

# Civilutskottets betänkande 2018/19:CU8

## Hyresrätt m.m.

---

### Sammanfattning

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

I betänkandet finns 31 reservationer (M, SD, V, KD, L) och tre särskilda yttranden (C, L).

#### *Behandlade förslag*

Cirka 70 yrkanden från allmänna motionstiden 2018/19.

# Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	4
Redogörelse för ärendet .....	8
Utskottets överväganden .....	9
Hyresrätt .....	9
Det grundläggande hyressättningssystemet .....	9
Presumtionshyror .....	15
Förbättrings- och ändringsarbeten .....	16
Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m. ....	19
Deposition i hyresförhållanden .....	24
Hyresstatistik och hyresrättsregister .....	26
Till- och frånval .....	28
Rivningskontrakt .....	30
Bristande fastighetsförvaltning och underhåll .....	32
Olovlig handel med svarta hyreskontrakt .....	36
Bostadshyresgästens besittningsskydd .....	37
Trångboddhet .....	40
Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt .....	42
Partiella hyreskontrakt .....	43
Kriminella gruppers användning av lägenheter .....	45
Kooperativ hyresrätt .....	46
Främjande av kooperativ hyresrätt .....	46
Bostadsrätt .....	49
Bostadsrättsregister .....	49
Ombildning till bostadsrätt .....	52
Bostadsrättslagen m.m. ....	54
Ägarlägenheter m.m. ....	60
Främjande av ägarlägenheter m.m. ....	60
Hyrköpsystem .....	64
Reservationer .....	67
1. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (M) .....	67
2. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (V) .....	68
3. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (KD) .....	70
4. Presumtionshyror, punkt 2 (V) .....	72
5. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (V) .....	73
6. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (L) .....	74
7. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (M) .....	74
8. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (V) .....	76
9. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (L) .....	77
10. Deposition i hyresförhållanden, punkt 5 (L) .....	78
11. Hyresstatistik och hyresrättsregister, punkt 6 (KD) .....	78
12. Till- och frånval, punkt 7 (M) .....	79
13. Till- och frånval, punkt 7 (KD) .....	80
14. Rivningskontrakt, punkt 8 (V) .....	81
15. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 9 (V) .....	81
16. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 9 (L) .....	83
17. Olovlig handel med svarta hyreskontrakt, punkt 10 (L) .....	84
18. Bostadshyresgästens besittningsskydd, punkt 11 (V) .....	84
19. Trångboddhet, punkt 12 (SD) .....	85

20. Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt, punkt 13 (M) .....	86
21. Partiella hyreskontrakt, punkt 14 (KD).....	87
22. Partiella hyreskontrakt, punkt 14 (L).....	87
23. Kriminella gruppers användning av lägenheter, punkt 15 (L) .....	88
24. Bostadsrättsregister, punkt 17 (L).....	89
25. Ombildning till bostadsrätt, punkt 18 (V).....	90
26. Bostadsrättslagen m.m., punkt 19 (SD) .....	91
27. Bostadsrättslagen m.m., punkt 19 (L).....	92
28. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 20 (M).....	93
29. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 20 (L).....	94
30. Hyrköpsystem, punkt 21 (M).....	95
31. Hyrköpsystem, punkt 21 (KD) .....	96
Särskilda yttranden .....	97
1. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (C).....	97
2. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (L) .....	97
3. Till- och frånval, punkt 7 (L).....	98
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	99
Motioner från allmänna motionstiden 2018/19 .....	99

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. **Det grundläggande hyressättningsystemet**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:400 av Markus Wiechel (SD),

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 36, 37 och 39,

2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3,

2018/19:1758 av Johan Hultberg (M) yrkande 1,

2018/19:2428 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 18,

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 13 och 14,

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 31 och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 41–43 och 45.

*Reservation 1 (M)*

*Reservation 2 (V)*

*Reservation 3 (KD)*

## 2. **Presumtionshyror**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 38,

2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4 och

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 33.

*Reservation 4 (V)*

## 3. **Förbättrings- och ändringsarbeten**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 23 och

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 16.

*Reservation 5 (V)*

*Reservation 6 (L)*

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

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 33,

2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 2,

2018/19:946 av Markus Selin (S),

2018/19:1805 av Kadir Kasirga m.fl. (S),

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 19 och 20 samt

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 35.

