



## Hyresrätt

---

### Sammanfattning

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

I betänkandet finns 28 reservationer (M, SD, C, V, L, KD).

#### *Behandlade förslag*

Cirka 130 yrkanden från allmänna motionstiden 2016/17 och 2017/18.

# 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
Deposition i hyresförhållanden .....	25
Hyresstatistik och hyresrättsregister .....	27
Till- och frånval .....	29
Rivningskontrakt .....	31
Bristande fastighetsförvaltning och underhåll .....	33
Olovlig handel med svarta hyreskontrakt .....	37
Bostadshyresgästens besittningsskydd .....	40
Trångboddhet .....	43
Tobaksrökning .....	44
Lokalhyresgästens besittningsskydd .....	47
Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt .....	49
Partiella hyreskontrakt .....	50
Kooperativ hyresrätt .....	52
Främjande av kooperativ hyresrätt .....	52
Bostadsrätt .....	56
Bostadsrättsregister .....	56
Ombildning till bostadsrätt .....	59
Bostadsrättslagen m.m. ....	61
Ägarlägenheter m.m. ....	63
Främjande av ägarlägenheter m.m. ....	63
Reservationer .....	69
1. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (M) .....	69
2. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (C, L, KD) .....	70
3. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (V) .....	71
4. Presumtionshyror, punkt 2 (C) .....	73
5. Presumtionshyror, punkt 2 (KD) .....	74
6. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (V) .....	75
7. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (L) .....	76
8. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (M, C, L, KD) .....	77
9. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (V) .....	78
10. Deposition i hyresförhållanden, punkt 5 (L) .....	79
11. Hyresstatistik och hyresrättsregister, punkt 6 (M, C, L, KD) .....	80
12. Till- och frånval, punkt 7 (M, C, L, KD) .....	81
13. Rivningskontrakt, punkt 8 (V) .....	82
14. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 9 (V) .....	83
15. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 9 (L) .....	85
16. Olovlig handel med svarta hyreskontrakt, punkt 10 (L) .....	85
17. Bostadshyresgästens besittningsskydd, punkt 11 (M) .....	86
18. Bostadshyresgästens besittningsskydd, punkt 11 (V) .....	87

19. Trångboddhet, punkt 12 (SD).....	88
20. Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt, punkt 15 (M) .....	88
21. Partiella hyreskontrakt, punkt 16 (KD).....	89
22. Bostadsrättsregister, punkt 18 (L).....	90
23. Ombildning till bostadsrätt, punkt 19 (V).....	91
24. Bostadsrättslagen m.m., punkt 20 (SD) .....	92
25. Bostadsrättslagen m.m., punkt 20 (V) .....	93
26. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 21 (C) .....	93
27. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 21 (L).....	94
28. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 21 (KD) .....	96
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	98
Motioner från allmänna motionstiden 2016/17 .....	98
Motioner från allmänna motionstiden 2017/18 .....	102

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Det grundläggande hyressättningsystemet

Riksdagen avslår motionerna

- 2016/17:1282 av Jesper Skalberg Karlsson (M),  
2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 25 och 26,  
2016/17:2515 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD),  
2016/17:2516 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 3,  
2016/17:2721 av Erik Bengtzboe (M),  
2016/17:3118 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 2,  
2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2 och 3,  
2016/17:3328 av Sofia Fölster (M),  
2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 36,  
2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 26,  
2017/18:1919 av Jesper Skalberg Karlsson och Johan Hultberg (båda M) yrkande 1,  
2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 4,  
2017/18:2297 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD),  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 33 och 34,  
2017/18:2620 av Yilmaz Kerimo (S),  
2017/18:2972 av Sofia Fölster (M) yrkandena 1 och 2,  
2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 23,  
2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2 och 3,  
2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkandena 41 och 45,  
2017/18:3683 av Annie Lööf m.fl. (C) yrkande 38 och  
2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 23.

*Reservation 1 (M)*

*Reservation 2 (C, L, KD)*

*Reservation 3 (V)*

## 2. Presumtionshyror

Riksdagen avslår motionerna

- 2016/17:2516 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 4,  
2016/17:3118 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 3,  
2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkandena 31 och 33–35,  
2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 5 och  
2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 24.

*Reservation 4 (C)*

*Reservation 5 (KD)*

### 3. Förbättrings- och ändringsarbeten

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:651 av Nina Lundström (L),

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 20 och

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 17.

*Reservation 6 (V)*

*Reservation 7 (L)*

### 4. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4,

2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 24,

2016/17:2863 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 7,

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 7–9,

2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 22,

2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) yrkande 3,

2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 2,

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 30,

2017/18:2815 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 39,

2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4,

2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkandena 26 och 29 samt

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 14, 20 och 22.

*Reservation 8 (M, C, L, KD)*

*Reservation 9 (V)*

### 5. Deposition i hyresförhållanden

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 10,

2017/18:2600 av Gustaf Lantz (S),

2017/18:2672 av Gustaf Lantz (S) och

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 19.

*Reservation 10 (L)*

### 6. Hyresstatistik och hyresrättsregister

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:2862 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 2,

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 6,

2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 37,

2017/18:3343 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 2,

2017/18:3453 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1 och 2 samt

2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkandena 42 och 46.

*Reservation 11 (M, C, L, KD)*

**7. Till- och frånval**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:2862 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 1,  
2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 4,  
2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 32,  
2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkandena 33 och 34,  
2017/18:3343 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 1,  
2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 18 och  
2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 44.

*Reservation 12 (M, C, L, KD)*

**8. Rivningskontrakt**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 20 och  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 26.

*Reservation 13 (V)*

**9. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 17–19 och 21,  
2016/17:2711 av Thomas Strand och Peter Persson (båda S) i denna del,  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 23–25 och 27 samt  
2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 15.

*Reservation 14 (V)*

*Reservation 15 (L)*

**10. Olovlig handel med svarta hyreskontrakt**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:2711 av Thomas Strand och Peter Persson (båda S) i denna del,  
2017/18:616 av Ingela Nylund Watz och Yilmaz Kerimo (båda S) och  
2017/18:2815 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 36.

*Reservation 16 (L)*

**11. Bostadshyresgästens besittningsskydd**

Riksdagen avslår motionerna

2017/18:1087 av Gustaf Lantz (S),  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 29 och  
2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 35.

*Reservation 17 (M)*

*Reservation 18 (V)*

**12. Trångboddhet**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:3351 av Roger Hedlund och Mikael Eskilandersson (båda SD)  
yrkande 2 och

2017/18:3633 av Roger Hedlund och Mikael Eskilander (båda SD)  
yrkande 4.

*Reservation 19 (SD)*

### **13. Tobaksrökning**

Riksdagen avslår motion

2017/18:3026 av Stefan Nilsson (MP) yrkandena 1 och 2.

### **14. Lokalhyresgästens besittningsskydd**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:997 av Emanuel Öz (S) och

2017/18:1077 av Emanuel Öz (S).

### **15. Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt**

Riksdagen avslår motionerna

2017/18:1241 av Margareta Cederfelt (M) och

2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 32.

*Reservation 20 (M)*

### **16. Partiella hyreskontrakt**

Riksdagen avslår motion

2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 49.

*Reservation 21 (KD)*

### **17. Främjande av kooperativ hyresrätt**

Riksdagen avslår motion

2017/18:2663 av Lennart Axelsson m.fl. (S).

### **18. Bostadsrättsregister**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 15,

2017/18:74 av Markus Wiechel (SD) yrkande 8 och

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 23.

*Reservation 22 (L)*

### **19. Ombildning till bostadsrätt**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 8, 15 och 16 samt

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 12, 21 och 22.

*Reservation 23 (V)*

### **20. Bostadsrättslagen m.m.**

Riksdagen avslår motionerna

2017/18:666 av Yilmaz Kerimo (S),

2017/18:1595 av Mattias Bäckström Johansson och Josef Fransson (båda SD) yrkande 1,  
 2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 31,  
 2017/18:2365 av Boriana Åberg (M) och  
 2017/18:3633 av Roger Hedlund och Mikael Eskilandersson (båda SD) yrkande 9.

*Reservation 24 (SD)*

*Reservation 25 (V)*

## **21. Främjande av ägarlägenheter m.m.**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:1270 av Christian Holm Barenfeld (M),  
 2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1–3,  
 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 17 och 18,  
 2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 38,  
 2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) yrkandena 1, 2 och 4,  
 2017/18:1429 av Christian Holm Barenfeld (M),  
 2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1–3,  
 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 11–13,  
 2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 48 och  
 2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 12.

*Reservation 26 (C)*

*Reservation 27 (L)*

*Reservation 28 (KD)*

Stockholm den 27 februari 2018

På civilutskottets vägnar

*Caroline Szyber*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Caroline Szyber (KD), Johan Löfstrand (S), Mats Green (M), Hillevi Larsson (S), Carl-Oskar Bohlin (M), Eva Sonidsson (S), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M), Leif Nysmed (S), Mikael Eskilandersson (SD), Robert Hannah (L), Nooshi Dadgostar (V), Johanna Haraldsson (S), ClasGöran Carlsson (S), Thomas Finnborg (M), Jimmy Ståhl (SD) och Rasmus Ling (MP).



## Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet motionsförslag som väckts under allmänna motionstiden 2016/17 och 2017/18 och som gäller hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). I betänkandet behandlas också motionsförslag om kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenheter.

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

Förslagen i motionerna finns i bilagan.

# Utskottets överväganden

## Hyresrätt

### Det grundläggande hyressättningsystemet

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden om hyressättningsystemet. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete.

Jämför reservation 1 (M), 2 (C, L, KD) och 3 (V).

#### **Motionerna**

I partimotion 2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 25 och 26 begärs tillkännagivanden om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och att hyreslagen bör ändras så att överenskommelser mellan parterna om systematisering av hyran blir normerande i hyresnämndens bedömning. Samma yrkanden framställs i partimotion 2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 33 och 34.

Jan Björklund m.fl. (L) begär i partimotion 2016/17:3192 yrkandena 2 och 3 tillkännagivanden om fri hyressättning för nybyggnad och en reformering av bruksvärdeessystemet för det befintliga beståndet av hyresbostäder. Samma eller liknande yrkanden finns i partimotionerna 2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 26, 2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 23, 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2 och 3 och 2017/18:3683 av Annie Lööf m.fl. (C) yrkande 38 och i kommittémotionerna 2016/17:3118 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 2, 2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 36, 2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkandena 41 och 45 och 2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 23. Samma eller liknande yrkanden finns också i motionerna 2016/17:1282 av Jesper Skalberg Karlsson (M), 2016/17:2721 av Erik Bengtzboe (M), 2016/17:3328 av Sofia Fölster (M), 2017/18:1919 av Jesper Skalberg Karlsson och Johan Hultberg (båda M) yrkande 1 och 2017/18:2972 av Sofia Fölster (M) yrkandena 1 och 2.

I motion 2017/18:2297 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) begärs ett tillkännagivande om att hyresnämnden vid tvister om hyran ska få jämföra med liknande bostäder även i andra kommuner. Samma yrkande finns i motion 2016/17:2515 av samma motionärer. Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) föreslår även i motionerna 2016/17:2516 yrkande 3 och 2017/18:2072 yrkande 4 att dagens system med hyresregleringar ses över för att stimulera nybyggnad och för att kunna erbjuda en mer varierad tillgång till olika hyresrätter.

Yilmaz Kerimo (S) begär i motion 2017/18:2620 ett tillkännagivande om att se över möjligheten att stärka hyresgästernas ställning vid bestämmandet av den högsta hyran.

### **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 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, d.v.s. en särskilt framförhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under 10 år 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. I normalfallet avses det inte 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.

## 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, elfte upplagan, 2015, s. 613 f.).

## 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 (RH 2013:3). I målet hade hyresvärden redan i hyresnämnden åberopat jämförelseobjekt som låg utanför Sundbyberg där prövningslägenheten låg. I hovrätten hade hyresvärden åberopat ytterligare jämförelseobjekt i Stockholm och Solna. Hyresgästerna hade gjort gällande att det saknades förutsättningar för att i detta fall tillåta en jämförelse med lägenheter som ligger i någon annan kommun än Sundbyberg. Hovrätten anförde bl.a. följande.

I förarbetena till 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken uttalade föredragande statsrådet (a. prop. s. 78) att inget hindrar att ledning hämtas från hyresmarknaden på en annan ort, om jämförelsematerial helt saknas på orten och förhållandena på den andra orten i övrigt förefaller likvärdiga, när hyresnämnden vid en allmän skälighetsbedömning har att bestämma skälig hyra för aktuella lägenheter. Denna syn på tillämpningen av ordsbegreppet har Svea hovrätt gått ifrån i några avgöranden (se t.ex. hovrättens beslut den 19 mars 2008 i mål nr ÖH 2041-07 och beslut den 16 februari 2011 i mål nr ÖH 7217-09). I dessa avgöranden har hovrätten uttalat att hyresnämnden är oförhindrad att hämta ledning för hyressättningen också från hyresmarknaden på annan ort än den där lägenheterna för vilka skälig hyra ska bestämmas finns. I sammanhanget kan läggas till att den snäva tillämpning av ordsbegreppet som föredragande statsrådet gett uttryck för inte manifesterats i lagstiftningen.

Mot bakgrund av att processen i hyresmål är dispositiv ligger det också i linje med allmänna processrättsliga principer att det står part fritt att åberopa den bevisning som parten önskar, allt så länge bevisningen kan anses vara relevant.

Till det sagda kan läggas att det kan ifrågasättas om en snäv tolkning av ordsbegreppet alltid kan stå i överensstämmelse med EU-rätten och dess förbud mot missbruk av en dominerande ställning (artikel 82 i EU-fördraget). (Se Svea hovrätts beslut den 2 oktober 2006 i mål nr ÖH 3464-05.)

Med beaktande av ovan sagda anser hovrätten att det inte föreligger hinder mot att i målet som jämförelseobjekt åberopa fastigheter som ligger i Stockholm och Solna.

## **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, d.v.s. 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.

Eftersom det i dagsläget är oklart om presumtionshyra får användas när ett utrymme som tidigare har varit en bostad men därefter har använts för ett annat ändamål under längre tid återigen ska användas som bostad, föreslår utredningen att det ska vara möjligt att avtala om presumtionshyra för sådana utrymmen.

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.

Betänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet.

### **Riksrevisionens granskningsrapport**

Riksrevisionen har studerat vilken effekt tillgången till en hyresrätt med en hyra som till följd av bruksvärdessystemet är längre än marknadshyran har på inkomstutvecklingen och i förlängningen arbetsutbudet. Granskningen redovisas i rapporten Inkomsteffekter av bruksvärdessystemet (RiR 2017:24). Resultatet från granskningen ger 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. Rapporten bidrar därför till ny kunskap som bör användas när förslag tas fram om hur dagens system för hyressättning kan utvecklas.

Regeringen har aviserat att en skrivelse med anledning av Riksrevisionens rapport kommer att lämnas till riksdagen i början av mars 2018.

### **Tidigare behandling**

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat motioner om hyressättnings-systemet. Våren 2016 avstyrkte utskottet samtliga motionsyrkanden med hänvisning till pågående breda politiska samtal om hur byggtakten ska ökas.

## Utskottets ställningstagande

Motionerna om hur hyressättningssystemet ska vara utformat pekar i olika riktningar och avser såväl mer genomgripande som mindre förändringar. Utskottet anser att det finns klara fördelar med det nuvarande bruksvärdesystemet. Systemet möjliggör för hushåll att bo betydligt billigare, speciellt i attraktiva områden och under perioder med bostadsbrist, än vad som skulle vara fallet om hyrorna varit marknadsanpassade. Syftet med bruksvärdesystemet är ytterst att ge befintliga hyresgäster besittningsskydd genom att reglera hyresnivån så att hyran vid bostadsbrist ligger under marknadshyran.

Det finns enligt utskottet 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 skäl att överväga vad som kan göras för att se till att det finns bra och stabila förutsättningar för fastighetsägare att investera i att bygga nya hyreslägenheter. En viktig faktor är hyressättningen, eftersom den påverkar vilka möjligheter och risker som fastighetsägare ser med att bygga hyreslägenheter. Av denna anledning tillsatte regeringen Utredningen om hyressättning vid nyproduktion, vars uppdrag var att se över den nuvarande modellen för hyressättning vid nyproduktion av hyreslägenheter. Utredningen har identifierat vissa brister och osäkerheter med modellen med presumtionshyror och med anledning av detta föreslagit vissa åtgärder i syfte att skapa bättre förutsättningar för att bygga hyreslägenheter i områden med bostadsbrist. Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet, och riksdagen bör enligt utskottet inte föregripa detta arbete. Därtill kommer att regeringen har aviserat en skrivelse med anledning av Riksrevisionens granskningsrapport om inkomsteffekter av bruksvärdesystemet.

Mot bakgrund av det anförda finns det inte skäl för riksdagen att föreslå något tillkännagivande med anledning av aktuella förslag om förändringar i hyressättningssystemet. Utskottet avstyrker därmed samtliga motionsförslag.

## Presumtionshyror

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om regleringen av presumtionshyror. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 4 (C) och 5 (KD).

### Motionerna

I kommittémotion 2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 33 föreslås ett tillkännagivande om att Hyresgästföreningens förhandlingsmonopol och vetorätt vid presumtionsförhandlingar bör avskaffas. Ett motsvarande förslag om att avskaffa vetorätten finns i kommittémotionerna 2016/17:3118 yrkande 3 och 2017/18:3757 yrkande 24, båda av Ola Johansson m.fl. (C).

I kommittémotion 2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) begärs även tillkännagivanden om att verka för en friare hyressättning med presumtionshyror vid nytecknande av kontrakt (yrkande 31), om att avskaffa tidsgränsen i presumtionshyressystemet (yrkande 34) och om att tillåta fri hyressättning i avtal mellan hyresvärd och hyrestagare inom presumtionshyressystemet (yrkande 35).

I motionerna 2016/17:2516 yrkande 4 och 2017/18:2072 yrkande 5 begär Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) tillkännagivanden om en förlängning av tiden för presumtionshyror.

