

Motion till riksdagen 2009/10:C21

av Egon Frid m.fl. (v)
med anledning av prop. 2009/10:185

Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler

1 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen avslår proposition 2009/10:185 Allmänna kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillsätta en ny parlamentarisk utredning.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att bostadsförsörjning ska definieras som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillgodose efterfrågan av bostäder i landets alla kommuner.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inte ska bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga principer och ha marknadsmässiga avkastningskrav.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inte ska undantas från kommunallagens självkostnadsprincip.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att förtydliga kraven kring värdeöverföring i allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att värdeöverföring av medel som strider mot gällande bestämmelser ska återföras till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget.
9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att påtalighetsrekvisitet bör tas bort.

Fel! Okänt namn på

10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om reformerade hyressättningsregler med den kommunala allmännyttans hyresnormerande roll som grund.
11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om en starkare skyddsregel mot kraftiga och snabba hyreshöjningar.

2 Sammanfattning

En ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås. Ett kommunalt bostadsaktiebolag ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen.

En begränsning av värdeöverföringar från allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag föreslås. Kommunen ska ha rätt till viss ersättning på tillskjutet kapital. Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Begränsningen gäller inte heller för överskott från fastighetsförsäljningar som uppkommit under föregående räkenskapsår eller för värdeöverföringar mellan allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag inom samma koncern.

De allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll föreslås ersättas med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror. Det införs en skyddsregel mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag. Skyddsregeln innebär att om den hyra som är att anse som skälig vid en hyresprövning är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska Hyresnämnden, om inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

I hyresförhandlingslagen (1978:304) klargörs att den s.k. likhetsprincipen inte hindrar att skyddsregeln tillämpas när hyran bestäms i en förhandlingsöverenskommelse.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2011.

3 För en social bostadspolitik

Vad finns det då för mål med boendet och bör vi tillsammans i samhället över huvud taget ha mål för boendet? Vänsterpartiet anser att vi ska ha mål för

människors boendevillkor. Det är t.ex. viktigt för barn och unga att ha ett bra boende om man ska klara skolan. Vi vill att alla bostads- och verksamhetsområden ska vara öppna för alla. Uppdelning mellan människors boende på grund av ekonomiska tillgångar ska minska. Människor med olika funktionshinder ska kunna bo i och besöka olika områden och olika upplåtelseformer.

Tillgång till boende utan krav på stora kapitalinsatser är viktigt för en väl fungerande arbetsmarknad och möjlighet till studier. Utomhusmiljöer ska bidra till trygghet för både kvinnor och män. Vi i Vänsterpartiet har många motiv till att det ska finnas en aktiv politik för människors boendevillkor.

Allmännyttan ska värna rätten till en bra bostad och boendemiljö utan krav på egen ekonomisk insats. Verksamheten ska bedrivas utan vinstsyfte och utifrån en långsiktig självkostnadsprincip. Den försvagning av allmännyttan som i dag pågår kommer oundvikligen att leda till en försämring av möjligheterna att föra en social bostadspolitik i framtiden. Utförsäljning av kommunal egendom i form av hyresrätter, oftast till underpriser, skapar nya trösklar för kommande generationers möjlighet att skaffa en bostad utan stora kapitalinsatser.

Allmännyttan är, tillsammans med planmonopolet, kommunernas viktigaste verktyg för att låta ett rättviseperspektiv genomsyra bostadspolitiken i enlighet med Vänsterpartiets mål för bostadspolitiken – dvs. att skapa socialt hållbara boendemiljöer där alla får plats.

4 Bostadspolitiska mål för Vänsterpartiet

1. Efterfrågan på olika boendeformer ska tillgodoses genom politiska styrmedel.
2. Samhället har ett särskilt ansvar för att tillgodose efterfrågan på boende som inte kräver höga kapitalinsatser, dvs. hyresrätter.
3. Samhället ska ge möjlighet att välja olika alternativ efter t.ex. ålder eller familjeförhållanden.
4. Samhället ska ha styrmedel så att efterfrågan på boende till rimliga kostnader tillgodoses i landets alla kommuner.
5. Boende ska kunna ha inflytande över sitt boende och sina boendemiljöer utan finansiella insatser.
6. Bostadspolitiken ska bidra till en dynamisk arbetsmarknad och goda studiemöjligheter.
7. En progressiv miljö- och energipolitik ska genomsyra bostadspolitikens utformning.
8. Boendemiljöer ska bidra till såväl kvinnors som mäns frihet att välja vad man gör och var man tillbringar sin tid. Kvinnor ska känna trygghet mot våld och kränkningar.
9. Boende och samhällsmiljöer ska bidra till frihet för alla att välja var man tillbringar sin tid och är verksam. Ekonomiska hinder ska inte ställas upp. Inte minst i större orter ska ”öppen stad” vara i fokus för t.ex. låginkomsttagare och småföretagare.