*Reservation 7 (M)*

*Reservation 8 (V)*

*Reservation 9 (L)*

**5. Deposition i hyresförhållanden**

Riksdagen avslår motion

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 18.

*Reservation 10 (L)*

**6. Hyresstatistik och hyresrättsregister**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:351 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1 och 2 samt

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 46.

*Reservation 11 (KD)*

**7. Till- och frånval**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 17,

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkandena 32, 51 och 52 samt

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 44.

*Reservation 12 (M)*

*Reservation 13 (KD)*

**8. Rivningskontrakt**

Riksdagen avslår motion

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 29.

*Reservation 14 (V)*

**9. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 26–28 och 30 samt

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 15.

*Reservation 15 (V)*

*Reservation 16 (L)*

**10. Olovlig handel med svarta hyreskontrakt**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:1811 av Ingela Nylund Watz m.fl. (S) och

2018/19:2923 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 33.

*Reservation 17 (L)*

**11. Bostadshyresgästens besittningsskydd**

Riksdagen avslår motion

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 32.

*Reservation 18 (V)*

**12. Trångboddhet**

Riksdagen avslår motion

2018/19:1120 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 4.

*Reservation 19 (SD)*

**13. Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:1388 av Margareta Cederfelt (M) och

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 41.

*Reservation 20 (M)*

**14. Partiella hyreskontrakt**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:2533 av Magnus Ek (C),

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 11 och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 49.

*Reservation 21 (KD)*

*Reservation 22 (L)*

**15. Kriminella grupperns användning av lägenheter**

Riksdagen avslår motion

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 7.

*Reservation 23 (L)*

**16. Främjande av kooperativ hyresrätt**

Riksdagen avslår motion

2018/19:716 av Kalle Olsson m.fl. (S).

**17. Bostadsrättsregister**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:351 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3 och

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 25.

*Reservation 24 (L)*

**18. Ombildning till bostadsrätt**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 14, 24 och 25 samt

2018/19:614 av Magnus Jacobsson (KD) i denna del.

*Reservation 25 (V)*

**19. Bostadsrättslagen m.m.**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:1120 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 8,

2018/19:1275 av David Josefsson (M),

2018/19:1390 av Jonas Eriksson och Emma Hult (båda MP),

2018/19:1861 av Boriana Åberg (M),

2018/19:2458 av Robert Halef (KD) och

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 24.

*Reservation 26 (SD)*

*Reservation 27 (L)*

## **20. Främjande av ägarlägenheter m.m.**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:285 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1 och 2,

2018/19:614 av Magnus Jacobsson (KD) i denna del,

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2–4 och

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 30.

*Reservation 28 (M)*

*Reservation 29 (L)*

## **21. Hyrköpsystem**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:2528 av Mikael Larsson och Anders Åkesson (båda C) yrkande 3,

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 38 och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 48.

*Reservation 30 (M)*

*Reservation 31 (KD)*

Stockholm den 26 februari 2019

På civilutskottets vägnar

*Emma Hult*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Emma Hult (MP), Larry Söder (KD), Johan Löfstrand (S), Mats Green (M), Elin Lundgren (S), Mikael Eskilander (SD), Leif Nysmed (S), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M), Roger Hedlund (SD), Sanne Lennström (S), Angelica Lundberg (SD), David Josefsson (M), Ola Möller (S), Maria Stockhaus (M), Jon Thorbjörnson (V) och Juno Blom (L).

## Redogörelse för ärendet

I ärendet behandlar utskottet motionsförslag som väckts under allmänna motionstiden 2018/19 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 motionsförslag om regleringen av hyressättnings-systemet. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete och en planerad reform av hyresmodellen.

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

#### **Motionerna**

I partimotion 2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) begärs tillkännagivanden om att det s.k. påtaglighetsrekvisitet, som vid tvist används för att bestämma hyrans storlek, tas bort (yrkande 36), att hyreslagen ändras så att överenskommelser mellan parterna om systematisering av hyran blir normerande i hyresnämndens bedömning (yrkande 37) och att regeringen bör verka för att fler bostadsbolag, såväl allmännyttiga som privata, använder sig av det rabattsystem som tagits fram och tillämpas av Örebrobostäder i syfte att sänka hyresnivåerna och ge fler människor möjlighet att efterfråga en nyproducerad hyresrätt (yrkande 39).