### Bakgrund

I avsnittet om hyressättningssystemet ovan beskrivs vad en presumtionshyra är. Där finns även en redogörelse för Utredningen om hyressättning vid nyproduktion.

### Tidigare behandling

Våren 2016 behandlade och avstyrkte civilutskottet motioner om presumtionshyror med hänvisning till pågående politiska samtal om hur byggtakten ska ökas. Utskottet anförde följande (bet. 2015/16:CU14).

Presumtionshyror är en faktor som kan bidra till att det byggs fler hyreslägenheter. Visserligen kan det finnas nackdelar med att låta hyrorna för lägenheterna vara bundna under lång tid. Samtidigt kan en utökad presumtionstid leda till att hyrorna bestäms till ett lägre belopp. Fler hyresgäster kan som en följd av det få råd att bosätta sig i en nybyggd lägenhet. Om hyresnivån avviker mindre från vad som utgör bruksvärdeshyror kan det också göra att det blir lättare att träffa en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyror. Frågan om en förlängning av presumtionstiden kan enligt utskottet behöva övervägas vidare.

På regeringens initiativ förs som framgått ovan breda politiska samtal om hur byggtakten ska ökas. Utskottet har avstyrkt motioner som gäller



det grundläggande hyressättningssystemet med hänsyn till de samtal som nu förs. Utskottet avstyrker även motionerna om presumtionshyror med hänsyn till de pågående samtalen.

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet vidhåller sitt tidigare ställningstagande, bl.a. att presumtionshyror är en faktor som kan bidra till att det byggs fler hyreslägenheter och att det kan finnas skäl att överväga frågan om att förlänga presumtionstiden. Som framgår ovan bereds förslagen från Utredningen om hyressättning vid nyproduktion inom Regeringskansliet. Utskottet anser inte att det finns anledning för riksdagen att föregripa detta arbete genom att ta initiativ till förändringar av regleringen av presumtionshyror. Därmed avstyrker utskottet de aktuella motionsförslagen.

## **Förbättrings- och ändringsarbeten**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag om ökat hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 6 (V) och 7 (L).

### **Motionerna**

Jonas Sjöstedt m.fl. (V) begär i partimotion 2017/18:2344 yrkande 20 ett tillkännagivande om att hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur höga hyrorna kommer att bli efter en ombyggnad.

I partimotion 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 17 föreslås ett tillkännagivande om att hyresgästernas ställning i samband med renovering och ombyggnad ska stärkas.

Nina Lundström (L) föreslår i motion 2016/17:651 ett tillkännagivande om att hyresnämndernas roll i samband med tvister om renoveringar och underhållsåtgärder i bostadsfastigheter ska ändras för att hyran ska kunna fastställas tidigt i ett renoveringsprojekt.

### **Bakgrund**

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 affärsmässigt 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, d.v.s. 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 boendekostnad 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.

### Hyresgästutredningen

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. Utredningen 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 behandling**

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat motioner om hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten. Våren 2014 avstyrkte utskottet ett motionsförslag om ett samrådsförfarande mellan hyresvärderna och hyresgästerna inför ombyggnad och renovering. Utskottet anförde bl.a. att frågan inte hade sådan prioritet att det fanns skäl att närmare överväga om en sådan översyn ska genomföras och att den nämna rapporten av Boverket borde avvaktas (bet. 2013/14:CU9).

### **Utskottets ställningstagande**

Motionsförslagen syftar till att hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten ska stärkas på olika sätt. Enligt utskottet kan det finnas anledning att överväga lagändringar som stärker hyresgästinflytandet vid renovering och ombyggnad. Som framgår ovan lämnar Hyresgästutredningen i sitt betänkande flera förslag med detta syfte. Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Mot denna bakgrund anser utskottet att det inte behövs något tillkännagivande från riksdagen i frågan. Utskottet avstyrker därför de aktuella motionsförslagen.

## **Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m.**

### **Utskottets förslag i korthet**

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

Jämför reservation 8 (M, C, L, KD) och 9 (V).

### **Motionerna**

I kommittémotion 2016/17:2863 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 7 begärs ett tillkännagivande om att göra det enklare att hyra ut privatbostäder i andra hand. Ett motsvarande yrkande framställs i partimotion 2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 22. I partimotion 2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) begärs tillkännagivanden om att förenkla uthyrningen av bostadsrättslägenheter (yrkande 26) och om att tillåta att privatpersoner äger och hyr ut flera bostäder (yrkande 29). I partimotionerna 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 8 och 9 och 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 14 och 22 finns liknande

förslag om att förbättra bostadsrättshavares rätt gentemot bostadsrättsföreningen att hyra ut sin bostad, liksom ett förslag om att möjliggöra separat uthyrning av enskilda rum i större studentlägenheter. Ett yrkande om att öka bostadsrättshavares möjlighet att hyra ut sin bostadsrättslägenhet framställs även i motion 2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 2. Nina Lundström m.fl. (L) föreslår i motion 2017/18:374 yrkande 3 ett tillkännagivande om att lagstiftningen om uthyrning av ägarlägenheter och av en- och tvåfamiljshus förenklas.

I partimotion 2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 30 begärs ett tillkännagivande om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas. Samma yrkande framställs i partimotion 2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 24.

Jan Björklund m.fl. (L) begär i partimotion 2017/18:2815 yrkande 39 ett tillkännagivande om enklare regler för privatpersoner att hyra ut till nyanlända.

I partimotion 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 20 begärs även ett tillkännagivande om en generösare beräkning av den s.k. skäligen hyran vid andrahandsuthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter. Samma yrkande framställs i partimotion 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 7.

I motionerna 2016/17:1501 yrkande 4 och 2017/18:3169 yrkande 4, båda av Ulrika Karlsson i Uppsala (M), föreslås ett tillkännagivande om en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som har sin grund i hyressättning av småhus.

## **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.

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.

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.

## **Boverkets rapport om andrahandsmarknaden**

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.

### **Rätten att hyra ut en bostadsrättslägenhet**

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.

Före den 1 juli 2014 krävdes att bostadsrättshavaren hade beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Lagändringen innebar att bedömningen av en bostadsrättshavares skäl för att upplåta lägenheten i andra hand blev mer generös. Ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand avsågs bidra till att de befintliga bostäderna skulle komma till användning i större utsträckning.

Utgångspunkten för den nya regleringen var 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 återopade 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. Lagändringen syftade till att åstadkomma en mer generös inställning än dittills till att lägenheten hyrs ut, t.ex. när det gäller att erbjuda en närstående en bostad och under en övergångsperiod när bostadsrätten är svårsäld på grund av rådande marknadsförutsättningar.

I likhet med det som gällde tidigare ska rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter inte gynnas av de nya reglerna 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. Någon ändring av hur man bör se på före-

ningens anledning att motsätta sig upplåtelsen ansågs inte behövas för att skydda föreningens intressen, men man ansåg 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 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).

### **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). Genom den föreslagna lösningen blev alla de bestämmelser som gäller för annan jämförbar uthyrning tillämpliga på uthyrning av ägarlägenheter. Detta innebar bl.a. att den s.k. bruksvärdesregeln (55 § hyreslagen) blev omedelbart tillämplig också vid bestämmandet av hyrans storlek i dessa situationer. Under de förutsättningar som anges i privatuthyrningslagen kan avsteg göras från hyreslagens bestämmelse om bruksvärdeshyra när en ägarlägenhet hyrs ut.

### **Hyresgästutredningen**

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 särbestämmelsen 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 privathyresvärderna, i det att man får en möjlighet att välja hyressättnings-

modell samt att hyra ut ytterligare en lägenhet med den generösare hyres-sättningen. 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.

### **Pågående arbete**

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att följa upp utvecklingen på andrahandsmarknaden när det gäller bl.a. marknadens omfattning och hyresnivåer. Resultatet ska analyseras och ställas i relation till kvinnors och mäns disponibla inkomster och utvecklingen på övriga bostadsmarknaden. I uppdraget ingår även att lämna förslag på hur en återkommande uppföljning bör genomföras för att man ska kunna följa utvecklingen över tid. Uppdraget ska redovisas senast den 1 oktober 2018.

### **Tidigare behandling**

Våren 2016 behandlade och avstyrkte utskottet i betänkande 2015/16:CU14 liknande motioner om andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m. Utskottet hänvisade till Hyresgästutredningens pågående arbete.

### **Utskottets ställningstagande**

Som Hyresgästutredningen konstaterat finns det 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. Därtill har Boverket fått i uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden ur flera olika aspekter. Utskottet anser inte att det finns skäl att föregripa det pågående arbetet genom att föreslå något tillkännagivande i de frågor som aktualiseras genom motionsförslagen. Därmed avstyrks motionsförslagen.



## Deposition i hyresförhållanden

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om ett reglerat system för hyresdepositioner. Utskottet anser inte att det finns anledning att vidta någon åtgärd med anledning av motionsförslagen.

Jämför reservation 10 (L).

### Motionerna

I partimotion 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 19 begärs ett tillkännagivande om att det ska införas ett reglerat system för hyresdepositioner. Samma förslag finns i partimotion 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 10. Ett liknande yrkande framställs i motion 2017/18:2672 av Gustaf Lantz (S). Samma motionär föreslår även i motion 2017/18:2600 ett tillkännagivande om att det ska utredas hur beloppet för depositioner vid hyra av bostad kan begränsas.

### Gällande rätt

I Sverige finns i dag inget formaliserat system för depositionsbetalningar vid uthyrning av bostäder. Det finns ingenting i hyreslagen som förhindrar att en hyresvärd begär deposition eller förskottshyra vid uthyrning av bostäder. Det finns inte heller någon lagstadgad rätt att kräva ett visst maximalt belopp som antingen deposition eller förskottshyra. Ett villkor om deposition av ett högt belopp kan dock i det enskilda fallet anses strida mot 65 § hyreslagen eftersom det kan tolkas som en särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet, vilket kan medföra straffansvar. Vad som är ett för högt belopp är dock inte fastställt i praxis.

I 28 a § hyreslagen finns en regel om pant och borgen i fråga om hyresavtal. Bestämmelsen reglerar dock enbart hur pantsättaren eller borgensmannen säger upp ett åtagande att betala pant till säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs. Paragrafen är tvingande till pantsättarens förmån.

Om en tvist uppstår mellan parterna om något annat villkor i hyresavtalet än hyran, kan hyresnämnden göra en skälighetsbedömning enligt 55 § sjunde stycket hyreslagen. Villkoret ska vara skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Villkor om deposition har i vissa situationer bedömts vara oskäliga, se bl.a. Bostadsdomstolens avgörande RBD 13:83.

### Boverkets rapport

Boverket fick 2013 i uppdrag av regeringen att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras. I uppdraget ingick

bl.a. att analysera hur olika system och tekniker, däribland den norska modellen för depositionsförfarande, kan bidra till att minska riskerna för enskilda i samband med privatuthyrning av bostäder. Uppdraget redovisades i september 2013 i rapporten Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad? – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras (rapport 2013:21).

I rapporten bedömer Boverket att ett system med depositionskonton skulle kunna fylla en viktig funktion för att minska riskerna på marknaden för uthyrning av egen bostad och möjligen även på marknaden för andrahandsuthyrning av hyresrätter. Boverket anser att en reglering av depositionskonto inte ska avse uthyrning av bostäder inom näringsverksamhet.

Boverket föreslår följande.

- Hyresvärdar som begär deposition måste använda ett för ändamålet särskilt konto.
- Hyresgästen själv ska sätta in pengarna på depositionskontot.
- Ränteintäkterna bör tillfalla hyresgästen.
- Hyresvärden bör stå för kostnaden för att upprätta kontot.

Enligt Boverket behöver flera frågor utredas vidare, bl.a. om det högsta tillåtna belopp som hyresvärdar får begära som deposition bör regleras i lag, och i så fall hur högt taket ska vara.

### **Hyresgästutredningens betänkande**

Hyresgästutredningen bedömer i sitt betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) att frågan om deposition behöver utredas ytterligare. Utredningen konstaterar att krav på förskottshyra och deposition har blivit vanligt förekommande och att det verkar finnas behov av ett system som ger hyresgästen större kontroll över medel som ställts som säkerhet. Ett system med depositioner efterfrågas framför allt när det gäller andrahandsuthyrning av privatbostäder. Frågan huruvida ett depositionssystem ska gälla för all uthyrning eller begränsas till att gälla enbart för privatuthyrning öppnar dock för en rad frågor som utredningen inte haft möjlighet att klargöra. Enligt utredningen kan även frågorna huruvida det behöver sättas gränser för hur hög deposition en hyresvärd ska kunna få ta ut och hur en säkerhet ska kunna sägas upp behöva utredas vidare.

Hyresgästutredningens betänkande bereds inom Regeringskansliet.

### **Tidigare behandling**

Våren 2016 behandlade och avstyrkte utskottet ett förslag om ett system för depositioner i samband med andrahandsupplåtelse. Utskottet hänvisade till Hyresgästutredningens pågående arbete (bet. 2015/16:CU14).

## Utskottets ställningstagande

Hyresgästutredningen har bedömt att frågan om att införa ett depositions-system omfattar flera komplicerade frågor som behöver utredas ytterligare. Betänkandet, som lämnades i mars 2017, bereds nu inom Regeringskansliet. Frågan om att införa ett depositionssystem är viktig, men det är också en fråga om prioritering av utredningsinsatser. Utskottet anser inte att det finns tillräckliga skäl för riksdagen att ta något initiativ i frågan. Utskottet avstyrker därmed motionsförslagen.

## Hyresstatistik och hyresrättsregister

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om att utveckla den offentliga hyresstatistiken och om att skapa ett nationellt register för hyresrätter. Utskottet anser att ett pågående arbete bör avvaktas.

Jämför reservation 11 (M, C, L, KD).

## Motionerna

I kommittémotion 2017/18:3343 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 2 begärs ett tillkännagivande om att den offentliga hyresstatistiken ska utvecklas. Enligt motionärerna behöver hyresgästernas makt som konsumenter stärkas genom ökad information om priset för att hyra en bostad, särskilt med hänsyn till att boendekostnaden är en så stor del av ett hushålls utgifter. I huvudsak motsvarande yrkanden framställs i partimotion 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 6 och kommittémotionerna 2016/17:2862 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 2, 2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 37 och 2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkandena 42 och 46. I motion 2017/18:3453 av Markus Wiechel (SD) föreslås att det ska upprättas ett nationellt register för hyresrätter (yrkande 1) och ett register med hyresstatistik (yrkande 2).

## Boverkets rapport

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 represen-

terar. 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 följande 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, 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.

## Pågående arbete

Boverket har fått ett nytt uppdrag av regeringen att överväga hur det kan skapas bättre förutsättningar för en tillförlitlig, aktuell och transparent hyresstatistik över förstahandshyror. I uppdraget ingår att ta ställning till hur sådan statistik bör samlas in, sammanställas och publiceras samt vem eller vilka som är mest lämpade att ansvara för detta. I uppdraget ingår även att bedöma vilka variabler och vilken geografisk indelning som är möjliga och mest ändamålsenliga att publicera statistiken utifrån. Utgångspunkten ska vara att statistiken ska kunna presenteras på ett sådant sätt att den ger god ledning om hyrorna och deras utveckling. Boverket ska vid behov föreslå de författningsändringar som övervägandena ger upphov till. Uppdraget ska redovisas senast den 1 oktober 2018.

## Tidigare behandling

Våren 2016 behandlade och avstyrkte utskottet ett förslag om att den offentliga statistiken om hyresnivåer ska utvecklas. Utskottet hänvisade till att frågan om offentlig hyresstatistik var föremål för beredning inom Regeringskansliet (bet. 2015/16:CU14).

## Utskottets ställningstagande

Som framgår ovan har Boverket i uppdrag att överväga hur det kan skapas bättre förutsättningar för en tillförlitlig, aktuell och transparent hyresstatistik, samt vid behov föreslå nödvändiga författningsändringar med anledning av övervägandena. Utskottet anser att resultatet av Boverkets uppdrag bör avvaktas innan det kan bli aktuellt att föreslå något tillkännagivande i frågan. Mot denna bakgrund avstyrks motionsförslagen.

## Till- och frånval

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om till- och frånval i hyresrätten.

Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 12 (M, C, L, KD).

## Motionerna

I motionerna 2016/17:2862 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 1 och 2017/18:3343 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 1 begärs tillkännagivanden om att det ska införas ett system för till- och frånval i hyresrätten där hyresvärden ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader för tillvalet. I allt väsentligt samma yrkanden om att införa ett system för till- och frånval finns i partimotionerna 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L)

yrkande 4 och 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 18, samt i kommittémotionerna 2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 32 och 2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 44. I partimotion 2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkandena 33 och 34 föreslås förbättrade möjligheter för bostadshyresgäster att göra till- och frånval vid renoveringar samt att energieffektiviserande åtgärder och visst underhåll ska kunna kopplas till hyresnivån.

### **Tillvalsutredningen**

Tillvalsutredningen har i betänkandet Tillval i hyresrätten (SOU 2008:94) lagt fram ett förslag som är avsett att förbättra möjligheterna för bostadshyresgäster att göra till- och frånval vad gäller utrustning och underhåll.

Betänkandet bereds fortfarande inom Regeringskansliet.

### **Svar på skriftlig fråga**

Statsrådet Morgan Johansson angav bl.a. följande i sitt svar den 25 november 2015 på skriftlig fråga huruvida han tänker verka för att lämna en proposition till riksdagen som ger till- och frånval i hyresrätt (fr. 2015/16:339).

Regeringen har under sommaren [...] gett en utredare i uppdrag att ta ställning till bl.a. hur hyresgästernas ställning kan stärkas.

Hyresgästens valfrihet och inflytande över den egna bostaden är en viktig faktor för att göra hyresbostäder attraktiva. Tillval och frånval kan vara ett bra sätt att ge hyresgäster ett sådant inflytande så länge balansen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen är lämplig. Många hyresgäster erbjuds i dag tillval eller frånval. Det är positivt och kan utvecklas så att fler hyresgäster får en större valfrihet.