Fel! Okänt namn på

10. Boendepaneringen ska motverka klassklyftor och segregation.

5 Ändrade förutsättningar i utredningen

Vänsterpartiet anser att boendefrågorna är bland de viktigaste frågorna för människor. Ett bra boende är viktigt utifrån olika aspekter i livet. Det är därför viktigt att, när riksdagen tänker ändra villkoren, det görs utifrån en noggrann värdering av konsekvenserna. Människors bostadsplanering sker för det mesta på lång horisont, att byta bostad är t.ex. svårare än att byta ett telefonabonnemang.

Hösten 2005 tillsattes en särskild utredare för att se över allmännyttans villkor och förutsättningar. Den nya borgerliga regeringen ändrade direktiv för utredningen 2007 två gånger. Utredningen tog på flera punkter en annan inriktning och blev mer omfattande:

I utredningens ursprungliga direktiv uttalas att de kommunala bostadsföretagen skall styras av en långsiktig självkostnadsprincip samt att utredaren skall undersöka om det finns behov av ytterligare reglering i syfte att förstärka en långsiktig självkostnadsprincip som styrande för dessa företag. Därmed skulle utredaren vara förhindrad att lägga fram förslag som innebär att sådana restriktioner för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen att bedriva sin verksamhet tas bort. Denna begränsning av utredarens uppdrag tas bort.

Tilläggsdirektiv den 31 maj 2007.

Med den omfattning som utredningen fick hade det varit rimligt att den borde ha varit en bred parlamentarisk utredning. Processen innan propositionen präglas också av brådska, vilket flera remissinstanser påpekar i sina remissvar till Ds 2009:60. Det gäller bl.a. den knappa tidsramen och att flera viktiga områden blivit bristfälligt behandlade. Ytterligare bevis på detta är hur frågan om det s.k. påtaglighetsrekvisitet behandlats.

I sitt remissvar till SOU 2008:38 säger Hyresgästföreningen:

Sammanfattning

Hyresgästföreningen framhåller att frågorna som utredningen haft att utreda är mycket omfattande och komplicerade. Utredningens direktiv ändrades under utredningens gång vilket ytterligare försvårade utredningsuppdraget. Enligt föreningen är det olyckligt att ett så omfattande uppdrag lades på en enmansutredning med begränsad tid för uppdraget. Eftersom frågorna är mycket komplexa och rör kärnan i den svenska bostadspolitiken hade det enligt föreningen varit lämpligt att en parlamentarisk utredning istället givits detta uppdrag.

Föreningen menar att regelverket kring de allmännyttiga bostadsföretagen är förenligt med statsstödsreglerna. Vilket regelverk som ska gälla för de allmännyttiga bostadsföretagen är en svensk politisk fråga och inte en europeisk juridisk fråga.

Tranemo kommun säger till Ds 2009:60:

Tranemo kommun avstyrker förslagen i promemorian och begär att en förnyad utredning genomförs där de allmännyttiga bostadsföretagens roll

Fel! Okänt namn på

och uppgift landsbygdkommuner analyseras. Denna analys ska sedan ligga till grund för eventuella förslag till regelförändringar.

Vänsterpartiet anser att en mängd områden är så bristfälligt utredda med bristande konsekvensanalyser att en ny parlamentarisk utredning bör tillsättas och att den liggande propositionen bör avslås. Bristerna handlar både om juridik och om förutsättningar för allmännyttan i områden där bostadsmarknaden är svag, t.ex. i landsbygdkommuner.

Politikens inriktning leder också fel på ett antal områden, vilket vi närmare preciserar nedan.

