kunna bo kvar i exempelvis allmännyttan med de fördelar detta innebär. Andra har blivit kvar som hyresgäster i bostadsrättsföreningarna med sina forna grannar som hyresvärd. Denna grupp av kvarboende hyresgäster kallas resthyresgäster.

Enligt hyreslagen har resthyresgäster samma rättigheter som andra hyresgäster. I praktiken har dock resthyresgäster en svag ställning jämfört med andra hyresgäster. De har sämre möjligheter att byta sin lägenhet mot en annan hyresrätt, de befinner sig i underläge gentemot sin hyresvärd, dvs. bostadsrättsföreningen, och bostadsrättsföreningar är i regel sämre hyresvärdar än traditionella bostadsföretag. Sammantaget får resthyresgästen, genom ombildningen, ett andra klassens förstahandskontrakt.

Bostadsrättsföreningarna har, å sin sida, starka ekonomiska incitament för att göra sig av med resthyresgästerna. När en resthyresgäst flyttar från sin lägenhet kan föreningen sälja lägenheten och därmed förstärka föreningens ekonomi. Enskilda resthyresgäster vittnar om att de utsatts för hot och trakasserier för att förmås att flytta. I vissa fall har resthyresgäster vräkts på tvivelaktiga grunder efter ogrundade anklagelser om störningar och obetalda hyror. Många resthyresgäster upplever sig rättslösa.

Jag anser att det finns ett stort behov av att stärka resthyresgästernas ställning, inte minst mot bakgrund av att ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt tenderar att öka i omfattning. Såväl Hyresgästföreningen som medierna har uppmärksammat resthyresgästernas situation under lång tid. Frågan har dock inte varit föremål för någon statlig utredning. Det är hög tid att regeringen tillsätter en utredning med uppdrag att dels se över resthyresgästernas situation, dels föreslå åtgärder för att stärka resthyresgästernas ställning.

Det jag anför ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

16. Trångboddhet och krav på hemförsäkring, punkt 12 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Roger Hedlund (SD) och Angelica Lundberg (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 18 och
avslår motion

2020/21:1733 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1.

Ställningstagande

Många fastighetsägare har stora problem med trångboddhet, då lägenheterna bebos av fler än de är anpassade för. Detta leder till många följdproblem. Bristande trygghet är ett problem eftersom grannarna kanske inte ens vet vilka som bor i lägenheten. Slitaget på lägenheten blir högre, vilket ökar kostnaderna för fastighetsägaren. Vattenskador och mögel är vanligt förekommande problem vid trångboddhet eftersom duschen inte är anpassad för så många användare. Även driftskostnaderna blir högre i form av bl.a. ökad vattenförbrukning. Dessutom får kommunerna problem med samhällsplaneringen eftersom antalet barn, äldre etc. överstiger det antal som området är anpassat för, exempelvis vad gäller samhällstjänster som förskola och skola. Trångboddhet försämrar även möjligheterna att finna en rofylld plats för exempelvis studier.

En hyresvärds bestämmelse om hur många som får bo i en lägenhet är enligt vår uppfattning inte juridiskt bindande. Vi anser därför att fastighetsägare ska ges möjlighet att motverka trångboddhet genom ett kontraktskrivet maximalt antal boende för lägenheten. Det är regeringens uppgift att vidta nödvändiga åtgärder och återkomma till riksdagen med lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

17. Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt, punkt 13 (M)

av Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Lars Beckman (M) och David Josefsson (M).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 41.

Ställningstagande

Många upplever en otrygghet vid uthyrning av sin privatbostad. Vi anser att ett sätt att öka tryggheten är att använda förmedlingstjänster. Det finns redan i

dag aktörer som genom digitala plattformar förmedlar bostäder och hjälper till med exempelvis kreditkontroll, deposition, avtalsskrivning, hantering av hyresbetalningar och försäkring. Aktörerna är dock få till antalet och tjänsternas omfattning skiljer sig åt.