Kärnan i den förra regeringens förslag är att ett avtalat tillägg för ett tillval i princip inte ska kunna ändras av hyresnämnden. En så strikt regel för dessa fall kan leda till problem. En nackdel som tas upp i lagrådsremissen är att hyresvärdar i städer med bostadsbrist kan få ett intresse av att erbjuda lägenheter med höga tillägg. I lagrådsremissen konstateras att detta kan medföra risker som dagens hyressättningsystem avser att motverka.

Det är riktigt att viktiga remissinstanser var positiva till förslaget. Det är samtidigt så att flera remissinstanser, t.ex. landets hyresnämnder, pekade på att förslaget skulle orsaka tillämpningsproblem.

### **Tidigare behandling**

Våren 2016 behandlade och avstyrkte utskottet motsvarande förslag om till- och frånval i hyresrätten (bet. 2015/16:CU14). Utskottet hänvisade till att det fanns skäl att avvakta beredningen av Tillvalsutredningens betänkande och Hyresgästutredningens undersökning om hur reglerna om hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas samt utredningens ställningstaganden med anledning av denna undersökning.

## Utskottets ställningstagande

Utskottet anser fortfarande att beredningen av Tillvalsutredningens betänkande bör avvaktas innan riksdagen tar ställning till de frågor som aktualiseras i motionerna. Därmed avstyrks motionsförslagen.

## Rivningskontrakt

### Utskottets förslag i korthet

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

Jämför reservation 13 (V).

## Motionerna

I partimotion 2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 26 begärs ett tillkännagivande om att det ska vidtas åtgärder som säkerställer att rivningskontrakt används till det som de är avsedda för. Samma yrkande framställs i partimotion 2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 20.

## 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 upplåtelser av en- och tvåfamiljshus och andrahandsupplåtelser.

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 besittningsskydd. Ett avstående som gäller rivning omfattar inte situationen att huset ska byggas om (se 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, elfte upplagan, 2015, s. 395).

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 i hyresavtalet tar in en rivningsklausul. 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 om förhållandena är sådana att hyresgästen inte rimligen själv kan ordna bostad endast under förutsättning att han eller hon erbjuder en ersättningslägenhet. 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 efter några år efter rivningsklausulens tillkomst krävs mycket starka skäl för att värden ska kunna återropa 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 behandling**

Utskottet behandlade och avstyrkte våren 2016 i betänkande 2015/16:CU14 ett likalydande motionsyrkande om att rivningskontrakt ska användas till det de är avsedda för. Utskottet anförde följande.

Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster (dir. 2015:83) behandlar för närvarande ett flertal frågor inom det hyresrättsliga området. Den frågeställning som tas upp i motionen är viktig, men det är också en fråga om prioriteringar av utredningsinsatser. Utskottet anser inte att det finns tillräckliga skäl för riksdagen att ta initiativ till att vidga utredningens uppdrag till att omfatta också den fråga som tas upp i motionen. Motionen avstyrks med hänvisning till detta.



## Utskottets ställningstagande

Utskottet vidhåller sitt tidigare ställningstagande om att det i dagsläget inte finns anledning att vidta några åtgärder med anledning av de förslag som aktualiseras genom motionerna. Därmed avstyrker utskottet motionsförslagen.

## Bristande fastighetsförvaltning och underhåll

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 14 (V) och 15 (L).

### Motionerna

I partimotion 2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 23 föreslår motionärerna att det införs en förvärvslag för att förhindra att oseriösa hyresvärdar förvärvar ytterligare fastigheter. 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 24), att kommunerna i ärenden om tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare (yrkande 25) och att det bör tas fram en statlig strategi mot slumförvaltning för att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan (yrkande 27). I partimotion 2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) finns samma förslag om nedsatt hyra vid bristande underhåll (yrkande 18), om kommunens skyldighet att bistå med förvaltare (yrkande 19) och om en statlig strategi mot slumförvaltning (yrkande 21). I samma motion begärs även ett tillkännagivande om att ett åtgärdsföreläggande ska kunna utfärdas när underhållsskyldigheten som sådan åsidosätts, oavsett storleken på bristen (yrkande 17).

I partimotion 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 15 föreslås att möjligheten att använda tvångsförvaltning mot hyresvärdar som inte sköter sin roll ska stärkas.

Thomas Strand och Peter Persson (båda S) föreslår i motion 2016/17:2711 i denna del att möjligheterna att skärpa hyresvärdens ansvar för bl.a. underhåll ska ses över.

### Den upphävda förvärvslagen m.m.

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

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).

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.

### **Bostadsförvaltningslagen**

Enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) 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 skäligena tidsmellanrum 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, 15 och 16 §§).

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet på 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.

### **Hyresgästutredningen**

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 konstateras. 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.
- Övergår fastigheten 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.

### **Hyres- och arrendetvister**

Utredningen om hyres- och arrendetvister har som ett alternativ i sitt betänkande Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82) lämnat ett förslag om att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska föras över till allmän domstol genom inrättande av s.k. särskilda domstolar inom vissa tingsrätter. Förslaget omfattar att de nya hyres- och arrendedomstolarna ska handlägga i princip alla tvister som rör hyresförhållanden.

En särskild utredare fick i maj 2015 uppdraget att lämna förslag på hur verksamheten i hyres- och arrendenämnderna kan effektiviseras och hur prövningen av hyres- och arrendeärenden och mål kan moderniseras och göras mer ändamålsenlig. Uppdraget redovisas i promemorian Effektivare hyres- och arrendenämnder (Ds 2016:4).

Betänkandet och promemorian bereds inom Regeringskansliet.

### **Tidigare behandling**

Utskottet behandlade våren 2016 i betänkande 2015/16:CU14 flera liknande motioner om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning. Motionerna avstyrktes med hänvisning till bl.a. Hyresgästutredningens pågående arbete.

### **Utskottets ställningstagande**

Som framgår ovan har Hyresgästutredningen analyserat konsekvenserna av att upphäva förvärvslagen och skärpningarna i bostadsförvaltningslagen, samt utrett frågor om bl.a. bristande underhåll. Utredningens förslag bereds nu inom Regeringskansliet. Enligt utskottets bedömning bör det pågående arbetet med frågorna inte föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Utskottet avstyrker således motionsförslagen.

## Olovlig handel med svarta hyreskontrakt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om åtgärder för att motverka olovlig handel med svarta hyreskontrakt. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 16 (L).

### Motionerna

I partimotion 2017/18:2815 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 36 föreslås ett tillkännagivande om ökat samarbete mellan fastighetsägare och det offentliga samt andra åtgärder för att motverka svarthandel med hyreskontrakt och andrahandsuthyrning. Ingela Nylund Watz och Yilmaz Kerimo (båda S) begär i motion 2017/18:616 ett tillkännagivande om skärpt lagstiftning för att motverka olovlig handel med svarta hyreskontrakt. Ett liknande yrkande finns i motion 2016/17:2711 av Thomas Strand och Peter Persson (båda S) i denna del.

### Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt

Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt överlämnade i november 2017 sitt betänkande Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86) till regeringen. Betänkandet bereds nu inom Regeringskansliet.

Utredningen har haft i uppdrag att överväga och föreslå åtgärder som motverkar att otillåten ersättning tas ut för hyreslägenheter. Utredningens uppdrag har omfattat otillåten ersättning vid upplåtelse av hyreslägenheter och överlåtelse av hyresrätter samt oskäligen hyra vid upplåtelse av lägenheter i andra hand och för inneboende. I uppdraget har också ingått att överväga om reglerna om överlåtelse av en hyreslägenhet, upplåtelse i andra hand eller upplåtelse av en del av en lägenhet bör ändras. Utredningens slutsatser och förslag redovisas nedan.

#### *Åtgärder mot handel med hyreskontrakt*

Enligt hyreslagen ska en hyresgäst betala hyra för användningen av en bostadslägenhet. Det är förbjudet att begära att en hyresgäst ska betala särskild ersättning för att en bostadslägenhet ska upplåtas till hyresgästen eller för att en hyresrätt till en sådan lägenhet ska överlåtas till hyresgästen. Den som begär särskild ersättning för en hyreslägenhet gör sig skyldig till brott och är skyldig att betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot (65 § hyreslagen).

Utredningen konstaterar bl.a. att det förekommer en handel med hyreskontrakt som omsätter mycket stora belopp och att det är vanligt att förvärv av hyresrätter med särskild ersättning genomförs med utnyttjande av

bestämmelserna i 35 § hyreslagen om byte av bostad. Enligt dessa bestämmelser får hyresgästen överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad om hyresvärden eller hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen.

För att motverka den illegala handeln med hyreskontrakt föreslår utredningen att bytesreglerna ändras. Möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrättslägenhet eller småhusfastighet föreslås tas bort helt och hållet. Tillstånd ska alltså bara lämnas till byten mellan hyreslägenheter. Vid ett sådant byte ska hyresgästen och den som hyresrätten ska överlåtas till ha varit bosatta i sina bostäder under minst ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd till byte för att tillstånd ska kunna lämnas. Hyresnämnden ska avslå en ansökan om tillstånd till byte av bostad, om det finns anledning att anta att det har begärts särskild ersättning för bytet.

Utredningen föreslår vidare att det ska införas en ny förverkandegrund som innebär att en hyresrätt är förverkad, om hyresgästen har betalat eller tagit emot särskild ersättning när hyresrätten överlåtits till hyresgästen. Hyresrätten ska också vara förverkad, om hyresgästen har begärt särskild ersättning för hyresrätten.

Vidare föreslår utredningen att det straffrättsliga ingripandet mot den illegala handeln med hyreskontrakt skärps. Det föreslås att straffen för att begära särskild ersättning för upplåtelse av en hyreslägenhet eller för överlåtelse av en hyresrätt skärps. Kvalifikationsgrunderna för grovt brott föreslås bli utvidgade. Utredningen föreslår även att straffen för att begära och ta emot otillåten ersättning för förmedling av en hyreslägenhet skärps på motsvarande sätt som straffen för att begära särskild ersättning för överlåtelse av en hyresrätt. Slutligen föreslår utredningen att köp av hyreslägenhet kriminaliseras.

### *Åtgärder mot oskäligen andrahandshyror*

Lagstiftarens utgångspunkt är att hyran för en hyreslägenhet (alltså inte bostadsrättslägenhet) som upplåts i andra hand ska vara densamma som förstahandshyran. Den undersökning av nivån på första- och andrahandshyror som utredningen låtit göra visar att så inte är fallet. Andrahandshyror i landet är i snitt 50 procent högre än förstahandshyror. I Stockholmsområdet är de drygt 70 procent högre än förstahandshyror. Även med beaktande av att åtskilliga lägenheter upplåts i andra hand möblerade, vilket motiverar ett påslag på hyran, kan det enligt utredningen konstateras att andrahandshyror i hyreslagens mening i stor utsträckning är oskäligen.

Enligt utredningen har det framhållits att en orsak till att hyror vid uthyrning i andra hand är högre än förstahandshyror är svårigheterna för parterna att bestämma andrahandshyran. Utredningen föreslår därför att det införs en bestämmelse som innebär att förstahandshyran ska vara ett tak för andrahandshyran. Detta ska gälla oavsett om förstahandshyran är högre eller lägre än bruksvärdeshyran för lägenheten.

Utredningen föreslår vidare att om en del av en lägenhet upplåts för inneboende, får hyran inte vara högre än en i förhållande till upplåtelsen proportionerlig andel av förstahandshyran. Utredningen föreslår även att tillägg för att lägenheten upplåts möblerad får göras med högst en tiondel av den övriga hyran och att tillägg får göras för nyttigheter som ingår i andrahandsupplåtelsen, såsom el och internet, med den faktiska kostnaden för nyttigheten.

För att uttag av oskäligen andrahandshyror ska begränsas föreslår utredningen även ytterligare åtgärder. En sådan är att förstahandshyresgästen i samband med en ansökan om tillstånd till en andrahandsupplåtelse ska intyga att hyran för andrahandsupplåtelsen inte överstiger förstahandshyran. Vidare föreslås att hyresrätten ska vara förverkad, om hyresgästen har upplåtit lägenheten eller en del av den med en hyra som är högre än förstahandshyran och hyresgästen inte kan visa en giltig ursäkt. Möjligheten att besluta om att hyresgästen ska betala tillbaka oskäligen hyra som hyresgästen tagit emot föreslås utökas.

Slutligen föreslår utredningen att det kriminaliseras att olovligt – dvs. utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd – hyra ut en lägenhet i andra hand med en hyra som överstiger hyresgästens egen hyra.

### *Åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning*

Enligt hyreslagen är en hyresrätt förverkad, om hyresgästen utan nödvändigt samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad. Utredningen föreslår att möjligheten att undgå förverkande genom att vidta rättelse avskaffas. Utgångspunkten ska vara att om hyresgästen otillåtet upplåter lägenheten i andra hand, är hyresrätten förverkad. Från denna regel ska gälla undantag om hyresgästen kan visa en giltig ursäkt.

Utredningen föreslår vidare att gränsen mellan tillståndspliktig andrahandsupplåtelse och upplåtelse för inneboende, som inte kräver tillstånd, tydliggörs. Enligt utredningen ska en upplåtelse för inneboende kunna föreligga endast om hyresgästen själv bor i lägenheten. Om hyresgästen inte använder sin lägenhet som bostad, ska en vidareupplåtelse av en del av lägenheten kräva samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden.

Avslutningsvis bedömer utredningen att omfattningen av möjligheten att ha inneboende i den egna bostaden inte bör ändras. En hyresgäst ska alltså få inrymma utomstående personer i lägenheten, men inte om det uppstår men för hyresvärden.

### **Utskottets ställningstagande**

Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt har övervägt och föreslagit en rad åtgärder för att bl.a. motverka den illegala handeln med hyreskontrakt. Betänkandet bereds nu inom Regeringskansliet. Även om

frågan är viktig anser utskottet att det pågående arbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Till följd av detta avstyrks motionsförslagen.

## Bostadshyresgästens besittningsskydd

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om bostadshyresgästens besittningsskydd. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete.

Jämför reservation 17 (M) och 18 (V).

### Motionerna

Jonas Sjöstedt m.fl. (V) begär i partimotion 2017/18:2344 yrkande 29 ett tillkännagivande om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand. Ett liknande yrkande finns i motion 2017/18:1087 av Gustaf Lantz (S).

I partimotion 2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 35 föreslås ett tillkännagivande om att besittningsskyddet inte ska gälla när en kommun hyr ut en bostadsrätt.

### 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. Är hyresvärden och hyresgästen inte 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, d.v.s. när hyresgästen saknar rätt till förlängning. Besittningsskyddet bryts bl.a. när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden 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.

I Hyreslagsutredningens uppdrag ingick bl.a. att överväga om de krav som ställs för att en lägenhet ska anses så förstörd att hyresavtalet förfaller bör höjas och om det är möjligt och lämpligt att i hyreslagen närmare ange när en lägenhet ska anses förstörd. I sitt delbetänkande Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) konstaterar utredningen bl.a. att det på senare år har uppmärksammats en del fall med bostadslägenheter där lägenheten har förstörts i sådan utsträckning att hyresavtalet har ansetts förfallet, samtidigt som det från början stått klart att hyresvärden haft för avsikt att återuppföra lägenheten, utan att hyresgästen har erbjudits att flytta tillbaka till den. Dessa fall har enligt utredningen ibland ansetts stötande. För att undvika sådana effekter föreslår utredningen när det gäller bostadslägenheter ett undantag från bestämmelsen att hyresavtalet förfaller när lägenheten är så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Trots att lägenheten är så förstörd ska hyresavtalet bestå, om hyresgästen motsätter sig att avtalet upphör att gälla samtidigt som hyresvärden avser att återställa eller har återställt lägenheten för samma ändamål som den hade före händelsen. Detta ska enligt utredningen gälla under förutsättning att hyresgästen inte har varit vållande till händelsen.

Regeringen har angett att den inte kommer att gå vidare med Hyreslagsutredningens förslag i denna del.

## Svar på skriftliga frågor

Statsrådet Morgan Johansson svarade den 22 december 2016 bl.a. följande på en skriftlig fråga (fr. 2016/17:483) huruvida han avser att vidta några åtgärder för att besittningsskyddet inte ska gälla för hyresgäster i kommunalt ägda bostadsrätter.

En kommun som vill försäkra sig om att en lägenhet endast ska användas för de som är i allra störst behov av den kan avtala med hyresgästen om att hyresgästen inte ska ha besittningsskydd till lägenheten. En sådan överenskommelse godkänns normalt av hyresnämnden. Kommunen kan då alltså säga upp hyresavtalet med den som bor i lägenheten när lägenheten behövs för någon som har ett större behov av den.

Eftersom kommunerna redan har den sorts flexibilitet vid uthyrning som Robert Hannah efterfrågar saknas det anledning för regeringen att vidta åtgärder.

I sitt svar den 1 februari 2017 på en skriftlig fråga (fr. 2016/17:705) om han kan överväga en förändring av hyreslagen enligt Hyreslagsutredningens förslag om att en hyresgäst ska få bo kvar när lägenheten har förstörts i en brand angav Morgan Johansson bl.a. följande.

Det är självklart mycket olyckligt för en hyresgäst att förlora sitt hyreskontrakt när lägenheten har blivit förstörd. Frågan förutsätter emellertid ställningstaganden som inte behandlas i förslaget från Hyreslagsutredningen. En svårighet är att det återuppbyggda huset inte nödvändigtvis har samma planering som det tidigare. Antalet lägenheter kan ha ändrats, liksom deras storlek. Det behöver då regleras vem som har rätt att få vilken lägenhet, dvs. någon form av turordning.

I ett tidigare lagstiftningsärende har det bedömts att nuvarande regler sällan orsakar problem. Samtidigt måste utsatta hyresgäster ha ett kraftfullt regelverk att luta sig mot så att de inte utlämnas till hyresvärdens godtycke. Mot denna bakgrund vill jag inte utesluta möjligheten till regelförändringar utan avser att ta initiativ till att frågan övervägs på nytt inom Justitiedepartementet.

### **Pågående arbete**

Den 1 november 2017 gav regeringen en utredare i uppdrag att se över hyresgästens utsatta ställning när en lägenhet förstörs (Ju2017/08521/LP). Utredaren ska överväga de förändringar av reglerna som kan behövas för att hyresgästen ska ha ett starkt bostadssocialt skydd när en lägenhet förstörs och lämna de förslag som övervägandena medför. Uppdraget ska redovisas senast den 30 april 2018.