6 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

En huvudfråga är kommunernas uppgifter och bostadspolitikens syfte. Är bostadspolitik enbart ett vanligt konkurrensutsatt område såsom försäljning av varor (förutom stödinsatser för en mindre grupp socialt utsatta personer) eller finns det ett allmänt intresse av att erbjuda bostäder till alla som inte önskar eller har möjlighet till boende med kapitalinsats. Finns det ett allmänt intresse av att motverka segregation?

För Vänsterpartiet är bostadspolitiken viktig både för att motverka segregation och för att ge möjlighet till ett bra kvalitativt boende för hela folket. Poängen med att ha en allmännytta är att den ska ha självkostnadsprincipen som grund liksom annan kommunal verksamhet. Allmännyttan ska vara till nytta för allmänheten, inte en form av kommunernas kapitalförvaltning.

Frågan är då vad vi kan tvingas på genom medlemskapet i EU. Europeiska fastighetsägarfederationen skrev 2005 ett brev till Europeiska kommissionen med klagomål om stöd till kommunalt ägda bostadsföretag. I svaret säger Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet efter en grundlig genomgång av systemet med den svenska allmännyttan att syftet med skrivelsen är att ”kullkasta den svenska bostadspolitiska modellen”. Vilket system för hyressättning som finns är i huvudsak en nationell fråga, skrev departementet.

I remissvaren till SOU 2008:38 och Ds 2009:60 finns en delad bedömning av EU-rätten och dess påverkan på svensk bostadspolitik. Bland annat säger Svenska institutet för europapolitiska studier:

Sieps anser dock, till skillnad från bedömningen i promemorian, att den svenska bostadspolitiken, så som den nu formuleras, mycket väl kan anses innefatta tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Det ligger inte i Sveriges intresse att i svenska förarbeten ge uttryck för motsatt ståndpunkt.

Uppsala universitet anser att departementspromemorians tolkning av EU-rätten när det gäller ”allmänt ekonomiskt intresse” kan ifrågasättas eller utmanas. Liknande synpunkter finns från Bostadskreditnämnden (dnr 10-69/08).

Vänsterpartiet anser att regeringens tolkning av bostadsförsörjning som allmänt ekonomiskt intresse bör utmanas. Sverige bör tillsammans med andra

Fel! Okänt namn på

verka för att bostadsförsörjning ska vara ett allmänt ekonomiskt intresse och inte en affärsmässig verksamhet med kravet om marknadsmässig avkastning. Bostadsförsörjning bör i svensk lag definieras som tjänst av allmänt ekonomiskt intresse. Detta bör riksdagen ge regeringen till känna.

7 Behovsanalyser

Regeringen föreslår att en myndighet ges i uppdrag att utveckla lämpliga analysverktyg för att kommunerna ska kunna utveckla sin bostadsförsörjningsplanering. Vänsterpartiet ser detta som ett steg i att utveckla bostadspolitiken så att alla kommuner tar sitt bostadssociala ansvar. Boverket är berett att ta ett sådant ansvar. Vänsterpartiet förutsätter att detta sker i samverkan med SKL.

Det finns exempel på att kommuner säljer hyresrätter så att de ombildas till bostadsrätter, detta oftast till icke marknadsmässiga priser. Kommunal egendom ges till personer som just för tillfället hyr en lägenhet i allmännyttan. Utbudet av hyresrätter med låg eller medelhög hyra minskar. Detta ersätts av bostäder som kräver en kapitalinsats och i någon mån dyra hyresrätter. Intresset av att undersöka efterfrågan av billiga hyresrätter är i dessa kommuner minimalt. Vänsterpartiet anser att kommunerna bör ha skyldighet att undersöka bl.a. efterfrågan på billiga hyresrätter. Till detta bör även kopplas ekonomiska incitament för att kommunerna bättre ska tillgodose behovet av bostäder. Detta bör riksdagen ge regeringen till känna.

8 Allmännyttiga kommunala aktiebolag

Allmännyttan är av största vikt för en social bostadspolitik. En del av den statliga bostadspolitiken bör därför vara att säkerställa och utveckla allmännyttans ställning. I många kommuner behövs en ökad andel bostäder inom allmännyttan. I andra behöver den befintliga allmännyttan stöd, och i vissa andra kan behov av att minska beståndet uppstå. Det gemensamma syftet är att garantera en rimlig boendestandard och hyror till självkostnadspris i hela landet.