Dagens snäva regelverk med en väldigt begränsad ersättning till s.k. hyresmäklare gör det olönsamt med affärsmodeller där privatpersoner erbjuds hjälp med förmedlingens alla delar. Lagstiftningen får dessutom till effekt att aktörer försöker kringgå den, vilket minskar transparensen. Mot denna bakgrund anser vi att ersättningstaken för förmedling av hyresrätter bör slopas. Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ för att åstadkomma detta. Vad som anförts bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

18. Partiella hyreskontrakt m.m., punkt 14 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Roger Hedlund (SD) och Angelica Lundberg (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 24 och
avslår motion

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 11.

Ställningstagande

Unga personer har i många fall svårt att hitta eller att ha råd med en bostad. Det finns därför ett behov av alternativa bostadsformer för denna grupp. Även bostadsbehovet för personer över 65 år behöver mötas på ett bättre sätt.

Vissa bostadsföretag tillämpar en särskild kontraktstyp på viss tid för ungdomar, vilken ger möjlighet att dela lägenhet och kontrakt med en kompis. Så kallade kompiskontrakt kan innebära att fler unga får boende och därmed bidra till att lösa delar av bostadsbristen. Detta förutsätter dock att regler, avtal och själva boendet är rimliga. Vi önskar därför en översyn av fler bostadsformer för att förenkla och möjliggöra boende för unga och för personer över 65 år. Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ och återkomma till riksdagen med nödvändiga lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

19. Partiella hyreskontrakt m.m., punkt 14 (C, L)

av Ola Johansson (C) och Robert Hannah (L).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 11 och
avslår motion

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 24.

Ställningstagande

Studentlägenheter finns som både enrumslägenheter, men i dag är det inte möjligt att teckna hyreskontrakt för ett rum i en lägenhet enskilt. Detta leder ofta till att vissa hyresgäster som bor i större studentlägenheter inte är studenter, vilket är särskilt vanligt när studerande som delar lägenhet avslutar sina studier vid olika tidpunkter. För att effektivisera utnyttjandet av studentlägenhetsbeståndet bör det införas en möjlighet att hyra ut varje rum separat.

Regeringen bör utreda och återkomma till riksdagen med nödvändiga lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

20. Kriminella gruppers användning av lägenheter, punkt 15 (C, L)

av Ola Johansson (C) och Robert Hannah (L).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:2529 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 16 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 9.

Ställningstagande

Kriminella grupperingars verksamhet är ett omfattande problem för samhället, särskilt i utanförskapsområden. Lägenheter och förråd utnyttjas som vapengömmor, och bostadslägenheter används som planeringslokaler för kriminell verksamhet eller som mellanlager för narkotika som är på väg ut på marknaden.

Det finns vissa möjligheter att säga upp hyresgäster vid ett systematiskt nyttjande av en lägenhet för brottslig verksamhet. Kraven är dock högt ställda och bevisvärigheter gör att bestämmelserna kan vara svåra att tillämpa i praktiken. Vid sidan av den civilrättsliga lagstiftningen finns det också ett visst straffrättsligt ansvar reglerat för fastighetsägaren.

Vi anser att det behövs en översyn av lagstiftningen för att öka möjligheten att förverka hyreskontraktet om lägenheten eller lokalen används för kriminell verksamhet. Ämnet är komplext och rättssäkerhetsfrågorna är centrala i sammanhanget. Icke desto mindre är det otillfredsställande att det i dag är alltför svårt att säga upp hyresgäster från en lokal eller en lägenhet där det bedrivs grov kriminalitet på ett sätt som allvarligt påverkar de kringboendes trygghet.

Det är regeringens uppgift att tillsätta en utredning och därefter återkomma till riksdagen med nödvändiga lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

21. Åtgärder med anledning av coronapandemin, punkt 16 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 16 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 11 och 12.

Ställningstagande

I coronapandemins spår har tiotusentals löntagare förlorat sina jobb. En stor andel av dem bor i hyresrätt. Enligt Hyresgästföreningen har många av de drabbade svårt att betala hyran på grund av arbetslöshet och inkomstbortfall. Enligt uppgifter i medierna har fler hyresgäster än vanligt begärt anstånd med att betala hyran. Många hyresvärdar är tillmötesgående och har en generös inställning, men hyresgäster kan inte förlita sig på hyresvärdens goda vilja utan det krävs insatser från staten. De insatser som regeringen hittills gjort för att stödja löntagare som förlorat sina jobb är förvisso bra men otillräckliga.