### **Utskottets ställningstagande**

Regeringen har nyligen gett en utredare i uppdrag att se över hyresgästens utsatta ställning när en lägenhet förstörs och att lämna förslag i frågan. Utskottet anser att resultatet av uppdraget bör avvaktas innan riksdagen tar ställning i sak i frågan. Eftersom parterna redan har en möjlighet att avtala bort hyresgästens besittningsskydd anser utskottet att det inte finns anledning att ställa sig bakom förslaget om att avskaffa besittningsskyddet när en kommun är hyresvärd. Utskottet avstyrker därmed motionsförslagen.

## Trångboddhet

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om trångboddhet. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta åtgärder med anledning av motionsförslagen.

Jämför reservation 19 (SD).

### Motionerna

I kommittémotion 2017/18:3633 av Roger Hedlund och Mikael Eskilander (båda SD) yrkade 4 begärs ett tillkännagivande om att fastighetsägare ska ges rätt att motverka trångboddhet genom att föreskriva ett maximalt antal boende i hyreskontraktet. Samma yrkande finns i kommittémotion 2016/17:3351 av Roger Hedlund och Mikael Eskilander (båda SD) yrkande 2.

### Bakgrund

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 vilka villkor som hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster. Uppdraget redovisas i rapporten Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster (rapport 2017:30). Rapporten bygger på en undersökning om hyresvärdars uthyrningsvillkor som tidningen Hem & hyra genomförde 2016 och på en förnyad kartläggning som Boverket låtit 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), d.v.s. fyra personer i en tvårummare och sex personer i en trerummare o.s.v.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet.

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet konstaterar att det inte finns någon bestämmelse i hyreslagen som hindrar en hyresvärd från att i hyreskontraktet uppställa villkor om hur många personer som får bo i lägenheten. Som framgår av Boverkets rapport är det redan i dagsläget många bostadsbolag som har regler eller rekommendationer för hur många personer som får flytta in i lägenheten baserat på dess storlek. Mot bakgrund av detta finns det inte någon anledning att föreslå ett tillkännagivande i frågan. Utskottet avstyrker således motionsförslagen.

## **Tobaksrökning**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden om förbud mot rökning i fastigheter. Utskottet hänvisar till ett tidigare ställningstagande.

### **Motionen**

I motion 2017/18:3026 av Stefan Nilsson (-) yrkandena 1 och 2 föreslås att hyresvärdar ska få rätt att förbjuda rökning i fastigheter, inklusive på balkonger.

### **Bakgrund**

Det är troligt att det inte är möjligt att med framgång förhindra en hyresgäst att röka i sin lägenhet. Rökning i den egna lägenheten betraktas fortfarande som normalt. I särskilda fall borde dock ett förbud kunna upprätthållas. Det gäller t.ex. om värden med hänsyn till andra boendes allergiska besvär har tagit in ett rökförbud i hyresavtalen (se Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen, En kommentar, elfte upplagan, 2015, s. 229). Det är också Boverkets slutsats att det är tveksamt om en fastighetsägare kan förbjuda hyresgäster att röka i sina egna lägenheter, även om ventilationen är dålig och grannar störs. Det gäller även rökning på balkonger och gårdar (Boverkets omvärldsanalys 2005, När vi de handikappolitiska målen?).

Om hinder och men uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande får hyresvärden, på ansökan av hyresgästen, åläggas att avhjälpa bristen (16 § andra stycket hyreslagen). Hinder och men i nyttjanderätten kan det anses vara fråga om då en hyresgäst utsätts för störningar från en granne vilka

överstiger vad hyresgästen skäligen bör tåla. Enligt förarbetena till bestämmelsen bör kravet på att bristen ska vara till förfång vid utövandet av nyttjanderätten inte sättas för lågt (prop. 1974:150 s. 486). Bedömningen ska göras utifrån ett objektivt hyresgästintresse. Föreligger hinder och men i nyttjanderätten har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran.

När en hyresgäst använder sin lägenhet ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas (25 § hyreslagen). Olika typer av sanktioner kan vidtas mot en störande hyresgäst.

## Rättsfall

Svea hovrätts beslut den 19 december 2013 i mål nr ÖH 10011-13 innebar att hovrätten instämde i hyresnämndens bedömning att det saknas skäl att bifalla A.P.:s ansökan om åtgärdsföreläggande som gällde att en granne rökte på sin balkong.

Hyresnämnden hade i sitt beslut anfört följande.

A P har anfört att hon, främst sommartid, störs av tobaksrök från en granne som röker på sin balkong och som har sin balkong intill hennes balkong. Från hyresvärdens sida har anförts att värden har haft kontakt med den berörda grannen, men att de inte anser sig kunna förbjuda att denna röker på sin balkong. Tobaksrök och röklukt kan innebära ett visst hinder och men i en hyresgästs nyttjanderätt, men en avvägning måste göras i förhållande till grannarnas rätt att använda sin lägenhet. Det har inte framkommit i ärendet att de störningar som A P utsätts för i sitt boende genom att grannen röker på sin balkong går utöver vad som skäligen bör tålas i ett flerfamiljshus. Hyresnämnden finner därför att det saknas grund för ett åtgärdsföreläggande mot hyresvärden. A P:s ansökan ska således avslås.

I hyresnämnden hade A.P. bl.a. anfört följande.

Sommaren i år var den femte sommaren hon inte kunde vistas obegränsat på sin balkong, eftersom en granne röker på sin balkong. Hon har kontaktat hyresvärden och de grannar som röker på balkongen. Hon bor i port 93 och grannarna i port 95. Hon och grannarna har balkongerna bredvid varandra med en vägg/mur emellan. Hon har varit tvungen att gå in under varma sommarkvällar när hon dukat ut med mat och haft gäster och barnbarn på besök. Hon har fått rätta sig efter de som röker. Hyresvärden har satt upp ett anslag i porten med trivselregler där det bl. a. står att man ska ta hänsyn till sina grannar vid bl.a. grillning. Hon anser att grillas inte är lika besvärande som röklukt. Röklukten tränger även in till hennes lägenhet och det känns som någon har rökt därinne. Med de nya, i sig fina, balkongdörrar som hyresvärden installerat, hjälper det inte att stänga dem, eftersom röklukt tränger igenom ventilationsspringor. Grannarna som röker visar ingen hänsyn gentemot henne. Hon lider av migrän och vill inte vara "passiv rökare". Hon anser att de som röker får röka under sin köksfläkt. Grannarna har sagt att de inte vill göra det, eftersom de inte vill att lägenhetens ytskikt ska bli missfärgade. Grannen har satt upp ett högre plank mellan balkongerna men detta tar inte bort röklukten. Hon har själv ställt ut en stor fläkt på sin balkong, men detta tar inte heller bort röklukten. Hon var borta under hela augusti i år, eftersom hon inte kunde vistas på sin balkong. Hon kan tänka sig att avstå från balkongen och dess yta så att hon får lägre hyra

eftersom hon inte kan nyttja balkongen fullt ut. Statistik från hyresvärden visar att majoriteten av hyresgästerna vill ha en rökfri miljö.

Hyresvärden hade inte några invändningar i sak mot vad A.P. anfört men ansåg sig inte kunna förbjuda grannarna att röka.

Östersunds tingsrätt, miljödomstolen, anförde i sin dom den 10 mars 2011 i mål M 1-11 följande.

Enligt 9 kap. 1 § miljöbalken avses med miljöfarlig verksamhet bl.a. användning av byggnader på ett sätt som kan medföra olägenhet för människors hälsa. Tobaksrök som regelbundet tränger in i en bostadslägenhet från angränsande bostäder kan utgöra en sådan olägenhet för människors hälsa som avses i 9 kap. 1 § miljöbalken. Därmed kan regelbunden tobaksrökning, även om rökningen inte kan anses vara en verksamhet som är farlig för miljön, definitionsmässigt betraktas såsom miljöfarlig verksamhet. Mot bakgrund härav kan det under vissa omständigheter finnas skäl att ingripa även mot denna typ av rökolägenhet. Härutöver ska också nämnas att det i ett flerfamiljshus kan anses acceptabelt att i viss mån påverkas av övriga boenden - det finns därmed inte en oinskränkt rätt för en boende att aldrig bli påverkad av granar, vissa störningar få således tålas. Endast då störningen är av sådan grad att den på ett allvarligt sätt påverkar bruket av bostaden kan störningen anses oacceptabel och resultera i exempelvis ett förbud att utföra den störande handlingen. Samtidigt måste det anses ankomma på samtliga boende i ett flerfamiljshus att vid exempelvis rökning ta i beaktande att man bor nära andra och därför visa berättigad hänsyn. I förevarande mål framgår att G och S besvärar av rök då de vistas på sin balkong eller har fönstren öppna. Då de vistas inne i lägenheten och balkongdörren samt fönstren är stängda besvärar de inte av rök. Mot denna bakgrund kan det i förevarande fall inte anses vara fråga om sådan allvarlig störning att rökning på angränsande balkonger ska förbjudas. Miljödomstolen instämmer därmed i länsstyrelsens bedömning att det inte finns stöd för att förbjuda eller begränsa grannars rökning. G och T S:s överklagande ska därför avslås.

## Tidigare behandling

Våren 2016 behandlade och avstyrkte utskottet en motion om förbud mot rökning på balkonger. Utskottet anförde följande (bet. 2015/16:CU14):

Motionen gäller möjligheter till ingripanden mot grannar som stör sin omgivning genom att röka på sin balkong. Utskottet ställer sig utan vidare bakom den grundtanke som förs fram i motionen om det önskvärda i att människor inte ska behöva utsättas för andra människors tobaksrök. Utskottet anser att det är viktigt att människor görs medvetna om de problem som är förknippade med att utsättas för andras rökning och det ansvar som ligger på den enskilda rökaren. Däremot anser inte utskottet att frågan är så okomplicerad att den skulle kunna lösas genom ett förbud mot rökning på den egna balkongen. Det framstår ju som välmotiverat att en människa inte röker inomhus av hänsyn till dem han eller hon delar lägenheten med. Det är här fråga om en balansgång mellan olika intressen, vilket också framgår av de domstolsavgöranden utskottet återgett. Utskottet är alltså inte berett att föreslå en översyn med inriktning på att hyreslagens och bostadsrättslagens bestämmelser eventuellt skulle vässas gentemot rökande grannar. Inte heller i övrigt är utskottet berett att inom sitt beredningsområde föreslå riksdagen att vidta några åtgärder med anledning av motionsyrkandet som alltså avstyrks.

## Utskottets ställningstagande

Utskottet vidhåller sin uppfattning att frågan om tobaksrökning inte är så okomplicerad att den skulle kunna lösas genom ett förbud mot rökning på den egna balkongen, eller andra delar av fastigheten, och är fortfarande inte berett att vidta några åtgärder med anledning av motionsyrkandena. Utskottet avstyrker således motionsförslagen.

## Lokalhyresgästens besittningsskydd

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om förändringar av lokalhyresgästens besittningsskydd. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

## Motionerna

Emanuel Öz (S) föreslår i motionerna 2016/17:997 och 2017/18:1077 ett tillkännagivande om att lokalhyresgäster som bedriver näringsverksamhet ska ha samma besittningsskydd och omfattas av liknande eller samma uppsägningsbestämmelser som bostadshyresgäster.

## Bakgrund

För hyresgäster i lokaler finns ett skydd mot uppsägningar som vanligen benämns indirekt besittningsskydd (57 § hyreslagen). Huvudregeln är att hyresavtal normalt ska förlängas när avtalstiden går ut. Förfarandet efter en uppsägning har utformats så att denna tanke ska få genomslag. Reglerna har ändrats flera gånger för att stärka lokalhyresgästens ställning.

En lokalhyresgäst har dock inte möjlighet att mot hyresvärdens vilja få en förlängning av hyresavtalet eller få villkor införda i hyresavtalet. En obefogad uppsägning kan således leda till att lokalhyresgästens avtal upphör. Lokalhyresgästen skyddas genom att hyresvärden är skyldig att ersätta hyresgästen för den skada som den obefogade uppsägningen leder till. Detsamma gäller om hyresvärden begär oskäligen villkor för att acceptera en förlängning av hyresavtalet.

När en tvist uppstår i ett lokalhyresförhållande ska tvisten i vissa fall handläggas av en hyresnämnd och i vissa fall av en allmän domstol. Innan hyresgästen begär ersättning vid en allmän domstol måste medling i fråga om hyresavtalets bestånd begäras hos hyresnämnden. Försummar hyresgästen det förlorar han eller hon sin rätt till ersättning och därmed också sitt besittningsskydd. Den grundläggande tanken bakom detta är att parterna själva ska försöka komma överens om en förlängning av hyresavtalet.

## Hyresgästutredningen

Hyresgästutredningen hade i uppdrag att utreda bl.a. om förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal kan göras mer effektivt. I detta ingick att undersöka om reglernas utformning leder till kostnader för parter och hyresnämnder som inte ger någon motsvarande nytta.

I sitt betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) konstaterar Hyresgästutredningen flera problem vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrande. Enligt utredningen har det ”obligatoriska” medlingsförfarandet lett till att antalet ansökningar om lokalmedling blivit mycket stort. Av de över 4 000 ärenden som kommer in till hyresnämnderna varje år leder bara 10–15 procent till medlingsinsatser. I stället kommer parterna överens utan hyresnämndens hjälp. Utredningen har vidare uppmärksammat att omsättningsbaserade avtal används alltmer på den svenska fastighetsmarknaden. Slutligen konstaterar utredningen att det inte finns någon ovillkorlig rätt för parterna att få ett marknadshyresyttrande. Har hyresgästen ansökt om medling och sedermera återkallat sin ansökan, ska hyresnämnden avskryva ärendet. Någon möjlighet för hyresvärden att få till stånd ett yttrande om marknadshyran finns då inte (RBD 16:94).

Hyresgästutredningen anser att medlingsförfarandet vid hyresnämnden bör finnas kvar. Regelverket är dock komplicerat, och förfarandet vid uppsägning kan göras mer effektivt. Utredningen lämnar därför följande förslag.

- Medlingsförfarandet står kvar men en ansökan får göras tidigast fyra månader före hyrestidens utgång för att ersättningsrätt ska föreligga. Båda parter ska kunna ansöka om medling.
- Hyresvärden ska i en uppsägning informera hyresgästen om möjligheterna till ersättning och medling, annars saknar uppsägningen verkan.
- Om hyresgästen säger upp hyresavtalet för villkorsändring och ansöker om medling, men därefter återkallar sin medlingsansökan, ska återkallelsen inte längre få till följd att uppsägningen saknar verkan. För att få denna effekt måste hyresgästen uttryckligen återta sin uppsägning. Har hyresgästen sagt upp sig för avflyttning, ska uppsägningen enligt allmänna avtalsrättsliga principer däremot inte kunna återtas.
- En hyresgäst som vill flytta efter uppsägningen ska kunna underrätta hyresvärden om detta innan en ansökan till hyresnämnden kan göras och därigenom behålla rätten till ersättning.
- Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmåligare för hyresgästen än vad som har angetts i uppsägningen.
- Begärs ett yttrande om marknadshyra eller anvisad lokal, får hyresnämnden flytta fram upphörandetidpunkten med högst tre månader från den avtalade hyrestidens utgång. Ett beslut om framflyttning av upphörandetidpunkten bör inte få överklagas.
- Det bör klargöras att hyresnämnden är skyldig att yttra sig om marknadshyran när detta är möjligt.



- Om en part vid medlingen har begärt en omsättningshyra, ska hyresnämnden, om detta begärs av någon av parterna, yttra sig om marknadshyran som ett fast belopp. Begär parten efter nämndens yttrande alljämt omsättningshyra, ska partens slutliga ståndpunkt anmälas till nämnden för dokumentation.
- En lokalhyresgäst som före hyrestidens utgång har begärt uppskov med avflyttningen ska få använda lokalen efter hyrestidens utgång till dess frågan om uppskov slutligen har avgjorts. Under denna tid ska hyresvillkoren vara oförändrade om hyresnämnden inte bestämmer annat.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

### **Tidigare behandling**

Våren 2016 behandlade och avstyrkte utskottet likadana yrkanden om lokalhyresgästens besittningsskydd. Utskottet hänvisade till Hyresgästutredningens pågående arbete (bet. 2015/16:CU14).

### **Utskottets ställningstagande**

Som anføres ovan har Hyresgästutredningen utrett vissa frågor som gäller lokalhyresgästens besittningsskydd och föreslagit flera åtgärder för att effektivisera förfarandet vid uppsägning. Utskottet anser inte att det finns skäl att föregripa det pågående beredningsarbetet inom Regeringskansliet. Därmed avstyrks motionerna.

## **Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag om att avskaffa taket för ersättning vid yrkesmässig bostadsförmedling. Utskottet anser att ett sådant avskaffande riskerar att driva upp ersättningsnivåerna.

Jämför reservation 20 (M).

### **Motionerna**

I partimotion 2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 32 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. Samma yrkande finns i motion 2017/18:1241 av Margareta Cederfelt (M).

## 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.

## Utskottets ställningstagande

Utskottet anser att det är en viktig grundtanke att en hyresrätt som utgångspunkt inte ska kosta pengar utöver hyran. Att avskaffa taket för ersättning vid yrkesmässig förmedling skulle – på grund av den starka efterfrågan på hyresrätter i vissa områden, framför allt i storstadsregionerna – medföra risk för att ersättningsnivåerna ökar i en icke önskvärd omfattning. Utskottet bedömer därför att förmedlingsersättningen även fortsättningsvis bör vara begränsad. Därmed avstyrks motionsförslagen.

## Partiella hyreskontrakt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att utreda förutsättningarna för partiella hyreskontrakt. Utskottet hänvisar till pågående arbete. Jämför reservation 21 (KD).

## Motionen

I kommittémotion 2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 49 begärs ett tillkännagivande om att utreda förutsättningarna för partiella hyreskontrakt.