Vänsterpartiet anser att det är viktigt att kommunerna stärker sina bostadsföretag och utvecklar möjligheterna att tillhandahålla bra bostäder till självkostnads- och bruksvärdesprinciper. Av detta skäl anser vi att det i varje kommun ska finnas minst ett allmännyttigt bostadsbolag. I syfte att uppnå detta bör de kommuner som i dag saknar ett allmännyttigt bostadsbolag ha ansvar för att ett sådant på sikt byggs upp i kommunen.

Regeringen föreslår en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Dessa ska bedriva verksamhet enligt affärsmässiga principer och ha marknadsmässiga avkastningskrav. Bolagen ska undantas från självkostnadsprincipen i kommunallagen.

Vänsterpartiet anser att allmännyttan ska bedrivas utifrån mål om social nytta och inte utifrån marknadsmässiga avkastningskrav. Allmännyttiga bostadsbolag ska präglas av professionell drift, dvs. ge hyresgästerna god service samt förvaltas utifrån god ekonomisk hushållning.

Flera remissinstanser ifrågasätter att de allmännyttiga bostadsbolagen ska drivas i vinstsyfte.

Enligt tingsrättens (Jönköping) mening leder ett krav på att verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund till att de kommunala bostadsföretagen i vart fall på lång sikt måste ta ut hyror som är företagsekonomiskt motiverade och inte enbart baserade på självkostnaden. Detta är också i linje med den bedömning som Utredningen om allmännyttans villkor gjorde beträffande sitt förslag om affärsmässig allmännytta (jfr SOU 2008:38 s. 556–557). Frågan om vilken hyra som går att ta ut regleras, som anges i promemorian, av hyressättningsreglerna. Enligt tingsrättens mening talar övervägande skäl för att ett krav på affärsmässighet leder till högre hyror och därmed högre kostnader för hyresgästerna. Detta kan antas bli fallet även om de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande uppgift avskaffas, eftersom de kommunala bostadsföretagen har en mycket stark eller dominerande ställning i de flesta kommuner.

Jönköpings kommun stödjer inte förslaget att i lag definiera att ett allmännyttigt kommunalt bostadsföretag ska bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder. Med affärsmässiga grunder bör förstås vinstmaximering, vilket innebär att man kan ifrågasätta om det över huvud taget finns ett kommunalt ändamål med verksamheten. De kommunala bostadsbolagen är primärt inrättade för att främja bostadsförsörjning i enskilda kommuner.

Malmö kommun menar att det bryter mot kommunernas avsikter med sina allmännyttiga bostadsföretag att dessa ska förutsättas drivas i vinstsyfte.

Istället nämner man i generella termer kommunernas ansvar för exempelvis personer som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Detta kan tyckas vara förståeligt, men tillsammans med kraven på affärsmässig drift och avkastningskrav på kommunala bostadsbolag skapar detta en särskild osäkerhet för studentbostadsbranschen. På flera håll i landet skulle det vara svårt att få avkastning genom att investera i studentbostäder vilket skulle innebära att kommunerna inte kan investera i studentbostäder eller välja att avveckla dem som de redan har. SSBF.

Riksdagen bör avvisa regeringens förslag att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga principer och ha marknadsmässiga avkastningskrav. Riksdagen bör även avvisa regeringens förslag om att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska undantas från kommunallagens självkostnadsprincip.

9 Begränsad värdeöverföring

Vänsterpartiet delar bl.a. Hyresgästföreningens ståndpunkt att allmänna kommunala insatser ska betalas av kommuninvånarna gemensamt och inte av dem som för tillfället bor i kommunägda hyresrätter. Varför ska hyresgäster i allmännyttan betala för t.ex. fotbollsplaner, men inte villaägare? Lagtexten

Fel! Okänt namn på

om allmännyttiga bolag 5 § 1. behöver förtydligas så att inte allmännyttans hyresgäster riskerar att betala extra för allmänna kommunala insatser och det kommunala ansvaret för integration och social sammanhållning. Detta bör riksdagen ge regeringen till känna.

För att regleringen av värdeöverföring ska vara effektiv behövs någon form av sanktion. Det minsta man kan kräva är att medel som överförts i strid mot gällande lag återförs till det allmännyttiga bostadsaktiebolaget. Detta bör riksdagen ge regeringen till känna.