Jag anser därför att det bör inrättas en statlig fond för hyresgaranti för att stödja hyresgäster som drabbats av inkomstbortfall till följd av coronapandemin. Det bör även införas ett moratorium för vräkningar – ingen hyresgäst ska förlora sitt hyreskontrakt till följd av coronapandemin. Om pandemin blir långvarig, med hög och varaktig arbetslöshet, finns ett fortsatt behov av stöd till drabbade hyresgäster, annars riskerar vi en situation där antalet vräkningar kommer att öka.

Regeringen bör återkomma med förslag om stöd till hyresgäster och ett moratorium mot vräkningar i enlighet med vad jag förespråkade. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

22. Bostadsrättsregister, punkt 17 (SD)

av Mikael Eskilander (SD), Roger Hedlund (SD) och Angelica Lundberg (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 17 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 38 och

bifaller delvis motion

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 3.

Ställningstagande

I dag kan det vara svårt att värdera bostadsrätter eftersom slutpriserna saknas i offentliga register. Detta kan utgöra ett problem inte bara för köpare och säljare utan även för dem som värderar fastigheter. Till följd av detta finns det flera aktörer som försöker hålla koll på bostadsrättsmarknaden. Detta sker oftast genom sammanställningar av prisutvecklingen och därefter en bedömning av om priserna är stillastående, på väg upp eller på väg ned. Statistiken av slutpriser för bostadsrätter bygger i dessa fall på inrapporterade slutpriser, en strukturerad automatisk insamling av slutpriser eller sista buden från öppna budgivning som presenterats på mäklarens hemsidor. Detta betyder, trots att många slutpriser finns tillgängliga, att det saknas statistik för att göra prisbilden komplett.

Öppna data om slutpriser för bostadsrätter är nödvändigt för att motverka s.k. lockpriser. Prisbilden för ett område, och därmed även den enskilda lägenhetens värde, blir genom sådan information lättare för en köpare att kontrollera. Detta i sin tur förenklar möjligheten för både säljare och köpare att få en tydligare bild av prisutvecklingen, vilket gör att marknaden totalt sett

blir mer transparent. Vi anser därför att regeringen bör se över möjligheten att offentliggöra slutpriser på bostadsrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

23. Ombildning till bostadsrätt, punkt 18 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 18 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:390 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 3, 8 och 9 samt

avslår motion

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 2.

Ställningstagande

I dag kan de kommunala bostadsbolagen avyttra sina allmännyttiga bostäder genom beståndsförsäljning till privata hyresvärdar och genom ombildning till bostadsrätt. Vid ombildning av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätter säljs lägenheterna många gånger till långt under marknadspris, vilket skapar starka incitament för hyresgästen att bidra till ombildningen.

Ombildning till bostadsrätt, inte minst i Stockholmsområdet, har kraftigt minskat andelen hyresrätter samtidigt som behovet av hyresrätter är större än på lång tid. Under de åtta år då Alliansen styrde Stockholms kommun (2006–2014) ombildades omkring 30 000 allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. I flera delar av Stockholms innerstad är allmännyttan i det närmaste uttraderad.

Nuvarande majoritet i Stockholms kommun, bestående av de borgerliga partierna och Miljöpartiet, har återigen öppnat för ombildningar av allmännyttan, denna gång med fokus på ytterstaden. Om dessa ombildningar genomförs kommer antalet allmännyttiga hyresbostäder i Stockholm att minska ytterligare, vilket självklart kommer att strypa tillgången på billiga hyresrätter än mer. För att motverka att fler av våra allmännyttiga hyresrätter omvandlas till bostadsrätter vill jag att det införs ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Under denna period ska inga ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt ske.

Hembudsrätten tvingar i dag fastighetsägaren att vid försäljning först vända sig till bostadsrättsföreningen, om en sådan är bildad i fastigheten. Jag anser att fastighetsägaren själv ska få välja om en fastighet ska säljas till en bostadsrättsförening eller en annan fastighetsägare. Hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter bör därför avskaffas.