## Bakgrund

Boverket har på regeringens uppdrag 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 gäller i dag 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 hyresvärderna 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 inom Regeringskansliet.

### **Utskottets ställningstagande**

Boverket har utrett möjligheterna till och förutsättningarna för ett system med partiella hyreskontrakt. Boverkets rapport är nu föremål för beredning inom Regeringskansliet. Utskottet anser mot den bakgrunden att det i dagsläget inte finns anledning att föreslå något tillkännagivande i frågan. Utskottet avstyrker därmed motionsförslaget.

# Kooperativ hyresrätt

## Främjande av kooperativ hyresrätt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om åtgärder för att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta åtgärder med anledning av förslaget.

### Motionen

I motion 2017/18:2663 av Lennart Axelsson m.fl. (S) begärs ett tillkännagivande om att utveckla upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

### 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 avsett 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 boendodemokrati 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 fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, även kallad ombildningslagen).

### **Boverkets rapporter m.m.**

Boverket har i en rapport från mars 2005, Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen, beskrivit den kunskapsbrist som omger den kooperativa hyresrätten och identifierat denna brist som den enskilt största orsaken till att upplåtelseformen ännu inte kan jämföras med de övriga upplåtelseformerna på ett likvärdigt och rättvisande sätt. Rapporten berör också frågor om lagändringar, bl.a. om återbetalning av medlemsinsatsen.

Boverkets rapport har beretts inom Regeringskansliet, och en samordning har skett med beredningen av Föreningslagsutredningens betänkande En ny lag om ekonomiska föreningar (SOU 2010:90). Översynen av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) har gjorts i syfte att förenkla för ekonomiska föreningar att driva sin verksamhet och att underlätta etableringen av nya föreningar (dir. 2008:70). Utredningen har bl.a. övervägt om det bör vara möjligt att återbetala insatser i ekonomiska föreningar och kooperativa hyresrättsföreningar till annat än nominellt värde och vilka förutsättningarna för detta i så fall bör vara. Bakgrunden är bl.a. svårigheterna för ekonomiska föreningar att dra till sig insatskapital. Regeringen har aviserat en proposition med anledning av betänkandet under våren 2018.

Riksdagen beslutade våren 2016 om ändringar i bl.a. lagen om ekonomiska föreningar (prop. 2015/16:4, bet. 2015/16:CU10) som trädde i kraft den 1 juli 2016. De nya bestämmelserna berörde kooperativa hyresrättsföreningar i flera avseenden. För kooperativa hyresrättsföreningar infördes en möjlighet att, om samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det, införa stadgebestämmelser om att avgående medlemmar ska ha rätt att få ut ett högre belopp än det som medlemmen betalat som insats, dock högst det belopp som motsvarar medlemmens andel i föreningens egna kapital. Den vidgade möjligheten till återbetalning bedömdes av regeringen göra den kooperativa hyresrätten populärare som boendeform och även underlätta för föreningarna att anskaffa det kapital som behövs i samband med förvärv eller uppförande av föreningen byggnader (propositionen s. 188). Ändringen gjordes mot bakgrund av att det visat sig att medlemsinsatserna är förhållandevis höga och att det är viktigare att kunna skydda medlemmarnas insatser mot inflationen än vad som förutsattes när lagen om kooperativa insatser infördes.

Boverket har genomfört informationsinsatser, delvis genom Byggbeställningsforum. Också pilotprojekt har genomförts.

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. Behovet av handledning och ökad kunskap vid uppförandet av nya hus för upplåtelse med kooperativ hyresrätt konstateras i rapporten vara stort, liksom vid ombildning av befintliga hyresbostäder till kooperativ hyresrätt. I

rapporten förklaras och exemplifieras många av de centrala moment som en förening kan behöva gå igenom för att kunna förbereda sin föreningsbildning och bilda föreningen samt vad föreningen i övrigt behöver göra för att få en fungerande föreningsverksamhet. Dessutom finns rapporten *Leva och bo i gemenskap* (2005). Denna rapport från Boverkets Byggekostnadsforum är en delrapport från föreningen Boaktiv Landgången, Malmö. Här redovisas vilka möjligheter och svårigheter som kan förväntas möta en kooperativ hyresrättsförening. Syftet med denna rapport har varit att visa om det går att hålla nere den enskildes boendekostnader.

Webbplatsen *omboende.se* är ett samarbete mellan Boverket och Konsumentverket. Webbplatsen startades i januari 2009. Syftet med den är att ge konsumenter och andra berörda lättillgänglig och tillförlitlig information och på så sätt stärka deras möjligheter att vara kunniga och aktiva på bostadsmarknaden och efterfråga en trygg och säker boendemiljö. Information om kooperativ hyresrätt finns på webbplatsen.

I maj 2010 lämnade Boverket rapporten *Boendeflytande i praktiken* till regeringen. Rapporten är en sammanställning av aktuella erfarenheter av att satsa på ett reellt boendeflytande i samband med utvecklingen av bostadsområden. I rapporten uppmärksammas den kooperativa hyresrätten.

## **Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden**

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 behandling**

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motioner om särskilda åtgärder för att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Våren 2016 hänvisade utskottet till att Boverket varit aktivt när det gäller att tillhandahålla information om den kooperativa hyresrätten, till Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknadens pågående arbete och till att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra (bet. 2015/16:CU14).

### **Utskottets ställningstagande**

Som utskottet tidigare konstaterat har Boverket arbetat aktivt för att tillhandahålla information om den kooperativa hyresrätten. Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden har i sitt betänkande lämnat vissa förslag om den kooperativa hyresrätten, och betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Mot denna bakgrund, och med beaktande av att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra, anser utskottet att det saknas skäl för riksdagen att ta något initiativ i frågan. Mot bakgrund av det anförda avstyrker utskottet motionen.

# Bostadsrätt

## Bostadsrättsregister

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av förslagen.

Jämför reservation 22 (L).

### Motionerna

I partimotion 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 15 begärs ett tillkännagivande om att förutsättningarna för att inrätta ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister i offentlig regi ska utredas. Samma yrkande finns i partimotion 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 23. Markus Wiechel (SD) framställer ett liknande förslag i motion 2017/18:74 yrkande 8.

### Bakgrund

Det finns inte något centralt register över bostadsrätter, varken statligt eller privat. Däremot ska en bostadsrättsförenings styrelse förutom medlemsförteckningen föra en lägenhetsförteckning. Förteckningarna kan bestå av betryggande löslads- 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. Underrättas föreningen 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.

## **Tidigare utredningsarbete**

### *Bostadsrättsutredningen*

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att ett bostadsrättsregister och ett system för bostadsrättsinteckningar ska införas (SOU 1998:80). Förslaget innebär bl.a. att det införs ett inteckningssystem för bostadsrätter liknande det som gäller för fastigheter. Enligt förslaget ska det vidare 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 föregående avsnitt. 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 inte något 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 bostadsrätts-havare, pantsättningar och den information som behövs för att knyta dessa uppgifter till en viss lägenhet. Även vissa uppgifter om förvärv (pris m.m.) behöver 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. Framst för mindre bostadsrättsföreningar behöver det finnas ett ”pappersalter-nativ”. 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. Registret föreslås bli finansierat genom avgifter från dem som använder registret.

Beredningen av promemorian inom Regeringskansliet avbröts av den förra regeringen.

### *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 lämnas dock inte i denna del eftersom det inte ingick i uppdraget, och utredningen anser att frågan återigen bör utredas särskilt.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

### **Tidigare behandling**

Förslag om att införa ett statligt bostadsrättsregister har behandlats och avstyrkts av utskottet vid flera tillfällen. Våren 2016 hänvisade utskottet till att frågeställningen om rättsförluster i samband med överlåtelse och pantsättningar var föremål för överväganden av Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (bet. 2015/16:CU14).

### **Utskottets ställningstagande**

Som framgår ovan har Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden konstaterat att frågan om att införa ett centralt register för bostadsrätter bör övervägas på nytt. Betänkandet bereds inom Regeringskansliet, och utskottet anser inte att frågan har en sådan prioritet att riksdagen bör vidta några åtgärder med anledning av motionsförslagen. Till följd av detta avstyrker utskottet motionsförslagen.

## Ombildning till bostadsrätt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om möjligheterna att ombilda till bostadsrätt och ombildningsprocessen. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete.

Jämför reservation 23 (V).

### Motionerna

I partimotion 2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) begärs tillkännagivanden om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter (yrkande 12), om att hembudsrätten bör avskaffas (yrkande 21) och om att rättssäkerheten i ombildningsprocessen ska förbättras (yrkande 22). Samma yrkanden finns i partimotion 2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 8, 15 och 16.

### Ombildningsreglerna

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 [1991:614]). 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 ändå giltigt (9 kap. 21 § 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 återfinns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Även i hembudsfallet måste föreningens beslut om att förvärva fastigheten fattas på föreningsstämman.

Fram till den 1 juli 1999 gällde att hyresgästerna i mer än hälften av lägenheterna måste ha gått med på ett förvärvsbeslut respektive förklarat sig intresserade av ombildningen. Tidigare, fram till den 1 juli 1992, hade ett krav på två tredjedels majoritet gällt. Genom lagstiftning vid riksmötet 2002/03 infördes kravet på folkbokföring för att förhindra s.k. falska bostadsrättsföreningar, dvs. sådana fall där fastighetsägaren inför ombildningen tecknat hyreskontrakt med bulvaner som inte haft sin bostad på fastigheten (prop. 2002/03:12, bet. 2002/03:BoU2, rskr. 2002/03:96).

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). Upphävs eller ändras stämmans beslut gäller domen även mot den som inte fört talan (9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 17 § föreningslagen).

### **Tidigare utredningsarbete**

Hyreslagsutredningen har haft i uppdrag att överväga vissa frågor om ombildning och har i sitt delbetänkande Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) föreslagit vissa ändringar som syftar till att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut om att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt. Hyreslagsutredningens förslag i denna del bereds fortfarande i Regeringskansliet.

### **Tidigare behandling**

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motioner med liknande förslag om möjligheterna att ombilda hyresrätt till bostadsrätt och ombildningsprocessen. Våren 2016 hänvisade utskottet till pågående berednings- och utredningsinsatser (bet. 2015/16:CU14).

## Utskottets ställningstagande

Det är givetvis angeläget att lagstiftningen tryggar rättssäkra utbildningsprocesser. Utskottet utgår från att frågorna om utbildningsprocessen följs inom Regeringskansliet med fokus på om reglerna missbrukas. Hyreslagsutredningen har föreslagit vissa ändringar för att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut att förvärva huset för utbildning till bostadsrätt. Betänkandet i denna del bereds fortfarande inom Regeringskansliet. Utskottet anser att riksdagen bör avvakta med sina ställningstaganden i sak till de utbildningsfrågor som väckts, till dess att den pågående beredningen avslutats. Utskottet avstyrker därmed samtliga motionsförslag.

## Bostadsrättslagen m.m.

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om förändringar av regelverket för bostadsrättsföreningar. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av förslagen.

Jämför reservation 24 (SD) och 25 (V).

## Motionerna

I partimotion 2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 31 begärs ett tillkännagivande om att regeringen bör se över möjligheten att kräva att en innehavare av en bostadsrätt ska folkbokföra sig i bostaden.

Roger Hedlund och Mikael Eskilander (båda SD) begär i kommittémotion 2017/18:3633 yrkande 9 ett tillkännagivande om att bostadsrättsföreningars ställning när kommuner vill köpa bostadsrätter ska stärkas. I motionerna 2017/18:1595 av Mattias Bäckström Johansson och Josef Fransson (båda SD) yrkande 1 och 2017/18:2365 av Borian Åberg (M) finns liknande förslag om att bostadsrättsföreningar ska få rätt att vägra kommuner och landsting medlemskap i föreningen.

I motion 2017/18:666 av Yilmaz Kerimo (S) föreslås en översyn av antalet bostäder i en bostadsrättsförening för att minska sårbarheten i små föreningar.

## Folkbokföring

En person ska enligt 6 § folkbokföringslagen (1991:481) folkbokföras på den fastighet och i den kommun där han eller hon enligt 7–13 §§ är att anse som bosatt. En person som folkbokförs på en fastighet som innehåller flera bostadslägenheter ska folkbokföras också på en lägenhet.

Av 7 § folkbokföringslagen framgår följande. En person anses som huvudregel vara bosatt på den fastighet där han eller hon regelmässigt tillbringar eller, när byte av bostad har skett, kan antas komma att regelmässigt

tillbringa sin dygnsvila. Den som därigenom kan anses vara bosatt på fler än en fastighet anses vara bosatt på den fastighet där han eller hon med hänsyn till samtliga omständigheter får anses ha sin egentliga hemvist. En person ska anses regelmässigt tillbringa sin dygnsvila på en fastighet där han eller hon under sin normala livsföring tillbringar dygnsvilan minst en gång i veckan eller i samma omfattning men med en annan förläggning i tiden.

Vad gäller folkbokföring innehåller bostadsrättslagen (1991:614) endast en bestämmelse om att de bostadshyresgäster som gått med på ett beslut om att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska vara folkbokförda på fastigheten (9 kap. 19 §).

### **Juridiska personers rätt till medlemskap**

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 stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som bostadsrättshavare (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 ett landsting 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 landsting har motiverats med behovet av lägenheter för vård och omsorg.

Svea hovrätt har i mål nr ÖH 7897-04 ansett att 2 kap. 4 § andra stycket bostadsrättslagen är tillämpligt även vid ombildning. Enligt avgörandet saknas det således förutsättningar att vägra en kommun som är hyresgäst inträde i föreningen vid ombildning.

### **Antalet medlemmar och lägenheter i en bostadsrättsförening**

I 1 kap. 2 § bostadsrättslagen anges de krav som måste vara uppfyllda för att en bostadsrättsförening ska kunna registreras. Det är samma huvudregel beträffande antalet medlemmar som när det gäller ekonomiska föreningar i allmänhet, d.v.s. tre stycken (2 kap. 1 § lagen [1987:667] om ekonomiska föreningar).

Om antalet medlemmar eller antalet bostadsrättshavare går ned under tre och nya medlemmar eller bostadsrättshavare inte inträtt inom tre månader,

måste en registrerad förening träda i likvidation (9 kap. 29 § bostadsrättslagen).

Bestämmelser om minsta antalet lägenheter i föreningens hus finns i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen. Av bestämmelserna i 3 kap. samma lag framgår att det ska finnas en ekonomisk plan som ska vara registrerad hos Bolagsverket innan bostadsrätt får upplåtas. När den ekonomiska planen registreras ska det enligt 1 kap. 5 § finnas minst tre lägenheter i föreningens hus, vilka är avsedda att upplåtas med bostadsrätt, och föreningshusen ska ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Som lägenhet räknas endast en avskild enhet som är inrättad att användas varaktigt och självständigt som bostad eller lokal. Vid beräkningen ska bortses från garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förrådsutrymmen.

### Utskottets ställningstagande

Motionsförslagen aktualiserar på olika sätt ändringar i bestämmelser som avser bostadsrätter. Det som anförs som motivering till yrkandena utgör inte tillräckliga skäl för utskottet att tillstyrka något av dem. Utskottet anser inte heller att det finns något annat skäl för riksdagen att ta initiativ till en ändring av berörda bestämmelser. Utskottet avstyrker således motionsförslagen.

## Ägarlägenheter m.m.

### Främjande av ägarlägenheter m.m.

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som gäller främjandet av ägarlägenheter, hyrköp och andelsägarlägenheter. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 26 (C), 27 (L) och 28 (KD).

### Motionerna

I partimotion 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 12 och 13 begärs tillkännagivanden om att det ska införas möjligheter att omvandla befintliga bostäder i flerbostadshus, både hyres- och bostadsrätter, till ägarlägenheter och att lagen om samfälligheter bör anpassas för att underlätta ägarlägenheter. Samma yrkanden finns i partimotion 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 17 och 18. Liknande yrkanden om omvandling av befintliga bostäder finns i kommittémotion 2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 38 samt motionerna 2016/17:1270 och 2017/18:1429, båda av Christian Holm Barenfeld (M).

Caroline Szyber m.fl. (KD) begär i kommittémotion 2017/18:3652 yrkande 48 ett tillkännagivande om att utreda förutsättningarna för de allmännyttiga bostadsföretagen att upplåta delar av sitt bostadsbestånd för hyrköp.

I kommittémotion 2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 12 begärs ett tillkännagivande om att främja hyrköp och ägarlägenheter.

Ulrika Karlsson i Uppsala (M) föreslår i motionerna 2016/17:1501 yrkandena 1–3 och 2017/18:3169 yrkandena 1–3 en översyn av bl.a. skyddsreglerna i konsumenttjänstlagen för att ägarlägenheter ska bli en attraktiv boendeform, att befintliga bostäder ska kunna omvandlas till ägarlägenheter och att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte använts som bostad, ska kunna ombildas till ägarlägenheter.

I motion 2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) föreslås att berörd lagstiftning om ägarlägenheter sammanförs till en lag (yrkande 1), att befintliga bostäder ska kunna omvandlas till ägarlägenheter (yrkande 2) och att kravet på minst tre ägarlägenheter avskaffas (yrkande 4).

I partimotion 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 11 begärs även ett tillkännagivande om att modellen med andelsägarlägenhet bör uppmuntras och att lagstiftningen bör ses över för att regelverket inte ska skapa onödiga hinder för boendeformen.

## Bakgrund

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). Oftast och fortsättningsvis här kallade 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 vad som sas 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 fastigheter. 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 fastighetsbildningslagen (1970:988). 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 förra 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, är det inte möjligt att omvandla lägenheterna i

byggnaden till ägarlägenheter. Omvänt är en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter 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 har under vissa förutsättningar 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.

Utredningens betänkande bereds inte vidare inom Regeringskansliet.

## **Hyrköp**

2012 års ägarlägenhetsutredning 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 och rätt att rösta i vissa frågor som rör underhållet av fastigheten samt rätt att vara medlem i styrelsen.