10 Nya hyressättningsregler

Regeringen föreslår att allmännyttans hyresnormerande roll ska ersättas med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror.

Vänsterpartiet anser att boendet ska ha sociala mål och att kostnaden för boendet därmed ska vara föremål för olika insatser så att den hålls så låg som möjligt. Det finns många aspekter på detta innan hyran sätts, bl.a. den orättvisa som drabbar boende i hyresrätter skattemässigt. Hela bostadssektorn har varit föremål för dessa ifrågasättanden under lång tid och där bristerna påtalats. Hyrestaket via allmännyttans normerande roll har utgjort en begränsning, dock med brister. Till exempel har allmännyttan tillåtits att belastas med andra kommunala investeringar och kostnader som drivit upp de normerande hyrorna. Självkostnaden i allmännyttan har inte varit strikta självkostnader. En hyra ska vara skälig utan undantag. Det är faktiskt olagligt med oskäliga avtal. Vänsterpartiet har bl.a. lagt förslag om striktare tillämpning av självkostnaden i motion 2005/06:Bo242 Allmännyttan. Privata hyresvärdar har för lätt kunnat öka hyrorna utan att ha haft samma kostnader som allmännyttan.

Uppgårelsen mellan Sabo och Hyresgästföreningen hade som förutsättning att det s.k. påtaglighetsrekvisitet jordbalken 12 kap. 55 §. skulle tas bort.

55 § Om hyresvärderna och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som skall anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas. Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a–55 c §§ iakttas.

Hyresgästföreningen har undersökt skillnaden mellan privata värdar och allmännyttan: de privata värdarnas hyra låg i denna undersökning klart över allmännyttan. Påtaglighetskriteriet har inneburit utrymme för hyreshöjningar, och i synnerhet kommer kriteriet i den hyresförhandlingsmodell som regeringen föreslår att innebära att hyrorna kommer att kunna saxas upp – värdar-

na kan hänvisa till varandra. Denna hyreshöjarparagraf bör utmönstras ur jordabalken.

Riksdagen bör besluta att avskaffa påtaglighetsrekvisitet. (Jordabalken 12 kap. 55 § rad 2). Jordabalken 12 kap. 55 § första stycket bör ha följande lydelse:

”55 § Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp”.

11 Allmännyttans hyresnormerande roll

Vänsterpartiet vill ha en social bostadspolitik och anser att boendet ska ha sociala mål. Därmed ska kostnaden för boendet vara föremål för olika former av stöd så att hyran hålls så låg som möjligt.

Det finns många aspekter på detta och vad som påverkar hur hyran sätts. Bland annat det borttagna investeringsstödet, den bristande neutraliteten, den orättvisa som drabbar boende i hyresrätter skattemässigt, kommunala överföringar till andra ändamål, oskäliga hyreshöjningar och höga byggkostnader.

Allmännyttans normerande roll har utgjort en begränsning för hyreshöjningar även om det har varit och är ett hyrestak med brister, ett hyrestak med visst läckage.

I remissomgången har även synpunkter kommit kring normeringen.

Vi (LO) avvisar även utredarens förslag i övrigt. Den svenska hyresmarknaden fungerar på ett bra sätt med den förhandlingsmodell som tillämpas. Allmännyttans normerande roll skapar en trygghet för hyresgästerna att hyresnivån inte ska utvecklas på ett sätt som tvingar människor att flytta från sin bostad på grund av kraftigt stigande hyror. Utredarens förslag öppnar för en sådan utveckling. Förslagen att efterfrågan i ökad utsträckning ska styra hyressättningen kan innebära mer än fördubbling av hyresnivåerna i de mest attraktiva områdena och på många andra håll höjningar på flera tiotals procent.

Utredarens bedömning att hyror ska sänkas kraftigt i områden som inte är så attraktiva vittnar om en bristande kunskap om bostadsmarknaden i stora delar av landet.

Enligt tingsrättens mening talar övervägande skäl för att ett krav på affärsmässighet leder till högre hyror och därmed högre kostnader för hyresgästerna. Detta kan antas bli fallet även om de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande uppgift avskaffas, eftersom de kommunala bostadsföretagen har en mycket stark eller dominerande ställning i de flesta kommuner.

Tingsrätten i Jönköping.