Rättssäkerheten vid ombildningsprocessen är bristfällig och jag anser att förändringar behöver göras. Det behöver t.ex. införas en begränsning av antalet omröstningar bland de boende för att försöka få till stånd en ombildning inom en avgränsad tidsperiod. Vidare behöver kraven skärpas så att det krävs att tre fjärdedelar av de boende röstar för en ombildning för att den ska kunna genomföras. Det bör även införas en regel om att den som röstar för en ombildning också förbinder sig att delta i köpet. Förstärkningar behöver också göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion såsom notarius publicus ska delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med lagförslag som tillgodoser de förändringar jag förordar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

24. Ombildning till bostadsrätt, punkt 18 (L)

av Robert Hannah (L).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 18 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 2 och
avslår motion

2020/21:390 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 3, 8 och 9.

Ställningstagande

Hyresrätten är en viktig upplåtelseform, men jag vill att det ska finnas bättre valmöjligheter mellan att äga och att hyra sin bostad – även i utsatta områden. Det behövs hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter eftersom bostadsområden med en blandning av upplåtelseformer skapar bäst möjligheter för de boende att välja den boendeform som passar. Målsättningen bör vara att andelen ägda bostäder ska öka till minst hälften i utsatta områden.

Att ombilda hyresrätter till bostadsrätter i socioekonomiskt svaga områden innebär särskilda utmaningar och det behövs en översyn av befintliga hinder för ombildningar i dessa områden samt lösningar som gör att fler får möjlighet att äga sitt boende. Exempelvis anser jag att kravet på vilka som måste rösta för en ombildning behöver ses över. De kommunala bostadsbolagen som ombildar behöver också vara ett större stöd i processen, och det bör införas en möjlighet att dela en fastighet om hyresgästerna i en huskropp vill ombilda men inte hyresgästerna i en annan.

Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ och återkomma till riksdagen med lagförslag som tillgodoser de åtgärder som jag förordat. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

25. Stärkt skydd för bostadsrättshavare, punkt 19 (C, L)

av Ola Johansson (C) och Robert Hannah (L).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 19 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 20 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 20 och

avslår motion

2020/21:2476 av Jamal El-Haj (S).

Ställningstagande

Som utskottet anfört är bostadsrätten en viktig upplåtelseform som behövs för att kunna skapa fler bostäder på bostadsmarknaden. Av denna anledning måste det vara tryggt att bo och investera i bostadsrättslägenheter, särskilt med beaktande av att köpet av en bostadsrätt ofta har väldigt stor ekonomisk betydelse för en privatperson. På senare år har vi dock sett flera exempel på hur oseriösa aktörer plundrat eller på annat sätt misskött bostadsrättsföreningar. Kriminella element har dragit nytta av den utsatthet bostadsrätts-havarna befinner sig i och utnyttjat föreningsformen för egen vinning.

När kontrollen av bostadsrättsföreningar hamnar hos oseriösa aktörer kan följderna för de enskilda bostadsrättshavarna bli förödande. Det finns fall då styrelsen för föreningen exempelvis inte upprättat någon årsredovisning på flera år. Ett annat problem är att det saknas uttryckliga lagregler för vem som är behörig att ansöka om att försätta en bostadsrättsförening i konkurs, något som kan medföra stora ekonomiska problem för bostadsrättsinnehavarna om föreningen felaktigt försätts i konkurs.

Som utskottet och riksdagen framhöll i tillkännagivandet våren 2020 är frågan om ett stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden väldigt angelägen. Det är snart fyra år sedan Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden överlämnade sina förslag till regeringen och det är anmärkningsvärt att regeringen fortfarande inte gått fram med några av förslagen. Vi anser därför att det är hög tid att beredningen av de förslag som tagits fram på området och inhämtandet av ytterligare underlag nu prioriteras från regeringens sida. I det fortsatta arbetet bör man särskilt beakta behovet av

ett ändamålsenligt regelverk som förhindrar kapningar och annan missköt-samhet av bostadsrättsföreningar samt tryggar bostadsrättshavarnas juridiska trygghet gentemot föreningen.