## **Andelsägarlägenheter**

I dagsläget finns det inte någon lagstiftning som reglerar boendeformen andelsägarlägenhet. Modellen erbjuds av ett fåtal privata aktörer och innebär i korthet att andelsägaren köper en andel av fastigheten och blir delägare

tillsammans med huvudägaren och eventuella andra andelsägare. Andelsägaren äger inte sin lägenhet utan får dispositionsrätt till den genom avtal med övriga delägare.

## 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. Tillkännagivandet omfattade också ytterligare frågor, bl.a. att regeringen bör utreda ett hyrköpssystem för bostäder. 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 flerbostadshus 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.

Det finns i dag exempel på att ett kommunalt bostadsföretag erbjuder bostäder med ett hyrköpssystem. 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 Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. 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. Deltagarna delade även med sig av sina kunskaper om hyrköpssystem i andra länder. I samband med detta diskuterades bl.a. frågor om vilka för- och nackdelar som finns med ett hyrköpssystem, 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. Arbetet inom Regeringskansliet fortsätter nu med en utvärdering av det underlag som departementet fick genom mötet.

## **Utskottets ställningstagande**

Riksdagen har i 2016 års tillkännagivande om ägarlägenheter uttalat att sådana lägenheter ska kunna bildas i det befintliga beståndet av bostäder och att det är angeläget att regeringen utan dröjsmål återupptar beredningen av betänkandet av 2012 års ägarlägenhetsutredning och återkommer till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter och även gör det möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus. I fråga om hyrköp uttalas i tillkännagivandet att regeringen bör vidta åtgärder för att utveckla möjligheten att successivt omvandla ett hyreskontrakt till ett ägande av den hyrda bostaden, med inriktning på att införa ett sådant system i en trygg, lagreglerad form. Som framgått har man inom Regeringskansliet påbörjat ett arbete med anledning av riksdagens tillkännagivande. Mot den bakgrunden bedömer utskottet att riksdagen för närvarande kan avstå från ett ytterligare tillkännagivande i frågorna. Utskottet avstyrker därmed motionsförslagen.

# Reservationer

## 1. Det grundläggande hyressättningsystemet, punkt 1 (M)

av Mats Green (M), Carl-Oskar Bohlin (M), Lars Beckman (M) och Thomas Finnborg (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 motionerna

2016/17:1282 av Jesper Skalberg Karlsson (M),

2016/17:3118 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 2,

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 2,

2016/17:3328 av Sofia Fölster (M),

2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 26,

2017/18:1919 av Jesper Skalberg Karlsson och Johan Hultberg (båda M) yrkande 1,

2017/18:2972 av Sofia Fölster (M) yrkande 1,

2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 23,

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 2 och

2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 41,

bifaller delvis motionerna

2016/17:2516 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 3,

2016/17:2721 av Erik Bengtzboe (M),

2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 4,

2017/18:3683 av Annie Lööf m.fl. (C) yrkande 38 och

2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 23 och

avslår motionerna

2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 25 och 26,

2016/17:2515 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD),

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 3,

2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 36,

2017/18:2297 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD),

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 33 och 34,

2017/18:2620 av Yilmaz Kerimo (S),

2017/18:2972 av Sofia Fölster (M) yrkande 2,

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 3 och

2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 45.

### *Ställningstagande*

Vi anser att hyressättningen i högre grad än i dag bör återspegla läge och standard på bostaden. Ett system med friare hyressättning vid nyproduktion bör därför prövas. Om producenter kan differentiera hyrorna inom en byggnad kan det bli lönsamt att bygga mer anpassade lägenheter. Det är också viktigt att kunna anpassa hyresnivåer över tid genom att ta ut en lägre hyra i nya bostäder i ett ofärdigt område, för att sedan kunna ta ut högre hyror när området är mer utvecklat och det blir fler lägenheter lediga. En friare hyressättning ökar också möjligheterna att få igenom hyresskillnader inom samma fastighet. Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ för att införa friare hyressättning vid nyproduktion. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **2. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (C, L, KD)**

av Caroline Szyber (KD), Ola Johansson (C) och Robert Hannah (L).

### *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 motionerna

2016/17:1282 av Jesper Skalberg Karlsson (M),

2016/17:3118 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 2,

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2 och 3,

2016/17:3328 av Sofia Fölster (M),

2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 36,

2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 26,

2017/18:1919 av Jesper Skalberg Karlsson och Johan Hultberg (båda M) yrkande 1,

2017/18:2972 av Sofia Fölster (M) yrkande 1,

2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 23,

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2 och 3,

2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkandena 41 och 45,

2017/18:3683 av Annie Lööf m.fl. (C) yrkande 38 och

2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 23,

bifaller delvis motionerna

2016/17:2516 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 3,

2016/17:2721 av Erik Bengtzboe (M),

2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 4 och  
2017/18:2972 av Sofia Fölster (M) yrkande 2 och  
avslår motionerna  
2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 25 och 26,  
2016/17:2515 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD),  
2017/18:2297 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD),  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 33 och 34 samt  
2017/18:2620 av Yilmaz Kerimo (S).

### *Ställningstagande*

Det finns flera brister i det nuvarande hyressättningssystemet. Hyressättningen bör i större utsträckning avspegla efterfrågan och individuella val. För att öka rörligheten på bostadsmarknaden krävs att hyressättningssystemet görs om. Ett första steg i en reform av systemet är att införa fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder. En fri hyressättning i nyproduktion skulle kunna motverka de brister som finns i systemet, främja uppförandet av fler hyresrätter och stärka hyresrätten som boendeform. En mer flexibel hyressättning skapar en större mångfald i utbudet.

Det finns även anledning att successivt reformera bruksvärdessystemet för det befintliga bostadsbeståndet genom att tydligare koppla hyreshöjningar till konsumenternas efterfrågan. Besittningsskyddet ska dock även fortsättningsvis vara starkt, och förändringar i bruksvärdessystemet ska kombineras med bestämmelser som ger hyresgästerna förutsägbara villkor och ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar.

Det är regeringens uppgift att vidta åtgärder för en reformering av hyressättningssystemet. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

### **3. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (V)**

av Nooshi Dadgostar (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 motionerna

2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 25 och 26 samt  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 33 och 34 samt  
avslår motionerna

2016/17:1282 av Jesper Skalberg Karlsson (M),  
2016/17:2515 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD),

2016/17:2516 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 3,  
2016/17:2721 av Erik Bengtzboe (M),  
2016/17:3118 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 2,  
2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2 och 3,  
2016/17:3328 av Sofia Fölster (M),  
2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 36,  
2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 26,  
2017/18:1919 av Jesper Skalberg Karlsson och Johan Hultberg (båda M) yrkande 1,  
2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 4,  
2017/18:2297 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD),  
2017/18:2620 av Yilmaz Kerimo (S),  
2017/18:2972 av Sofia Fölster (M) yrkandena 1 och 2,  
2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 23,  
2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2 och 3,  
2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkandena 41 och 45,  
2017/18:3683 av Annie Lööf m.fl. (C) yrkande 38 och  
2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 23.

### *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 pris-rörlighet 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 sedermera 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.



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 utgöra vägledning för hyresnämndens bedömningar. Detta ska gälla oavsett om faktiskt genomförande av den nya hyresstrukturen har skett fullt ut eller inte. Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ för att ändra hyreslagen i detta avseende.

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

#### **4. Presumtionshyror, punkt 2 (C)**

av Ola Johansson (C).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna  
2016/17:3118 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 3,  
2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 33 och  
2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 24 och  
avslår motionerna  
2016/17:2516 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 4,  
2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkandena 31, 34 och 35 samt  
2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 5.

##### *Ställningstagande*

När presumtionshyror infördes av Alliansen innebar det en möjlighet att bygga fler lägenheter eftersom det gav en större frihet att sätta hyran efter efterfrågan. I dag kan Hyresgästföreningen i praktiken avvisa förhandlingsinitiativ från fastighetsägare om presumtionshyresnivåer. Det försvarar för fastighetsägare

att få lönsamhet i nybyggnader, vilket minskar intresset för att bygga. Jag vill därför att Hyresgästföreningens förhandlingsmonopol och veto vid presumtionsförhandlingar avskaffas för att öka förutsättningarna för nybyggnad. Det är regeringens uppgift att återkomma till riksdagen med nödvändiga lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **5. Presumtionshyror, punkt 2 (KD)**

av Caroline Szyber (KD).

### *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 motionerna  
2016/17:3118 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 3,  
2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkandena 31 och 33–35 samt  
2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 24 och  
bifaller delvis motionerna  
2016/17:2516 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 4  
och  
2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 5.

### *Ställningstagande*

Systemet med presumtionshyror har misslyckats. Att tillåta en friare hyressättning med presumtionshyror vid nytecknande av kontrakt och fri hyressättning i avtal mellan hyresvärd och hyrestagare inom presumtionshyressystemet skulle kunna motverka de brister som finns, främja uppförandet av fler hyresrätter och stärka boendeformens roll som första boende.

Den korta period som presumtionshyran undantas från bruksvärdesprövningen driver upp hyran eftersom den bara kan bidra till att finansiera kalkylen för husets uppförande under 15 år. Om presumtionshyran kunde få fortsätta att gälla efter 15 år, skulle man i stället få en mer plan hyressättning.

Motpart och innehavare av förhandlingsmonopolet för presumtionshyrorna är Hyresgästföreningen. Den roll Hyresgästföreningen innehar vid förhandlingar för presumtionshyror motsvarar ett veto. Om Hyresgästföreningen gett sitt nej, finns det inte någon möjlighet att fortsätta en ambition att bygga med presumtionshyra genom att driva ärendet i hyresnämnden eller genom medlingspart. Det saknas ett institutionellt regelverk eller en nationell överenskommelse med Hyresgästföreningen om vad presumtionshyresförhandlingar ska innehålla för parametrar och vad som ska styra dessa förhandlingar. Trots att presumtionshyrorna ska baseras på byggherrens kostnader förekommer

uppgifter om att Hyresgästföreningens förhandlare kommer till förhandlingsbordet med egna kalkyler över dessa kostnader. De egna kalkylerna stöder sedan Hyresgästföreningens önskade hyresnivå. Det saknas också klarhet i hur en presumtionshyra kan justeras under presumtionsperioden. Hyreslagen anger att det ska vara ”skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten”. Hyresgästföreningen accepterar dock i praktiken inte några hyreshöjningar och hänvisar till att presumtionshyran ligger högt från början. Med anledning av den hämmande verkan för tillkomsten av presumtionsavtal som Hyresgästföreningens roll innebär i dag, anser jag att vetorätten vid förhandlingarna bör avskaffas.

Regeringen bör utarbeta och återkomma till riksdagen med förslag till nödvändiga lagändringar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **6. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (V)**

av Nooshi Dadgostar (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 tillkänner detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 20,

bifaller delvis motion

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 17 och

avslår motion

2016/17:651 av Nina Lundström (L).

### *Ställningstagande*

I dag har vi en situation då renoveringar och ombyggnader av bostäder knappt blir av, samtidigt som de kan innebära orimligt stora hyreshöjningar. Med höga 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 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 inflytandet för hyresgäster 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. Hyresgäster upplever att 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 kommande hyra. Hyresvärden bör därför åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter ombyggnaden.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **7. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (L)**

av Robert Hannah (L).

### *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 motion

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 17,

bifaller delvis motion

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 20 och

avslår motion

2016/17:651 av Nina Lundström (L).

### *Ställningstagande*

För att hyresrätten ska vara en attraktiv boendeform behöver spelreglerna vara långsiktiga och hyresgästen ha möjlighet att påverka sitt boende genom egna val. I dag upplever många hyresgäster att de exempelvis inte ges möjlighet att framföra sina önskemål i samband med ombyggnader och renoveringar. Dagens stelbenta regler om hyressättning fungerar i praktiken dessutom kostnadsdrivande vid ombyggnad och renovering, eftersom sådana åtgärder är ett av få tillfällen när hyresvärden kan verka för mer genomdrivande förändringar av hyrona.

Hyresgästutredningen har presenterat förslag för att förändra hyresgästens ställning, bl.a. genom skärpta krav på innehållet i meddelanden om ombyggnad och skärpt skälighetsbedömning vid hyresnämndens prövning om åtgärder. Sådana förslag är intressanta och bör prövas i det fortsatta arbetet. Jag anser att det är angeläget att regeringen påskyndar arbetet med Hyresgästutredningens betänkande och återkommer med lagförslag.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **8. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (M, C, L, KD)**

av Caroline Szyber (KD), Mats Green (M), Carl-Oskar Bohlin (M), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M), Robert Hannah (L) och Thomas Finnborg (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

2016/17:2863 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 7,

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 7–9,

2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 22,

2017/18:2815 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 39,

2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkandena 26 och 29 samt

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 14, 20 och 22,

bifaller delvis motionerna

2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) yrkande 3 och

2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 2 och

avslår motionerna

2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4,

2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 24,

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 30 och

2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4.

### *Ställningstagande*

Situationen på bostadsmarknaden kräver ett mer effektivt nyttjande av redan befintligt bestånd. Privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden och en möjlighet att få fler boenden på kort sikt. Mot bakgrund av hur stort bostadsunderskottet är, och hur lång tid bostadsbyggande tar, går det knappast att bygga bort bostadsbristen helt. Den låga rörligheten och det låga nyttjandet på bostadsmarknaden gör att befintliga bostäder inte används tillräckligt effektivt. Detta bidrar dessvärre till att förvärra bristen på bostäder och gör det svårare att flytta till arbete och studier här och nu.

Fokus behöver ligga på att skapa en fungerande bostadsmarknad som ger förutsättningar för att hyra ut i andra hand. Bostäder ska inte behöva stå tomma när någon tillfälligt inte behöver dem. Vi anser mot bakgrund av detta att det

måste bli enklare att hyra ut privatbostäder i andra hand. Om det blir enklare för privatpersoner att hyra ut i andra hand ökar också kommunernas möjligheter att ordna boenden till de nyanlända som anvisas till kommunen.

För att förenkla privatuthyrning i andra hand bör bostadsrättsinnehavarnas ställning gentemot bostadsrättsföreningarna vad gäller andrahandsuthyrning stärkas. Vidare bör privatuthyrningslagen gälla även i de fall då privatpersoner äger och hyr ut flera bostäder. Genom att införa en möjlighet att hyra ut varje rum i en studentlägenhet separat, skulle utnyttjandet av studentlägenhetsbeståndet effektiviseras. För att ytterligare underlätta privatuthyrning bör även en generösare beräkning av andrahandshyran övervägas.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till nödvändiga lagändringar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **9. Andrahandsupplåtelse, privatuthyrning m.m., punkt 4 (V)**

av Nooshi Dadgostar (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag 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

2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 24 och

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 30 och

avslår motionerna

2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4,

2016/17:2863 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 7,

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 7–9,

2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 22,

2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) yrkande 3,

2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD) yrkande 2,

2017/18:2815 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 39,

2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4,

2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkandena 26 och 29 samt

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 14, 20 och 22.

### *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 bostadsrätt 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.

Syftet med privatuthyrningslagen var, enligt den dåvarande regeringen, att göra det mer gynnsamt att hyra ut, få ut fler bostäder till uthyrning och därigenom minska bostadsbristen. Boverkets uppföljning av lagen visar att andrahandshyrorna ökat kraftigt. Enligt tidningen Hem & hyra har andrahandshyrorna för små bostadsrätter höjts med 40 procent efter lagändringen. Samtidigt har ökningen av utbudet mattats av. I storstadsregionerna vittnar många andrahandshyresgäster om mycket höga hyresnivåer. Vi har således fått något fler lägenheter på andrahandsmarknaden, men till ett högt pris och enbart för dem som har råd att betala.

Jag är mycket kritisk till privatuthyrningslagen, som innebär att det som anses vara en skälig hyra 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, vilka ges möjlighet att ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala stora summor för att ha någonstans att bo. Privatuthyrningslagen bör därför avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **10. Deposition i hyresförhållanden, punkt 5 (L)**

av Robert Hannah (L).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag 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 motionerna  
2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 10 och  
2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 19,  
bifaller delvis motion  
2017/18:2672 av Gustaf Lantz (S) och  
avslår motion  
2017/18:2600 av Gustaf Lantz (S).

*Ställningstagande*

Det är vanligt med depositioner från hyresgästen i samband med andrahandsuthyrning. Det är ett sätt för hyresvärderna att minska risken för bedrägerier, uteblivna hyresbetalningar och kostsamma reparationer. Samtidigt innebär dagens oreglerade system, där hyresgästen betalar direkt till hyresvärderna, att risken för bedrägerier av hyresvärderna i stället är uppenbar. I Norge finns ett i lag reglerat system, enligt vilket depositionsbeloppet sätts in på ett neutralt konto och åtkomst av medlen kräver båda parter medgivande. Boverket har förordnat införandet av ett liknande system i Sverige för att öka tryggheten och säkerheten för både hyresgästen och hyresvärderna. Jag delar denna bedömning. Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

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

av Caroline Szyber (KD), Mats Green (M), Carl-Oskar Bohlin (M), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M), Robert Hannah (L) och Thomas Finnborg (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

2016/17:2862 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 2,

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 6,

2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 37,

2017/18:3343 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 2 och

2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkandena 42 och 46 samt

bifaller delvis motion

2017/18:3453 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1 och 2.

*Ställningstagande*

Hyresgästernas makt som konsumenter måste stärkas. Kunskap om priset för att hyra en bostad är särskilt angelägen eftersom boendekostnaderna utgör en stor del av ett hushålls utgifter. Det är av vikt att tillförlitlig information finns att tillgå. Vi anser att den offentliga statistiken om hyresnivåer behöver utvecklas. Informationen om vad det kostar att hyra en bostad bör redovisas på kvarters- och fastighetsnivå. Detta skulle stärka konsumenten. Det är viktigt att bostadsmarknadens parter i form av fastighetsägare och förhandlande hyresgästorganisation medverkar till publiceringen av sådan statistik.



Vi anser att den offentliga hyresstatistiken bör utvecklas till ett verkningsfullt instrument för bostadskonsumenten. Det är regeringens uppgift att överväga och genomföra nödvändiga åtgärder för att så blir fallet. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **12. Till- och frånval, punkt 7 (M, C, L, KD)**

av Caroline Szyber (KD), Mats Green (M), Carl-Oskar Bohlin (M), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M), Robert Hannah (L) och Thomas Finnborg (M).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi 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 motionerna

2016/17:2862 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 1,

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 4,

2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 32,

2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 33,

2017/18:3343 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 1,

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 18 och

2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 44 och  
bifaller delvis motion

2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M) yrkande 34.