Ola Johansson m.fl. (C) begär i kommittémotion 2018/19:2428 yrkande 18 ett tillkännagivande om en översyn av hyresmarknaden som öppnar för en friare hyressättning, med ett bibehållet besittningsskydd för hyresgästen och ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar.

I partimotion 2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 13 och 14 föreslås tillkännagivanden om fri hyressättning i nybyggnation och en reformering av bruksvärdessystemet. Ett yrkande om fri hyressättning för nybyggda bostäder finns även i motion 2018/19:1758 av Johan Hultberg (M) yrkande 1.

I kommittémotion 2018/19:2831 yrkande 31 av Mats Green m.fl. (M) begärs ett tillkännagivande om att pröva ett system med friare hyressättning vid nyproduktion.

Larry Söder m.fl. (KD) begär i kommittémotion 2018/19:2914 yrkande 41 och 42 tillkännagivanden om att se över dagens hyresreglering till förmån för ett system med fri hyressättning i nyproduktion i kombination med bl.a. skydd mot ockerhyror. Motionärerna föreslår även tillkännagivanden om att en viss andel av varje fastighet bör upplåtas enligt bruksvärdessystemet för

bostadssociala ändamål (yrkande 43) och att det bör ske en gradvis anpassning av hyresnivåer inom bruksvärdessystemet mot marknadsvärden (yrkande 45).

I motion 2018/19:400 av Markus Wiechel (SD) begärs ett tillkännagivande om att hyresnämnden vid tvister om hyran ska få jämföra med liknande bostäder även i andra kommuner. Samma motionär föreslår även i motion 2018/19:449 yrkande 3 att dagens system med hyresregleringar bör ses över för att stimulera nybyggnad och för att kunna erbjuda enskilda individer en mer varierad tillgång till olika hyresrätter.

## Bakgrund

### *Hyressättningsystemet*

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

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

Den nya lagstiftningen togs fram i bred enighet och med stöd av de berörda partsorganisationerna – Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och SABO.

Vid reformen infördes den redan nämnda skyddsregeln mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag. Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran är en s.k. presumtionshyra, dvs. en särskilt framförhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under 10 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. Avsikten är att det i normalfallet inte ska bestämmas en

övergångstid som är längre än några år. Endast i undantagsfall kan det anses vara motiverat med en så lång tid som tio år.

### *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 hyresgästernas allmänna värdering som ska vara avgörande för bruksvärdet (SOU 1966:14 s. 239).

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

skälighetsprövning görs också om parterna inte har åberopat några jämförelseobjekt.

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

### *Riksrevisionens granskningsrapport*

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

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

## **Pågående arbete**

### *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 presumtionstiden. 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.

### *Januariavtalet*

I den överenskommelse med 73 punkter som träffades mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna i januari 2019 (härefter benämnt januariavtalet) anges att hyresmodellen ska reformeras, bl.a. genom att fri hyressättning vid nybyggnation ska införas. Enligt överenskommelsen ska hyran inom dessa bestånd efter en inledande period sättas enligt en tariff grundad på jämförbara nybyggda objekt med en gradvis anpassning för att uppnå förutsägbarhet eller genom gängse förhandling. Fastighetsägaren ska välja vilken av dessa metoder som tillämpas. I överenskommelsen anges att en utredning planeras till 2019–2020 med ny lagstiftning den 1 juli 2021. Enligt överenskommelsen ska vidare lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen. En kommission, som ska tillsättas våren 2019, ska kartlägga den varierande tillämpningen av lägesfaktorn mellan olika orter och föreslå lämpliga åtgärder från statens sida i de fall (på de orter) det konstateras att lägesfaktorn inte beaktas i tillräcklig mån. Kommissionens slutsatser ska presenteras före den 1 januari 2021. I överenskommelsen anges att förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter ska reformeras för att fungera mer effektivt med ett oberoende skiljedomsförfarande som vid tvist avgör vad som är en rimlig årlig höjning, samt tidsgränser för förhandlingar som kombineras med ekonomiska sanktioner när dessa inte hålls. En utredare föreslås få i uppdrag att lämna ett förslag våren 2020, och ny lagstiftning föreslås träda i kraft 2021.