Det som vi anført ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

26. Bostadsrättslagen m.m., punkt 20 (M)

av Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Lars Beckman (M) och David Josefsson (M).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 20 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 47,
bifaller delvis motionerna
2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 11 och
2020/21:2320 av Boriania Åberg (M) samt
avslår motion
2020/21:2927 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 25.

Ställningstagande

De senaste åren har kommunerna i ökad utsträckning behövt ordna fram bostäder till olika grupper som har problem att själva komma in på bostads-marknaden. Allt fler kommuner har därför valt att köpa bostadsrätter. Syftet är gott men köpen riskerar att ge negativa effekter för bostadsrättsföreningarna. Många bostadsrättsföreningar har svårt att engagera sina medlemmar i exempelvis städdagar och om en kommun köper en eller flera lägenheter i en mindre förening kan föreningens urval av medlemmar att rekrytera till styrelsen påverkas negativt eftersom de som bor i de av kommunen ägda lägenheterna inte kan delta i styrelsearbetet.

Eftersom frågan om kommunernas köp av bostadsrätter har aktualiserats behöver det enligt vår mening införas en möjlighet för bostadsrättsföreningen att vägra kommuner och regioner inträde i föreningen. Det ankommer på regeringen att ta nödvändiga initiativ och återkomma till riksdagen med lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

27. Bostadsrättslagen m.m., punkt 20 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Roger Hedlund (SD) och Angelica Lundberg (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 20 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 11,

bifaller delvis motionerna

2020/21:2320 av Boriana Åberg (M) och

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 47 och avslår motion

2020/21:2927 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 25.

Ställningstagande

Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att allt fler kommuner väljer att köpa bostadsrätter för att ordna boende till nyanlända för att klara av det bostadsansvar som kommer med den kvot nyanlända som regeringen tvingar på kommunerna enligt anvisningslagen. Detta innebär att kommunerna utövar en marknadspåverkan på bostadspriserna och bidrar till att priserna pressas upp. Samtidigt innebär det att bostadsrättsföreningar får kommunala andelsägare som saknar möjlighet att vara en aktiv del i förvaltningen av fastigheten med det ansvar som detta innebär i form av t.ex. underhåll. Det finns många negativa konsekvenser med kommunernas bostadsrättsköp, och problem av det här slaget måste undvikas. Vi anser därför att bostadsrättsföreningar ska ges rätt att neka kommuner och regioner att köpa en bostadsrätt i föreningen. Om föreningen väljer att godkänna ett köp ska den kunna ta ut en högre hyra för att täcka förvaltningskostnader.

Mot denna bakgrund föreslår vi att regeringen återkommer till riksdagen med åtgärder för att stärka bostadsrättsföreningarnas ställning när kommuner vill köpa bostadsrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

28. Bostadsrättslagen m.m., punkt 20 (C)

av Ola Johansson (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 20 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:2927 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 25 och avslår motionerna

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 11,

2020/21:2320 av Boriana Åberg (M) och

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 47.

Ställningstagande

Eftersom en överväldigande majoritet av landets kommuner anger att de har underskott på bostäder är det uppenbart att bostadsbrist är allt annat än en storstadsföreteelse. Även på landsbygden liksom i medelstora städer och samhällen efterfrågas fler bostäder. På landsbygden och i mindre orter finns andra utmaningar än i storstadsregionerna, där höga markpriser och byggkostnader täcks av stora värden på färdigställda bostäder. Av naturliga skäl är det svårt att genomföra storskalig exploatering på landsbygden. Detta innebär att bostadsrättsföreningar ofta blir små och sårbara. Enligt min mening bör regeringen därför utreda möjligheten att bilda gemensamma bostadsrättsföreningar på olika fastigheter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

29. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 22 (S, V, MP)

av Johan Löfstrand (S), Elin Lundgren (S), Leif Nysmed (S), Sanne Lennström (S), Joakim Järrebring (S), Emma Hult (MP) och Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 22 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:2689 av Nina Lundström (L) yrkandena 1 och 2,

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 36,

2020/21:3405 av Sofia Damm m.fl. (KD) yrkande 5,

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 17 och 18,

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkandena 4 och 5 samt

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkandena 3 och 4.