Hyresgästföreningen kan säkert påverka hyresnivåerna även i privata fastigheter. Samtidigt ska man komma ihåg att hyresgästerna inte har någon strejkrätt, man kan inte välja att inte bo en vecka. Allmännyttans normerande roll bör vara kvar i lagstiftningen men den behöver reformeras så att privata hyresvärdar enbart kan hänvisa till faktiska kostnader om man ska ta ut en hyresökning som allmännyttiga företag gjort.

Fel! Okänt namn på

Självkostnaden i allmännyttan har inte heller varit en strikt självkostnad, vilket Vänsterpartiet har påtalat under många år, och vi har också motionerat om en striktare tillämpning av självkostnaden inom allmännyttan. Vi avvisar därför regeringens förslag till förändringar av hyressättningen. Den svenska hyressättningsmodellen är i grunden bra men behöver stärkas. Allmännyttans normerande roll skapar en trygghet för hyresgästerna genom att hyresnivån inte kan utvecklas på ett sätt som tvingar människor att flytta från sin bostad på grund av kraftigt stigande hyror.

Regeringens bedömning att hyrorna ska sänkas kraftigt i områden som inte är så attraktiva vittnar om en bristande kunskap om bostadsmarknaden i stora delar av landet.

Regeringens förslag innebär att det ska krävas att hyran är väsentligt högre än tidigare hyra för att den ska prövas i hyresnämnden och att hyresgästen aktivt ska begära prövning samt att hyran vid särskilda skäl, trots väsentlig höjning, ej kan omfattas av skyddet. Riksdagen bör ge regeringen till känna vad i motionen anförts om reformering av hyressättningsregler baserat på den kommunala allmännyttans hyresnormerande roll.

12 Skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar

Vid remissmötet den 14 januari 2010 framkom flera synpunkter som berör regeringens förslag. För det första gäller det uttrycket "väsentligt". Bland annat sade juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet att begreppet väsentligt innebär en grov avvikelse från normal standard i den allmänna avtalsrättens områden. De föreslår i stället "avsevärt" eller "påtagligt". Även Svea hovrätt säger att "väsentligt" ger ett intryck av en större hyreshöjning än vad promemorian exemplifierar.

Regeringen motiverar inte sitt förslag på denna punkt och invändningarna mot det, man säger bara att "utrymmet för en direkt hyreshöjning bör vara något större än vad utredningen föreslår". Enligt Vänsterpartiet bör skyddsregeln inte utdefiniera många kraftiga hyreshöjningstillfällen, hyreshöjningar som i praktiken kan sätta besittningsskyddet ur spel.

Den andra frågan är kravet om att hyresgästen aktivt ska begära prövning. Bland annat anser Hyres- och arrendenämnden i Stockholm att nämnden ska kunna pröva alla ärenden där det finns skäl. De ska inte behöva klarlägga om det finns ett yrkande från hyresgästen och om det är tillräckligt klart formulerat. En hyresgäst är inte alltid i en stark position gentemot hyresvärden utan tvärtom i en beroendeställning. Vänsterpartiet delar nämndens ståndpunkt.

För det tredje gäller det begreppet särskilda skäl. Regeringen exemplifierar detta genom att det utförts standardhöjande åtgärder. Är det frågan om tillval eller andra standardhöjande åtgärder som varit önskad av hyresgästen torde det knappast uppstå särskilt många tvister. I annat fall kan det dock innebära kraftiga hyreshöjningar som kan tvinga hyresgäster att flytta.

Fel! Okänt namn på

Vi vet också att det under de kommande åren finns ett stort behov av upp-
rustning i miljonprogramområdet.

Det finns flera skäl som talar för att skyddsregeln är för vagt och ger stort
utrymme till undantag. Ett starkt besittningsskydd ska innehålla regler som
tryggar hyreskontrakt. Men för att besittningsskyddet ska få full effekt måste
det finnas effektiva spärrar mot kraftiga hyreshöjningar. Besittningsskyddet
måste fungera i människors vardag och inte bara i teorin.

Regeringen bör återkomma med förslag som ger hyresgästerna ett bättre
skydd mot stora och snabba hyreshöjningar. Detta bör riksdagen ge till känna.

Stockholm den 20 april 2010

Egon Frid (v)

Marianne Berg (v)

Josefin Brink (v)

LiseLotte Olsson (v)

Torbjörn Björlund (v)

Kalle Larsson (v)