Regeringen har också i regeringsförklaringen den 21 januari 2019 avisert att hyresmodellen ska reformeras med bl.a. fri hyressättning vid nybyggnation och att lägenheternas kvalitet och läge ska få ett större genomslag i hyressättningen.

## Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat motioner om hyressättnings-systemet. Våren 2018 avstyrkte utskottet samtliga motionsyrkanden med hänvisning till bl.a. pågående arbete (bet. 2017/18:CU9).

## Utskottets ställningstagande

Motionerna om hur hyressättningsystemet ska vara utformat pekar liksom tidigare år i olika riktningar och avser såväl mer genomgripande som mindre förändringar.

Enligt utskottet finns det anledning att värna hyresrätten som boendeform och det behövs ett ökat antal hyreslägenheter, både för att möta bostadsbristen och för att säkerställa att det finns en verklig valfrihet mellan olika boendeformer på bostadsmarknaden. Det behöver därför byggas fler hyreslägenheter, särskilt i attraktiva områden. Den allt lägre andelen hyreslägenheter bland nybyggda flerbostadshus ger enligt utskottet skäl att överväga vad som kan göras för att se till att det finns bra och stabila förutsättningar för fastighetsägare att investera i att bygga nya hyreslägenheter. En viktig faktor är hyressättningen, eftersom den påverkar vilka möjligheter och risker som fastighetsägare ser med att bygga hyreslägenheter.

Som Utredningen om hyressättning vid nyproduktion konstaterat finns det vissa brister och osäkerheter med modellen med presumtionshyror. Med anledning av detta har utredningen föreslagit vissa åtgärder i syfte att skapa bättre förutsättningar för att bygga hyreslägenheter i områden med bostadsbrist. Utredningens betänkande bereds för närvarande inom Regeringskansliet. För att öka byggandet av nya hyresrätter anser dock utskottet att ytterligare åtgärder behöver vidtas och att dagens system behöver reformeras.

Enligt den överenskommelse som träffats mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna i januari 2019 ska bl.a. fri hyressättning i nyproduktion införas och lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen. Vidare har regeringen i regeringsförklaringen den 21 januari 2019 aviserat att hyresmodellen ska reformeras med bl.a. fri hyressättning vid nybyggnation.

Utskottet ser inte någon anledning att föregripa det arbete som pågår och som har aviserats genom ett initiativ från riksdagen. Mot denna bakgrund avstyrker utskottet motionerna.

## Presumtionshyror

### Utskottets förslag i korthet

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

Jämför reservation 4 (V).

### Motionerna

I partimotion 2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 38 begärs ett tillkännagivande om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter.

Mats Green m.fl. (M) begär i kommittémotion 2018/19:2831 yrkande 33 ett tillkännagivande om en förändring av reglerna om presumtionshyra så att ett hus med presumtionshyra stannar i systemet under sin livslängd.

I motion 2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4 föreslås en förlängning av tiden för presumtionshyror.

### Bakgrund

I avsnittet om hyressättningsystemet ovan beskrivs vad en presumtionshyra är. Där finns även en redogörelse för förslagen om ändringar i systemet med presumtionshyra som har lämnats av Utredningen om hyressättning vid nyproduktion.

### Pågående arbete

Den 30 augusti 2018 beslutade regeringen om lagrådsremissen Åtgärder mot handel med hyreskontrakt. I lagrådsremissen finns förslag på att fler utrymmen som byggs om till bostäder ska kunna få presumtionshyra, dvs. en kollektivt framförhandlad hyra som anses skälig under 15 år. Enligt förslaget ska det tydliggöras att det är möjligt att avtala om presumtionshyra vid ombyggnad av utrymmen som inte används som bostadslägenhet även om de någon gång tidigare har använts på det sättet. En proposition är aviserad under våren 2019.

### Tidigare riksdagsbehandling

Våren 2018 avstyrkte utskottet motionsförslag om regleringen av presumtionshyror. Utskottet anförde följande (bet. 2017/18:CU9).

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 presumtions-

tiden. 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.

### Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet konstaterat att det inom Regeringskansliet pågår beredning av de förslag som Utredningen om hyressättning vid nyproduktion har lämnat. Vidare innebär januariavtalet bl.a. att det ska införas fri hyressättning i nyproduktion. Mot denna bakgrund finner utskottet inte anledning att vidta åtgärder med anledning av motionsförslagen som därför avstyrks.