Ställningstagande

Frågan om att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter är komplex, och med hänsyn till det rådande läget på bostadsmarknaden bedömer

vi andra åtgärder som mer angelägna att prioritera än just detta. Vi konstaterar samtidigt att det pågår ett arbete inom Regeringskansliet med anledning av riksdagens tidigare tillkännagivande. Det har hållits flera möten med myndigheter och intresseorganisationer, bl.a. för att undersöka om det finns något verkligt intresse hos de olika aktörerna av att ombilda hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter. Vi vill avslutningsvis understryka att det redan i dag är möjligt att ombilda hyreslägenheter till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter, vilket givetvis också kan bidra till en mångfald av upplåtelseformer. Mot denna bakgrund anser vi att riksdagen inte nu bör göra ännu ett tillkännagivande till regeringen om ägarlägenheter.

30. Hyrköpsystem, punkt 23 (S, V, MP)

av Johan Löfstrand (S), Elin Lundgren (S), Leif Nysmed (S), Sanne Lennström (S), Joakim Järrebring (S), Emma Hult (MP) och Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 23 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:472 av Anders Åkesson och Mikael Larsson (båda C) yrkande 2,

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 23,

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 35,

2020/21:3405 av Sofia Damm m.fl. (KD) yrkande 6,

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 19 och

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L) yrkande 1.

Ställningstagande

Som utskottets majoritet konstaterat har det gått drygt fem år sedan riksdagen riktade ett tillkännagivande till regeringen om att regeringen bl.a. borde utreda ett hyrköpsystem. Detta kan framstå som en lång tid. Frågan om att införa ett hyrköpsystem är emellertid inte enkel. För att ta fram väl utformade direktiv till en utredning krävs ett gediget underlag och noggranna överväganden. Detta tar tid. Inom Regeringskansliet pågår just nu arbetet med att utvärdera det underlag som departementet inhämtat genom de samrådsmöten som ägt rum.

Flera bostadsbolag, både privata och allmännyttiga, arbetar dessutom redan med vällovliga initiativ till hyrköp inom ramen för nu gällande lagstiftning. Eftersom det redan finns väl fungerande modeller för hyrköp är det enligt vår bedömning tveksamt om det finns ett reellt behov av att införa ett regelverk för hyrköp. Vi utgår dock från att regeringen följer utvecklingen på området. Med hänsyn till detta, och då det finns andra frågor som är mer angelägna att

prioritera när det gäller bostadsmarknaden, ser vi sammanfattningsvis inte skäl för riksdagen att nu göra ytterligare ett tillkännagivande om hyrköpsystem.

Särskilt yttrande

Det grundläggande hyressättningsystemet, punkt 1 (C, L)

Ola Johansson (C) och Robert Hannah (L) anför:

Den svenska hyressättningsmodellen med kollektiva förhandlingar och bruksvärdeshyra har länge ansetts vara en garant för att erbjuda människor tillgång till en bostad till rimlig hyra. Men även om hyrorna kan anses vara rimliga är det tydligt att hyressättningsmodellen varit allt annat än framgångsrik när det gäller att bidra till en bostadsförsörjning som motsvarar de faktiska behoven. Kötiden till en hyresrätt i storstäderna räknas inte i månader utan i år. De många sociala kontrakten och den allt för omfattande hemlösheten visar dessutom att modellen inte klarat av att ta de sociala hänsyn som behövs. Systemet med förhandlade hyror har alljämt en roll att spela på svensk bostadsmarknad, men det måste kompletteras med såväl fler efterfrågedrivna lösningar som riktade insatser till de människor som i dag faller mellan stolarna. Först då blir den svenska bostadspolitiken generell ur den enskilda människans perspektiv.