### *Ställningstagande*

Marknaden för hyresrätten är i dag starkt reglerad och standardiserad utifrån de byggnormer som finns. Detta leder i hög grad till att bostadsbeståndet utnyttjas ineffektivt och att människors värdering av bostäderna sker oberoende av varandra. På grund av standardiseringen uttrycker hyresnivån inte på ett fullödigt sätt bostadens värden i fråga om servicegrad, läge och förvaltningskapacitet. Till- och frånval i en hyresrätt kan främja en bättre återspeglning av en lägenhets kvaliteter men också ge bostadskonsumenten mer möjligheter att påverka sitt boende.

Tillvalsutredningens betänkande har remitterats och därefter resulterat i en lagrådsremiss. Friheten att kunna påverka lägenhetens standard fick stöd av viktiga remissinstanser som SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna. Lagrådsremissen tecknar en modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar om lägenhetens standard. Utifrån denna modell kan sedan lägenhetens standard i fråga om utrustning eller underhåll höjas eller sänkas. Parternas överenskomna hyrestillägg eller hyresavdrag ska som utgångspunkt vara

bindande för bägge parter under tio år. Hyrestillägget på grund av tillval begränsades i lagrådsremissen till högst en tredjedel av hyran.

Statsrådet Morgan Johanssons besked om att han inte avser att gå vidare med lagrådsremissen togs emot med besvikelse av fastighetsbranschen, som sett reformen som en utvecklingsmöjlighet för att kunna höja sin kundanpassning och modernisera lägenheter. Vi anser mot bakgrund av detta att ett system för till- och frånval i hyresrätt, där hyresvärden ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader för tillvalet, ska inrättas. För att skapa större valfrihet och tydligare incitament i hyressättning och renoveringar finns det även anledning att överväga om energieffektiverande åtgärder och visst underhåll ska kunna kopplas till hyresnivå.

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

### **13. Rivningskontrakt, punkt 8 (V)**

av Nooshi Dadgostar (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 motionerna

2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 20 och

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 26.

#### *Ställningstagande*

Det finns fler hyresrättsliga problem som behöver lösas så att hyresgästernas villkor förbättras än de som övervägts av Hyresgästutredningen. Ett sådant problem är missbruket av s.k. rivningskontrakt. Med rivningskontrakt syftar jag både på när hyresgästen avstått från sitt besittningsskydd på grund av förestående rivning och på när en rivningsklausul tagits in i kontraktet. Ett rivningskontrakt innebär att hyresgästen saknar besittningsskydd, och många hyresvärdar sätter i system att hyra ut med rivningskontrakt. Antalet rivningskontrakt har ökat under lång tid.

Jag anser att rivningskontrakt ska användas till det de är avsedda för. Det måste till effektiva kontroller av att det verkligen är fråga om en aktuell rivningssituation för att rivningskontrakt ska kunna användas. Det finns dessutom en uppenbar risk att omfattande uthyrning med rivningskontrakt kan leda till att fler drar sig för att rapportera olägenheter i boendet med risk för 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.

#### **14. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 9 (V)**

av Nooshi Dadgostar (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 motionerna  
2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 17–19 och 21 samt  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 23–25 och 27 samt  
avslår motionerna  
2016/17:2711 av Thomas Strand och Peter Persson (båda S) i denna del och  
2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 15.

##### *Ställningstagande*

Det finns ett flertal exempel på hyresvärdar som inte sköter sig. I medierna rapporteras det med jämna mellanrum om fastighetsägare som inte åtgärdar fuktskador eller underlåter att sanera bort skadedjur i lägenheter.

Frågan om oseriösa hyresvärdar har fått ökad aktualitet, inte minst beroende på den omfattande utförsäljningen av allmännyttans bostäder till t.ex. riskkapitalister. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i sitt ägande, och det är inte någon orimlig tanke att många 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. Av en rapport från Hyresgästföreningen framgår också att det skiljer i underhållskvalitet mellan allmännyttan och privata fastighetsägare till de senares nackdel. Tidningen Fastighetsvärlden genomförde våren 2015 en kartläggning av miljonprogramsområdena i Sveriges 23 största kommuner. Kartläggningen visade att mer än hälften av lägenheterna numera ägs av privata hyresvärdar.

Det måste vara möjligt att hindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva nya fastigheter och på så sätt skydda hyresgästerna. Den tidigare förvärvslagen syftade till att förhandspröva nya fastighetsägare för att hindra att fastigheten togs över av en hyresvärd som inte var i stånd att förvalta den. Jag anser att förvärvslagen bör återinföras.

I dag är det svårt, krångligt 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, d.v.s. om värden inte kan bevisa att hen har vidtagit rimliga åtgärder när det gäller underhållet sätts hyran ned. Det kommer att öka incitamenten för fastighetsägaren att hantera bristerna på ett bättre sätt än i dag. Hyresgästutredningen föreslår 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 funnits svårigheter 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. Jag menar att i fall av tvångsförvaltning ska kommunen vara skyldig att bistå med en godtagbar förvaltare, t.ex. genom sitt allmännyttiga bolag.

Enligt hyreslagen har en fastighetsägare underhållsskyldighet gentemot hyresgästen. Om hyresvärden inte uppfyller sin skyldighet är det möjligt för hyresgästen att tvinga fram underhåll med hjälp av ett åtgärdsföreläggande. Lagstiftarens intention har varit att säkerställa att hyresgäster får det löpande underhåll som de betalar för och att bostädernas standard upprätthålls. I rättspraxis har det dock uppställts ett krav på att bristen ska ha inneburit hinder och men för hyresgästen för att ett åtgärdsföreläggande ska meddelas. Det innebär att bristen enligt nuvarande praxis måste vara omfattande för att hyresvärden ska ha en skyldighet att ingripa. Jag menar att det är orimliga krav att ställa på ett löpande underhåll som ska upprätthålla ett slags grundnivå i hemmet. När underhållsskyldigheten som sådan åsidosätts bör ett åtgärdsföreläggande kunna meddelas, oavsett storleken på bristen.

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. De olika lagarna har olika myndigheter som ser till att de följs och olika tillsynsvägledande centrala verk. Detta arbete är generellt sett inte koordinerat. Det finns inte någon vägledning för hur kommunerna ska arbeta mot olovliga boenden eller oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare eller på ett proaktivt sätt verka för jämlik hälsa. Det saknas en central tillsynsvägledning, statliga mål och en statligt koordinerad strategi för detta arbete, liksom en mer funktionell lagstiftning. Fler myndigheter och verk bör samverka med de kommunala tillsynsmyndigheterna. Regeringen bör ta fram

en statlig strategi mot slumförvaltning för att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan.

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

## **15. 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  
2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 15 och  
avslår motionerna  
2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 17–19 och 21,  
2016/17:2711 av Thomas Strand och Peter Persson (båda S) i denna del och  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 23–25 och 27.

### *Ställningstagande*

Hyresrätten är och förblir en viktig boendeform, och bristen på hyresrätter är ett problem. I dagens bostadskris behövs det både fler bostäder som ägs och fler bostäder som hyrs. Samtidigt kommer – allt annat lika – den ägda bostaden att långsiktigt ha lägre månadskostnader än den hyrda, eftersom den som äger sin bostad får ta huvudansvar för försäkringsskydd, underhåll och fastighets-skötsel, medan den som bor i en hyresrätt betalar hyresvärden för detta.

Jag vill förbättra hyresgästernas möjligheter att hävda sina intressen. På en marknad 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 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.

## **16. Olovlig handel med svarta 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

2017/18:2815 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 36 och  
bifaller delvis motionerna

2016/17:2711 av Thomas Strand och Peter Persson (båda S) i denna del och  
2017/18:616 av Ingela Nylund Watz och Yilmaz Kerimo (båda S).

### *Ställningstagande*

Jag anser att boendekedjan för både asylsökande och nyanlända ska förbättras. Bostadsbyggandet måste öka generellt, och Sverige behöver en bostadsmarknad med fler bostäder och högre omsättning. Väntetider i bosättningsprocessen försenar etableringen, vilket är olyckligt både för individerna och för samhället. Det är ett utbrett problem att det bor för många personer på en liten yta, vilket medför stora sociala konsekvenser och sanitära brister. 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 tillkännage för regeringen.

### **17. Bostadshyresgästens besittningsskydd, punkt 11 (M)**

av Mats Green (M), Carl-Oskar Bohlin (M), Lars Beckman (M) och  
Thomas Finnborg (M).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi 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

2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 35 och  
avslår motionerna

2017/18:1087 av Gustaf Lantz (S) och

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 29.

### *Ställningstagande*

Bostadskrisen innebär att det är mycket svårt för många att hitta en bostad. Många ekonomiskt utsatta hushåll har svårt att efterfråga en bostad när

priserna på bostadsrätter ökar kraftigt och bristen på hyresrätter är stor. Därför behövs bl.a. reformer för att möjliggöra fler bostäder som är ekonomiskt åtkomliga för personer med låga inkomster samt åtgärder för att stärka den sociala bostadspolitiken i syfte att hantera bristerna i dagens system. Som ett led i detta bör en undantagsbestämmelse införas som innebär att besittningsskyddet inte ska gälla när en kommun hyr ut en bostadsrätt eller villa, oavsett om det handlar om bostadssociala kontrakt eller tillfälliga bostäder för ny-anlända. Det är regeringens uppgift att vidta nödvändiga åtgärder och återkomma till riksdagen med lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **18. Bostadshyresgästens besittningsskydd, punkt 11 (V)**

av Nooshi Dadgostar (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

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 29,

bifaller delvis motion

2017/18:1087 av Gustaf Lantz (S) och

avslår motion

2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 35.

### *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 olycks-händelse. 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. Hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsskydd kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand. Jag anser att regeringen måste påskynda utredningsarbetet och snarast möjligt återkomma till riksdagen med lagstiftning i frågan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## 19. Trångboddhet, punkt 12 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD) och Jimmy Ståhl (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 motionerna

2016/17:3351 av Roger Hedlund och Mikael Eskilandersson (båda SD) yrkande 2 och

2017/18:3633 av Roger Hedlund och Mikael Eskilandersson (båda SD) yrkande 4.

### *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, då grannarna har svårt att överblicka vilka som bor i lägenheten eftersom det kan bo många fler personer utöver en familj i den. Slitaget på lägenheten blir högre, vilket ökar kostnaderna för fastighetsägaren. Vattenskador och mögel är vanligt förekommande resultat, eftersom duschen inte är anpassad för så många användare. Även driftkostnaderna 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. Vi anser därför att fastighetsägare ska ges möjlighet att motverka trångboddhet genom ett kontraktsskrivet 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.

## 20. Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt, punkt 15 (M)

av Mats Green (M), Carl-Oskar Bohlin (M), Lars Beckman (M) och Thomas Finnborg (M).

### *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



2017/18:1241 av Margareta Cederfelt (M) och  
2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M) yrkande 32.

### *Ställningstagande*

Förmedling av hyresbostäder sköts till största del genom kommunernas bostadsköer. Det innebär att upprättande av kontrakt och olika typer av kontroller av hyresgästen fungerar smidigt och säkert. För den som ska hyra ut sin bostadsrätt i andra hand och för den som ska hyra bostaden finns dock inte någon sådan förmedling. Till stor del beror detta på det tak som finns i regelverket för yrkesmässig bostadsförmedling. Enskilda som vill hyra ut eller hyra en bostad i andra hand är således i princip utlämnade till att upprätta avtal privat, vilket kan medföra vissa risker och dessutom tar tid. En följd av detta är att bostäder som hade kunnat hyras ut står tomma under långa perioder.

Mäklartjänster för hyresrätter skulle kunna erbjuda förmedling av kontakt och ge möjlighet att upprätta säkra hyreskontrakt, hantering av deposition, kreditupplysning av tilltänkt hyresgäst, ansvar för kontakten med bostadsrättsföreningen för att få hyresgästen godkänd, professionella visningar och städtjänster i samband med flytt. Vi anser att taket för ersättning vid yrkesmässig förmedling ska slopas, vilket skulle medföra att fler trygga andrahandskontrakt upprättades. Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ för att åstadkomma detta. Vad som anförts bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **21. Partiella hyreskontrakt, punkt 16 (KD)**

av Caroline Szyber (KD).

### *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

2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 49.

### *Ställningstagande*

I spåren av bostadsbristen och för möjlighet till sänkta boendekostnader vill allt fler dela lägenheter och andra boenden. Här finns potential till ett mer effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet än vad som är fallet i dag.

En svårighet för kollektiva boendeformer är att nuvarande möjligheter förutsätter att varje kontrakt motsvarar en begränsad del av en bostad. Utan förändringar av bostaden krävs det ändringar i hyreslagen och andra författningar för att bostaden ska kunna ha flera, partiella kontrakt. Det skulle

också innebära ett avsteg från gällande boendenormer för vad som är en bostadslägenhet. Boverkets utredning förutsätter ändringar i olika författningar, bl.a. hyreslagen, vilket behöver utredas. Jag anser därför att regeringen bör utreda förutsättningarna för partiella hyreskontrakt och återkomma till riksdagen med lagförslag som möjliggör detta. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **22. Bostadsrättsregister, 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 motionerna  
2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 15 och  
2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 23 och  
bifaller delvis motion  
2017/18:74 av Markus Wiechel (SD) yrkande 8.

### *Ställningstagande*

Det finns inte något centralt register över landets bostadsrätter. I stället är det den lokala bostadsrättsföreningens ansvar att föra en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Denna förteckning utgör också grunden för uppgifter om pantsättning av bostadsrätten.

Frågan om att införa ett statligt register över bostadsrätter har varit aktuell under mycket lång tid. Såväl Svenska Bankföreningen som HSB Riksförbund, Riksbyggen, bostadsrättsorganisationen SBC, Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet har till regeringen fortlöpande framfört önskemål om att ett statligt register över bostadsrätterna ska inrättas.

Fördelarna med ett statligt centralt register, förslagsvis administrerat av Lantmäteriet, är framför allt att tillförlitligheten hos uppgifterna om ägare och pantsättningar ökar samt att ägarbyten och pantsättningar kan hanteras betydligt snabbare. Ett sådant register skulle också avsevärt försvåra de bedrägerier som förekommer främst i samband med pantsättning av bostadsrätter.

Likheterna mellan en bostadsrätt och en villafastighet är mycket stora när det gäller såväl ägarbyten som pantsättning. Ett register bör därför vara uppbyggt på ungefär samma sätt som dagens inskrivningsregister med lagfart och inteckning. Precis som gäller för villafastigheter bör alla kostnader för att hålla registret betalas av bostadsrättsägarna genom avgifter vid ägarbyten och pantsättningar.

Jag anser att regeringen bör utreda förutsättningarna för att inrätta ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister i offentlig regi. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

### **23. Ombildning till bostadsrätt, punkt 19 (V)**

av Nooshi Dadgostar (V).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag 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  
2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 8, 15 och 16 samt  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 12, 21 och 22.

#### *Ställningstagande*

I dag kan kommuner avyttra sina allmännyttiga lägenheter genom beståndsförsäljning till privata hyreshyresvärdar och genom ombildning till bostadsrätt. Vid ombildning av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätter säljs lägenheterna många gånger till långt under marknadspris, ofta till bokfört värde, 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. År 2016 beslutade t.ex. kommunala Sollentunahem att sälja 2 000 hyreslägenheter. För att komma till rätta med detta föreslår jag ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätt. 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 bör därför avskaffas.

Rättssäkerheten vid ombildningsprocessen är bristfällig, och 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 utarbeta och återkomma till riksdagen med lagförslag som tillgodoser de förändringar jag förordat. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

#### **24. Bostadsrättslagen m.m., punkt 20 (SD)**

av Mikael Eskilandersson (SD) och Jimmy Ståhl (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

2017/18:3633 av Roger Hedlund och Mikael Eskilandersson (båda SD) yrkande 9,

bifaller delvis motionerna

2017/18:1595 av Mattias Bäckström Johansson och Josef Fransson (båda SD) yrkande 1 och

2017/18:2365 av Boriana Åberg (M) samt avslår motionerna

2017/18:666 av Yilmaz Kerimo (S) och

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 31.

##### *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 utgör 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. Vi föreslår därför att regeringen återkommer till riksdagen med åtgärder för att stärka bostadsrättsföreningarnas ställning när kommuner vill köpa bostadsrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **25. Bostadsrättslagen m.m., punkt 20 (V)**

av Nooshi Dadgostar (V).

### *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  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 31 och  
avslår motionerna  
2017/18:666 av Yilmaz Kerimo (S),  
2017/18:1595 av Mattias Bäckström Johansson och Josef Fransson (båda SD)  
yrkande 1,  
2017/18:2365 av Boriana Åberg (M) och  
2017/18:3633 av Roger Hedlund och Mikael Eskilandersson (båda SD)  
yrkande 9.

### *Ställningstagande*

Kombinationen av bristen på billiga hyresrätter och en överhettad bostadsmarknad gör att både enskilda budgivningar och bostadspriserna generellt trissas upp. Nyköpta bostadsrätter används som spekulationsobjekt och säljs redan innan någon hunnit flytta in i dem. Skenande bostadspriser och spekulation riskerar att leda till en ökad bostadssegregation, ojämlikhet och inte minst en bostadskrasch. För att förhindra spekulation eller att lägenheter köps upp enbart för uthyrning i vinstsyfte vill jag att man ser över möjligheten att ställa krav på att den som köper en lägenhet också ska vara skriven där. Det är regeringens uppgift att göra detta och därefter återkomma till riksdagen med nödvändiga förslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **26. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 21 (C)**

av Ola Johansson (C).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 21 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 12,  
bifaller delvis motionerna

2016/17:1270 av Christian Holm Barenfeld (M),  
 2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2,  
 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 17 och 18,  
 2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 38,  
 2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) yrkande 2,  
 2017/18:1429 av Christian Holm Barenfeld (M),  
 2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2 och  
 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 12 och 13 samt  
 avslår motionerna  
 2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1 och 3,  
 2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) yrkandena 1 och 4,  
 2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1 och 3,  
 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 11 och  
 2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 48.