### Förbättrings- och ändringsarbeten

#### Utskottets förslag i korthet

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

Jämför reservation 5 (V) och 6 (L).

### Motionerna

Jonas Sjöstedt m.fl. (V) begär i partimotion 2018/19:410 yrkande 23 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 2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 16 föreslås ett tillkännagivande om att hyresgästernas ställning i samband med renovering och ombyggnad ska stärkas.

### Bakgrund

#### *Gällande rätt*

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

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



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

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

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

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

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

### *Boverkets rapport*

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

Boverket konstaterar sammanfattningsvis i rapporten att omfattande renoveringar leder till ökade flyttningar, att de som har lägst inkomst flyttar i högre omfattning, att höjningen av 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.

### Pågående arbete

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

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

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

Utredningen tar även ställning i vissa frågor som inte leder till lagändringar. 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 riksdagsbehandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat motioner om hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten. Våren 2018 avstyrkte utskottet motionsförslag om ökat hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. Utskottet hänvisade till det pågående arbetet med beredningen av Hyresgästutredningens betänkande (bet. 2017/18:CU9).

## Utskottets ställningstagande

Motionsförslagen syftar till att hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten ska stärkas på olika sätt. Enligt utskottet kan det framöver finnas anledning att överväga lagändringar som stärker hyresgästinflytandet vid renovering och ombyggnad. Hyresgästutredningen har lämnat flera förslag med detta syfte. Utredningens betänkande bereds fortfarande inom Regeringskansliet, och utskottet har inte ändrat sitt tidigare ställningstagande om att detta arbete bör avvaktas. 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 7 (M), 8 (V) och 9 (L).

## Motionerna

I partimotion 2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 33 begärs ett tillkännagivande om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas.

Jan Björklund m.fl. (L) begär i partimotion 2018/19:2590 tillkännagivanden om friare hyressättning vid uthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter (yrkande 19) och förbättringar av bostadsrättshavares rätt gentemot föreningen att hyra ut sin lägenhet i andra hand (yrkande 20).

I kommittémotion 2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 35 finns ett liknande förslag om att begränsa möjligheten för styrelsen i en bostadsrättsförening att förhindra andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Ett liknande förslag finns även i motion 2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 2.

I motion 2018/19:946 av Markus Selin (S) begärs ett tillkännagivande om att se över, ordna och begränsa möjligheten till korttidsuthyrning av bostadsrätter. Kadir Kasirga m.fl. (S) begär i motion 2018/19:1805 ett tillkännagivande om en översyn av andrahandsmarknaden i syfte att omöjliggöra uthyrning av bostäder till överpriser i vinstsyfte och att

möjliggöra för andrahandshyresgästen att få tillbaka det som betalats i överhyra.

## **Bakgrund**

### *Lagen om uthyrning av egen bostad*

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

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

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

Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Någon möjlighet för hyresgästen att framtinga 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.

### *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 svårsåld 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 föreningens 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.

### *Boverkets rapporter*

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

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

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

### **Pågående arbete**

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

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

Utredningen föreslår att privatuthyrningslagen upphävs och att 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 hyressättningsmodell samt att hyra ut ytterligare en lägenhet med den generösare hyressättningen. Dessutom förlängs hyresgästens uppsägningstid till tre månader. Men reglerna blir också tryggare för hyresgästen eftersom det blir möjligt att vända sig till hyresnämnden om hyran varit för hög och kunna få ersättning för ett års retroaktiv hyra. Även besittningsskyddet påverkas och infaller efter en uthyrningstid som är längre än två år. Det är dock fritt för parterna att avtala bort ett besittningsskydd.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Våren 2018 behandlade och avstyrkte utskottet i betänkande 2017/18:CU9 liknande motioner om andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m. Utskottet hänvisade till det pågående arbetet med beredningen av Hyresgästutredningens betänkande.

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet konstaterar att Hyresgästutredningen har identifierat vissa problem i fråga om privatpersoners uthyrning av bostäder. Exempelvis medför det dubbla regelverket på området att det kan vara svårt för parterna att avgöra om det är hyreslagen eller privatuthyrningslagen som ska tillämpas på hyresavtalet. Hyresgästutredningen har lämnat flera förslag, bl.a. att privatuthyrningslagen ska upphävas samtidigt som särbestämmelsen om hyressättning tas in i hyreslagen och att hyresgästen ska få möjlighet att vända sig till hyresnämnden för att begära återbetalning av hyra. Utredningens betänkande bereds inom Regeringskansliet. Utskottet anser 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 ett motionsförslag om ett reglerat system för hyresdepositioner. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstagande om att det inte finns skäl att vidta någon åtgärd med anledning av motionsförslaget.