Enligt januariavtalet ska bl.a. fri hyressättning i nyproduktion införas och lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen. Under våren 2020 tillsattes därför Utredningen om fri hyressättning i nyproduktion och Utredningen om läge och kvalitet i hyressättningen. Genom utredningarna kan det inledas ett reformarbete som medför att det stora befintliga beståndet av hyresrätter med kollektivt förhandlad hyra kompletteras med hyresrätter där en ny och friare hyressättning gäller. På sikt kommer detta att skapa förutsättningar för byggandet av fler hyresgäster och leda till att bostadsbristen avtar. Dessutom skapas fler möjligheter att utveckla hyresrätten som upplåtelseform genom en avtalsfrihet mellan hyresgäst och hyresvärd.

För att skapa långsiktiga förutsättningar för bostadsmarknaden är det viktigt att de reformer som görs är en del av en bred överenskommelse på det bostadspolitiska området. Till följd av detta avstår vi för närvarande från att ge uttryck för en avvikande uppfattning i en reservation till förmån för motion 2020/21:3186 (C) yrkande 3. Vi och våra partier kommer dock noggrant att följa det pågående arbetet och inom ramen för överenskommelsen verka för att säkerställa att hyresregleringen reformeras på det sätt vi här redogjort för.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden 2020/21

2020/21:307 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om spekulationsstopp enligt dansk modell med innebörden att den som köper en fastighet och genomför renovering inte ska få höja hyran förrän efter fem år och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden rörande tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att rivningskontrakt används till det de är avsedda för och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om stöd till hyresgäster som har drabbats av inkomstbortfall till följd av coronakrisen och därmed inte har möjlighet att betala sin hyra, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med ett förslag om moratorium för vräkningar i syfte att förhindra att hyresgäster vräks till följd av coronakrisen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.

15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över resthyresgästers situation, dels föreslå åtgärder för att stärka resthyresgästers ställning och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:390 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V):

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas vid försäljning av hyresfastigheter och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:404 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreslagen bör ändras så att överenskommelser mellan parterna om systematisering av hyran blir normerande i hyresnämndens bedömning och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att de nya regler kring tillval och frånval som genomförts mot bakgrund av proposition 2018/19:108 bör rivas upp och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:472 av Anders Åkesson och Mikael Larsson (båda C):

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda en ny form av tomträtt och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:833 av Laila Naraghi (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att öka hyresgästernas inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:1553 av Mattias Karlsson i Luleå (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av att reformera hyresförhandlingslagen (1973:188) så att allmännyttiga bostadsstiftelser får en friare roll vid fastställande av hyra för standardhöjande tillval, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2020/21:1615 av Roger Hedlund m.fl. (SD):

11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att stärka bostadsrättsföreningarna vid kommunala bostadsköp och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten för fastighetsägare att motverka trångboddhet och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda regelverk och standardisering för hyrköp av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda fler möjligheter till boende för unga och personer över 64 års ålder och tillkännager detta för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten till ett offentliggörande av slutpriser på bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:1681 av Ingela Nylund Watz m.fl. (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av att vidta fler åtgärder för att motverka utbredningen av en parallell svart bostadsmarknad med inslag av grov ekonomisk brottslighet och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:1733 av Markus Wiechel (SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärdar ska få rätt att kräva hemförsäkring av sina hyresgäster och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:2310 av Kjell Jansson (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra det lättare att hyra ut bostadsrätter i andra hand och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:2312 av Kjell Jansson (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda hur det ägarrettsliga skyddet av den egendom som en bostadsrätt utgör kan stärkas och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:2320 av Boriana Åberg (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ändring i bostadsrättslagen och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:2408 av Azadeh Rojhan Gustafsson m.fl. (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över och belysa villkoren för den kooperativa hyresrätten utifrån dagens samhällsutmaningar och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:2476 av Jamal El-Haj (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över reglerna för bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:2529 av Alireza Akhondi m.fl. (C):

16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta vräkning av hyresgäster som organiserar och begår grova brott, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2020/21:2689 av Nina Lundström (L):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att befintliga hyresbostäder vid ombyggnation bör kunna ombildas till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fastighetsbildningslagen ska ändras och att kravet om minst tre bostadslägenheter ska avskaffas och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:2927 av Ola Johansson m.fl. (C):

25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheter att bilda gemensamma bostadsrättsföreningar på olika fastigheter och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:3055 av Emma Hult m.fl. (MP):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bygga bort bostadsbristen för studenter och möjliggöra nya former av hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:3102 av Josefin Malmqvist m.fl. (M):