### *Ställningstagande*

För att råda bot på bostadsbristen behövs ett fortsatt arbete med att ta bort och ändra stela, olämpliga och svårtolkade regler, som bl.a. hindrar nybyggnad. Som ett led i detta bör en större variation av upplåtelseformer främjas, för att skapa goda sociala miljöer som ger möjligheter till en bostadskarriär utan att man behöver flytta. Jag anser att nya former av hyrköp och ägarlägenheter bör främjas. Svensk bostadsmarknad är starkt begränsad i sitt utbud av boendeformer och har mycket att lära av andra länder. Genom att tillåta omvandling av befintliga bostäder till ägarlägenheter möjliggörs ett bättre användande av det befintliga bostadsbeståndet. Regeringen bör därför påskynda arbetet med anledning av riksdagens tillkännagivande och snarast möjligt återkomma med nödvändiga lagändringar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

### **27. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 21 (L)**

av Robert Hannah (L).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 21 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 17 och 18,  
 2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) yrkande 2 och  
 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 11–13,  
 bifaller delvis motionerna  
 2016/17:1270 av Christian Holm Barenfeld (M),

2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2,  
2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 38,  
2017/18:1429 av Christian Holm Barenfeld (M),  
2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2 och  
2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 12 och  
avslår motionerna  
2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1 och 3,  
2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) yrkandena 1 och 4,  
2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1 och 3 samt  
2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 48.

### *Ställningstagande*

För att få ett mer varierat bostadsbestånd bör nya boendeformer som andels-ägarlägenheter prövas. Fördelen med andelsägarlägenheten är att den skapar en möjlighet även för den som inte vill eller har råd att köpa en bostadsrätt eller ägarlägenhet att äga en del av sitt boende. En andelsägarlägenhet leder också normalt till att månadskostnaden för att bo på sikt blir lägre. Genom andelslägenheter får de boende möjlighet att skapa stabilitet och investera i sitt boende. På så sätt kan fler välja att stanna kvar i området även när de får högre inkomster. Andelslägenheterna möjliggör även för renovering och nyproduktion i utsatta områdena. Jag anser därför att modellen med andelsägarlägenheter bör uppmuntras och att lagstiftningen bör ses över så att inte regelverket skapar onödiga hinder för denna sorts nytänkande.

En omständighet som har begränsat ägarlägenhetsreformens genomslag är att ägarlägenheter enbart får bildas i samband med nyproduktion. Detta har uppmärksammats av riksdagen i tillkännagivandet från våren 2016. Jag välkomnar detta men vill gå ännu längre genom att öppna för möjligheten att omvandla även bostadsrätter i flerbostadshus till ägarlägenheter. Jag noterar även att regeringen, bortsett från samrådsmötet, inte på något konkret sätt har följt upp riksdagens tillkännagivande. Några besked om fortsatta åtgärder har inte lämnats. Jag förväntar mig att regeringen snarast påbörjar lagstiftningssarbetet för att efterkomma riksdagens tillkännagivande.

Vid skapandet av ägarlägenheter bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar, vars förvaltning oftast hamnar i en samfällighetsförening. På stämman har varje röstberättigad medlem som huvudregel en röst, oavsett hur många delägarfastigheter medlemmen har. Enligt 12 § samfällighetslagen kan visserligen en fråga som har ekonomisk betydelse i stället avgöras utifrån delägarfastigheternas röstetal, om delägare begär det, men samma paragraf innehåller också en röstspärr som innebär att en delägars röstetal aldrig får överstiga en femtedel av det samlade röstetalet.

Dessa bestämmelser om förvaltning aktualiseras även när ägarlägenheter ska samverka med andra slag av fastigheter. Att varje röstberättigad medlem som huvudregel har en röst innebär att ägarlägenhetsinnehavarna tillsammans ofta kommer att vara i majoritet, d.v.s. ha ett bestämmande inflytande i

samfällighetsföreningen utan ett motsvarande kostnadsansvar. Reglerna kan vara en faktor som avhåller från skapande av ägarlägenheter eftersom förvaltningen av gemensamhetsanläggningar då inte blir ändamålsenlig. Jag vill underlätta bildandet av ägarlägenheter, både vid nybyggnad och genom ombildning i befintligt bestånd. För att detta ska ske på rättvisa och förutsägbara villkor bör förvaltningsbestämmelserna i samfällighetslagen ses över.

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

## **28. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 21 (KD)**

av Caroline Szyber (KD).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 21 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 38 och

2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 48,

bifaller delvis motionerna

2016/17:1270 av Christian Holm Barenfeld (M),

2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2,

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 17 och 18,

2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) yrkande 2,

2017/18:1429 av Christian Holm Barenfeld (M),

2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2,

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 12 och 13 samt

2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 12 och

avslår motionerna

2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1 och 3,

2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L) yrkandena 1 och 4,

2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1 och 3 samt

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 11.

### *Ställningstagande*

Med den ordning som upprättades 2009 måste en ägarlägenhetsfastighet ingå i en sammanhållen enhet om minst tre fastigheter. Ägarlägenheter kan bara bildas i samband med nyproduktion. Ägarlägenheter ska också vara en del i en samfällighetsförening, vilken ansvarar för gemensamma anordningar såsom yttertak, fasader, trapphus och förråd. Nyproduktionskravet kom av ett



bristande kunskapsunderlag 2009 och är inte längre relevant. Ägarlägenheter bör kunna bildas ur det befintliga beståndet. Genom 2012 års ägarlägenhetsutrednings betänkande finns också ett utrett förslag om ett omvandlingsförfarande. Inte heller bör det finnas ett krav på att ägarlägenhetsfastigheten ska ingå i enhet om tre bostäder, utan det ska räcka med en bostad. Båda dessa krav framfördes i riksdagens tillkännagivande våren 2016 men har inte resulterat i någon åtgärd från regeringen. Regeringen måste påskynda arbetet med anledning av riksdagens tillkännagivande och snarast möjligt återkomma med nödvändiga lagändringar.

En positiv följd av att kunna bilda ägarlägenheter i befintligt bestånd är att det också underlättar möjligheter till hyrköp. Hyrköp innebär att en del av hyran går till att man skaffar sig ägarandelar i lägenheten till dess att lägenheten till slut ägs helt av den boende. Skulle den boende flytta innan ägarandelen blivit fullständig kan andelarna säljas. Detta gradvisa ägande är inte ovanligt i våra grannländer där boendeformerna varierar mer och ägandet värderas högre. Med hyrköp kan fler som annars inte skulle klara dagens höga tröskel få tillträde till den ägda marknaden.

I dag finns hyrköp i några svenska fastigheter, men det är ett ganska marginellt fenomen. För allmännyttiga bostadsföretag med ett uttalat samhällsuppdrag är hyrköp en god möjlighet att bidra till ett socialt långsiktigt boende. Allmännyttan uttrycker i sitt idéprogram Allmännyttan mot år 2030 behovet av att utveckla hyresrätten, stärka den egna ekonomin och pressa byggpriserna, något som gör möjligheterna till hyrköp särskilt aktuella för allmännyttan. Om de allmännyttiga bostadsföretagen upplåter delar av sitt bostadsbestånd för hyrköp, kan fler få möjligheten att äga sin bostad samtidigt som bostadsbolaget frigör kapital. Förändringen behöver dock föregås av en möjlighet att omvandla ägarlägenheter i befintligt bestånd. Jag anser att bostadsmarknaden behöver modeller som underlättar det i dag mycket svåröverstigliga klivet från den hyrda bostadsmarknaden till ägandemarknaden. Jag vill därför att regeringen ger Boverket i uppdrag att ta fram en modell för hur hyrköp kan göras till en attraktiv boendeform att bygga och bo i. I uppdraget bör också ingå att ta fram en modell för hur allmännyttan kan ta initiativ för boendeformen.

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

BILAGA

## Förteckning över behandlade förslag

### Motioner från allmänna motionstiden 2016/17

*2016/17:651 av Nina Lundström (L):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hyresnämndernas roll i samband med tvister avseende renoveringar och underhållsåtgärder i bostadsfastigheter och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:997 av Emanuel Öz (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förbättrat besittningsskydd och uppsägningsbestämmelser för näringsidkare och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:1270 av Christian Holm Barenfeld (M):*

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

*2016/17:1282 av Jesper Skalberg Karlsson (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa fri hyressättning för nybyggda bostäder och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:1501 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av stämpelskatter, byggförsäkringen och skyddsregler i konsumenttjänstlagen när det gäller ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kunna ändra upplåtelseformen för bostäder och bostadsrätter till ägarlägenhet och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte har använts som bostad, också ska kunna göras om till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som har sin grund i hyressättning av småhus och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):*

8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag till förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att åtgärdsföreläggande kan göras i fall där det löpande underhållet åsidosätts och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
20. 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.
21. 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.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2010:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
26. 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 detta tillkännager riksdagen för regeringen.

*2016/17:2515 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om Hyresnämndens agerande vid tvister om hyran och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2516 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD):*

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hyresregleringarna och tillkännager detta för regeringen.

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förlänga presumtionshyrorna och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2711 av Thomas Strand och Peter Persson (båda S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna att strama upp lagarna kring hyresvärdens ansvar för underhåll och redogörelse av total kostnadsbild, kring otillåten andrahandsuthyrning, handel med hyreskontrakt samt bedrägeri och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2721 av Erik Bengtzboe (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över bruksvärdessystemet till förmån för marknadshyror och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2862 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inrätta ett system för tillval och frånval i hyresrätt där hyresvärderna ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader för tillvalet och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utverka en offentlig hyresstatistik som verkningfullt instrument för bostadskonsumenter och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2863 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L):*

7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förenkla för privatbostadsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:3118 av Ola Johansson m.fl. (C):*

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en möjlighet till friare hyressättning i nyproduktion med ett bibehållet besittningsskydd för hyresgästen och ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa Hyresgästföreningens vetorätt vid presumtionsförhandlingar och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L):*

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om fri hyressättning för nybyggnation och tillkännager detta för regeringen.

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reformering av bruksvärdessystemet för det befintliga beståndet och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett system för tillval och frånval och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om offentlig hyresstatistik och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reglerna för beräkning av den skäligen hyran vid andrahandsuthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om bostadsrättsinnehavares rätt att hyra ut sin lägenhet och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uthyrning av enskilda rum i större studentlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om system för hyresdepositioner och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om omvandling av befintliga hyresrätter eller bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en anpassning av lagen om samfälligheter och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:3328 av Sofia Fölster (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa fri hyressättning för alla nya bostäder som byggs och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:3347 av Caroline Szyber m.fl. (KD):*

31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för en friare hyressättning med presumtionshyror vid nytecknande av kontrakt och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra de förslag för ökad från- och tillval som anges i lagrådsremissen Fler tillval för hyresgäster och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att Hyresgästföreningens förhandlingsmonopol och veto vid

- presumtionsförhandlingar bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa tidsgränsen i presumtionshyressystemet och tillkännager detta för regeringen.
  35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillåta fri hyressättning i avtal mellan hyresvärd och hyrestagare inom presumtionshyressystemet och tillkännager detta för regeringen.
  36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att gradvis anpassa hyresnivåer inom bruksvärdessystemet mot marknadsvärden och tillkännager detta för regeringen.
  37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för en förbättrad hyresstatistik och tillkännager detta för regeringen.
  38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra omvandling av bostäder i befintliga bostadsbestånd till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:3351 av Roger Hedlund och Mikael Eskilandersson (båda SD):*

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka fastighetsägarnas rätt att motverka trångboddhet och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:3378 av Anna Kinberg Batra m.fl. (M):*

22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra det enklare att hyra ut privatbostäder och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om flexiblere hyressättning vid nyproduktion och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om större möjlighet för hyresgäster att påverka renoveringars omfattning och därmed hyresnivåer genom till- och frånval och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att energieffektiviserande åtgärder och visst underhåll ska kunna kopplas till hyresnivå och tillkännager detta för regeringen.

## Motioner från allmänna motionstiden 2017/18

*2017/18:74 av Markus Wiechel (SD):*

8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa ett centralt och offentligt bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:374 av Nina Lundström m.fl. (L):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av att sammanföra berörda lagstiftningar rörande ägarlägenheter till en lag och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att befintliga bostäder bör kunna ombildas till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av ändringar i hyreslagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fastighetsbildningslagen ska ändras där krav om minst tre bostadslägenheter ska avskaffas, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

*2017/18:616 av Ingela Nylund Watz och Yilmaz Kerimo (båda S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av skärpt lagstiftning för att motverka olovlig handel med svarta hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:666 av Yilmaz Kerimo (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att överväga en översyn av regelverket för bostadsrättsföreningar och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:1077 av Emanuel Öz (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över jordabalkens lagbestämmelser för att lokalhyresgäster som bedriver näringsverksamhet ska ha samma besittningsskydd och omfattas av liknande eller samma uppsägningsbestämmelser som bostadshyresgäster och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:1087 av Gustaf Lantz (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att säkerställa hyresgästers rätt att bo kvar och flytta in i återställd bostad efter brand eller annan mer omfattande förstörelse och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:1241 av Margareta Cederfelt (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillåta yrkesmässig förmedling av hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:1429 av Christian Holm Barenfeld (M):*

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

*2017/18:1595 av Mattias Bäckström Johansson och Josef Fransson (båda SD):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med en proposition om ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:1919 av Jesper Skalberg Karlsson och Johan Hultberg (båda M):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att långsiktigt införa en helt fri hyressättning för nybyggda bostäder och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2072 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD):*

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uthyrning av bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hyresregleringarna och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förlänga presumtionshyrorna och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2297 av Markus Wiechel och Johan Nissinen (båda SD):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hyresnämndens agerande vid tvister om hyran och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):*

12. 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.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur höga hyrorna kommer att bli efter en ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.
22. 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.



23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör bli lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden rörande tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
26. 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.
27. 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.
29. 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.
30. 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.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över möjligheten att kräva att en innehavare av en bostadsrätt också ska folkbokföra sig i bostaden och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
34. 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.

*2017/18:2365 av Boriana Åberg (M):*

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

*2017/18:2600 av Gustaf Lantz (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att undersöka närmare hur beloppet för depositioner vid hyra av bostad kan begränsas och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2620 av Yilmaz Kerimo (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att stärka ställningen för hyresgäster vid bestämmandet av högsta hyror och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2663 av Lennart Axelsson m.fl. (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utveckla upplåtelseformen kooperativ hyresrätt och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2672 av Gustaf Lantz (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att analysera behovet av åtgärder för att öka hyresgästers skydd vid deponering och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2815 av Jan Björklund m.fl. (L):*

36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för att motverka trångboddhet inklusive ett ökat samarbete mellan fastighetsägare och det offentliga för att motverka svarthandel med hyreskontrakt och andrahandsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om enklare regler för privatpersoner att hyra ut till nyanlända och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2972 av Sofia Fölster (M):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa fri hyressättning för nya bostäder och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hur fri hyressättning för hela bostadsbeståndet kan införas på sikt och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3026 av Stefan Nilsson (MP):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärdar bör få laglig rätt att förbjuda rökning i fastigheter, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en rätt att förbjuda rökning i fastigheter även omfattar balkonger och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3169 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av stämpelskatter, byggförsäkringen och skyddsregler i

konsumenttjänstlagen när det gäller ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kunna ändra upplåtelseformen för bostäder och bostadsrätter till ägarlägenhet och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte har använts som bostad, också ska kunna göras om till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som har sin grund i hyressättning av småhus och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3343 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra från- och tillval i hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att upprätta en offentlig hyresstatistik och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3453 av Markus Wiechel (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.

*2017/18:3570 av Ulf Kristersson m.fl. (M):*

23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att friare hyressättning vid nybyggnation ska utredas och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förenkla uthyrning av bostadsrättslägenheter ytterligare och tillkännager detta för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillåta privatpersoner att äga och hyra ut flera bostäder och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillåta privat förmedling av hyresbostäder och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om undantag från besittningsskyddet för kommuner och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L):*

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om fri hyressättning för nybyggnation och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reformering av bruksvärdessystemet för det befintliga beståndet och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om andelsägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om omvandling av befintliga hyresrätter eller bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en anpassning av lagen om samfälligheter och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om bostadsrättsinnehavares rätt att hyra ut sin lägenhet och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om tvångsförvaltning och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om stärkt ställning för hyresgäster i samband med renovering och ombyggnad och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett system för tillval och frånval och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om system för hyresdepositioner och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reglerna för beräkning av den skäligen hyran vid andrahandsuthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uthyrning av enskilda rum i större studentlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3633 av Roger Hedlund och Mikael Eskilander (båda SD):*

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka fastighetsägarnas möjligheter att motverka trångboddhet och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma till riksdagen med åtgärder för att stärka

bostadsrättsföreningarnas ställning när kommuner vill köpa bostadsrätter, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

*2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD):*

41. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över dagens hyresreglering till förmån för ett system med fri hyressättning i nyproduktion och tillkännager detta för regeringen.
42. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fri hyressättning i nyproduktion kombineras med skydd mot ockerhyror, offentlig hyresstatistik och stärkt besittningsskydd och tillkännager detta för regeringen.
44. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra de förslag på ökade frånval och tillval som anges i lagrådsremissen Fler tillval för hyresgäster och tillkännager detta för regeringen.
45. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att gradvis anpassa hyresnivåer inom bruksvärdessystemet mot marknadsvärden och tillkännager detta för regeringen.
46. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för en förbättrad hyresstatistik och tillkännager detta för regeringen.
48. 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.
49. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda förutsättningarna för partiella hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3683 av Annie Lööf m.fl. (C):*

38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förändra systemet med hyresreglering och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3757 av Ola Johansson m.fl. (C):*

12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att främja hyrköp och ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en möjlighet till friare hyressättning, med ett bibehållet besittningsskydd för hyresgästen och ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa Hyresgästföreningens vetorätt vid presumtionsförhandlingar och tillkännager detta för regeringen.