Jämför reservation 10 (L).

### Motionen

I partimotion 2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 18 begärs ett tillkännagivande om att det ska införas ett reglerat system för depositioner i samband med andrahandsupplåtelse.

### Bakgrund

#### *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 eller borgensmannens 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.

### **Pågående arbete**

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. Även frågorna om huruvida det behöver sättas gränser för hur hög deposition en hyresvärd ska kunna få ta ut och hur en säkerhet ska kunna sägas upp kan enligt utredningen behöva utredas vidare.

Hyresgästutredningens betänkande bereds inom Regeringskansliet.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Utskottet behandlade och avstyrkte våren 2018 i betänkande 2017/18:CU9 motionsförslag om ett reglerat system för hyresdepositioner. Utskottet anförde följande.

Hyreshästutredningen 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.

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet vidhåller sitt tidigare ställningstagande i frågan. Frågan om att införa ett depositionssystem är viktig, men kan i dagsläget inte prioriteras. Utskottet avstyrker därmed motionsförslaget.

## **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 hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 11 (KD).

### **Motionerna**

I kommittémotion 2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 46 begärs ett tillkännagivande om att den offentliga hyresstatistiken ska förbättras.

I motion 2018/19:351 av Markus Wiechel (SD) föreslås att det ska upprättas ett nationellt register för hyresrätter (yrkande 1) och ett register med hyresstatistik (yrkande 2).

### **Bakgrund**

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

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

naturligtvis till en högre kostnad än en statistik vars syfte begränsas till att enbart redovisa hyresnivåer.

I fråga om förstahandshyror i hyresrätt innehåller rapporten 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.

Boverket har haft ytterligare ett uppdrag att utreda hur det kan skapas bättre förutsättningar för en tillförlitlig, aktuell och transparent hyresstatistik avseende förstahandshyror. Uppdraget redovisas i rapporten Förutsättningar för en förbättrad hyresstatistik (rapport 2018:30).

Boverket har identifierat fem huvudalternativ att välja mellan i det fortsatta arbetet med att förbättra hyresstatistiken, och förordar två av dessa alternativa angreppssätt. Boverket föreslår för det första att det utvecklingsarbete som

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

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

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Våren 2018 behandlade och avstyrkte utskottet motionsförslag om att utveckla den offentliga hyresstatistiken och om att skapa ett nationellt register för hyresrätter. Utskottet hänvisade till att resultatet av Boverkets då pågående uppdrag borde avvaktas (bet. 2017/18:CU9).

### **Utskottets ställningstagande**

Boverket har utrett hur det kan skapas bättre förutsättningar för en tillförlitlig, aktuell och transparent hyresstatistik över förstahandshyror. Boverkets rapport är nu föremål för beredning inom Regeringskansliet. Mot den bakgrunden anser utskottet att det i dagsläget inte finns anledning att föreslå något tillkännagivande i de frågor som aktualiseras genom motionsförslagen. Utskottet avstyrker därmed motionerna.

### **Till- och frånval**

#### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag om till- och frånval i hyresrätten. Utskottet hänvisar till en aviserad proposition.

Jämför reservation 12 (M) och 13 (KD) samt särskilt yttrande 3 (L).

### **Motionerna**

I partimotion 2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 17 föreslås ett tillkännagivande om att införa ett system för till- och frånval för hyresrätter. I

allt väsentligt samma yrkande finns i kommittémotion 2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 44.

Mats Green m.fl. (M) föreslår i kommittémotion 2018/19:2831 förbättrade möjligheter för hyresgäster att göra till- och frånval vid renoveringar (yrkande 32). I samma motion begärs tillkännagivanden om att utreda incitamentsstrukturen för energieffektiviserande åtgärder (yrkande 51) och att energieffektiviserande åtgärder och visst underhåll ska kunna kopplas till hyresnivå (yrkande 52).