35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en utredning om hyrköp bör tillsättas omgående i enlighet med tillkännagivandet som gavs 2016 och tillkännager detta för regeringen.
36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ombildning till ägarlägenhet bör möjliggöras omgående, i enlighet med tillkännagivandet 2016, och tillkännager detta för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inom ramen för en bostadspolitisk överenskommelse gradvis införa fri hyressättning i stora delar av hyresrättsbeståndet och tillkännager detta för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uppdra åt Boverket att sammanställa enkel information om villkoren för uthyrning av privatbostad och tillkännager detta för regeringen.
40. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uppdra åt Boverket att tillhandahålla tillförlitlig statistik om marknaden för privatuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
41. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ersättningstaken för förmedling av hyresrätter bör slopas och tillkännager detta för regeringen.
42. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att uthyrning av bostadsrätt som princip alltid ska godkännas av bostadsrättsföreningen utan tidsbegränsning om inget annat anges i föreningens stadgar och tillkännager detta för regeringen.
45. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att Boverket bör uppdras att ta fram en konkret vägledning om hur man kan anpassa sitt boende för uthyrning och tillkännager detta för regeringen.
47. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bostadsrättsföreningar ska ha rätt att neka kommuner och regioner medlemskap och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:3186 av Ola Johansson m.fl. (C):

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att reformera hyresmarknaden och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bostadsrättsinnehavare bör ges större möjligheter att fritt hyra ut sin lägenhet under en viss tid och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för att hindra kapningar av bostadsrättsföreningar och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:3234 av Johan Pehrson m.fl. (L):

31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett ökat samarbete mellan fastighetsägare och det offentliga för att motverka

svarthandel med hyreskontrakt och andrahandsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:3405 av Sofia Damm m.fl. (KD):

5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra det möjligt att bilda ägarlägenheter ur det befintliga beståndet och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda förutsättningarna för de allmännyttiga bostadsföretagen att upplåta delar av sitt bostadsbestånd för hyrköp och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:3408 av Larry Söder m.fl. (KD):

17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra Ägarlägenhetsutredningens förslag och därmed möjliggöra ombildningar av hyresrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra att ägarlägenheter kan bildas ur det befintliga beståndet och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda förutsättningarna för de allmännyttiga bostadsföretagen att upplåta delar av sitt bostadsbestånd för hyrköp och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att definiera studentbostäder i hyreslagen och tillkännager detta för regeringen.
50. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fri hyressättning i nyproduktion bör kombineras med skydd mot ockerhyror, offentlig hyresstatistik och stärkt besittningsskydd och tillkännager detta för regeringen.
51. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en viss andel av varje fastighet bör upplåtas enligt bruksvärdessystemet för bostadssociala ändamål och tillkännager detta för regeringen.
52. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att gradvis anpassa hyresnivåer inom bruksvärdessystemet efter marknadsvärdet och tillkännager detta för regeringen.
53. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för en förbättrad hyresstatistik och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:3452 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att upprätta ett nationellt register för hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om offentlig statistik över landets hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa ett centralt och offentligt bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att befintliga byggnader som tidigare har använts som bostad ska kunna göras om till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att slopa kravet på tre bostadslägenheter vid etableringen av tredimensionella fastigheter med bostadsändamål och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uthyrning av bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hyresregleringarna och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hyresnämndens agerande vid tvister om hyran och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förlänga presumtionshyrorna och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ändra hyreslagen genom att dra tillbaka vissa skärpningar som genomfördes i proposition 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:3585 av Robert Hannah m.fl. (L):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hyrköp och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta för ombildningar och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillåta ombildning från hyresrätter eller bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om lagändringar för att underlätta för fler ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kriminella gruppers användning av lägenheter och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uthyrning av ett enskilt rum i en studentlägenhet och tillkännager detta för regeringen.

14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om tvåångsförvaltning av fastigheter som inte sköts av hyresvärderna och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om friare hyressättning vid uthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av bostadsrättslagen och tillkännager detta för regeringen.