## **Pågående arbete**

### *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.

I juni 2014 beslutade den dåvarande regeringen om lagrådsremissen Fler tillval för hyresgäster. I remissen, som delvis utgår från Tillvalsutredningens överväganden och förslag, föreslås bl.a. en ny modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar om lägenhetens standard, för att hyresgäster ska få en större valfrihet i fråga om utformningen av den egna bostaden.

### *Januariavtalet*

Frågan om till- och frånval omnämns i januariavtalet. Enligt överenskommelsen ska hyresvärden och hyresgästen ges större frihet att komma överens om hur till- och frånval ska prissättas. I överenskommelsen anges att förslag finns i Tillvalsutredningens betänkande och i den ovan nämnda lagrådsremissen, samt att en proposition planeras till våren 2019.

Regeringen har aviserat en proposition med förslag i frågan under våren 2019.

## **Tidigare riksdagsbehandling**

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat motsvarande motionsförslag om till- och frånval i hyresrätt. Våren 2018 avstyrktes förslagen med hänvisning till att det fortfarande fanns skäl att avvakta beredningen av Tillvalsutredningens betänkande (bet. 2017/18:CU9).

## **Utskottets ställningstagande**

Utskottet delar motionärernas uppfattning att hyresvärdar och hyresgäster bör få större möjligheter att kunna träffa överenskommelser om till- och frånval i samband med renoveringar. Enligt den överenskommelse som träffats mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet de gröna ska hyresvärden och hyresgästen ges större frihet att komma överens om hur till-

och frånval ska prissättas. Regeringen har också aviserat att den inom kort kommer att överlämna en proposition med förslag på området. Mot denna bakgrund anser utskottet att det saknas anledning för riksdagen att ta något initiativ i frågan. Utskottet ser inte heller anledning att vidta någon åtgärd med anledning av övriga yrkanden. Utskottet avstyrker därmed motionsförslagen.

## Rivningskontrakt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett 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 motionsförslaget.

Jämför reservation 14 (V).

### Motionen

I partimotion 2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 29 begärs ett tillkännagivande om att det ska vidtas åtgärder som säkerställer att rivningskontrakt används till det som de är avsedda för.

### Bakgrund

En bostadshyresgäst har vanligen besittningsskydd till den lägenhet han eller hon hyr. Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning av hyresförhållandet, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I vissa fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande (45 a § hyreslagen). Det gäller bl.a. i fråga om vissa 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 besittningsskyddsvist att hyresgästen normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet (prop. 1968:91 bihang 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 erbjuds 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 återöppna den. Om hyresförhållandet varat under en inte alltför kort tid och hyresgästen kommit att uppfatta det som permanent, borde enligt uttalandena klausulen fränkännas betydelse. Det ställs också krav på att rivningen ska vara någorlunda aktuell vid klausulens tillkomst (prop. 1974:150 s. 499 f.).

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

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Utskottet har vid flera tillfällen, senast våren 2018 i betänkande 2017/18:CU9, behandlat likalydande motionsyrkanden om att rivningskontrakt ska användas till det de är avsedda för. Utskottet ansåg vid den senaste behandlingen att det då inte fanns skäl att vidta några åtgärder med anledning av motionsförslagen.

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet anser fortfarande att det i dagsläget inte finns anledning att vidta några åtgärder med anledning av det förslag som lämnas i motionen. Därmed avstyrker utskottet motionsförslaget.

## Bristande fastighetsförvaltning och underhåll

### Utskottets förslag i korthet

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

Jämför reservation 15 (V) och 16 (L).

### Motionerna

I partimotion 2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 26 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 27), att kommunerna i ärenden om tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare (yrkande 28) och att det bör tas fram en statlig strategi mot slumförvaltning för att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan (yrkande 29).

I partimotion 2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 15 föreslås att möjligheten att använda tvångsförvaltning mot hyresvärdar som inte sköter sin roll ska stärkas.

### Bakgrund

#### *Den upphävda förvärvslagen m.m.*

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes den 1 mars 2010 med hänvisning 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 förvävas 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 iaktta god sed i hyresförhållanden. Slutligen fick det inte från allmän synpunkt vara olämpligt att förvärvaren skulle äga fastigheten.

### *Bostadsförvaltningslagen*

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

Hyresnämnden får ingripa mot fastighetsägare genom beslut om särskild förvaltning. Sådana beslut kan vara av två slag: förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning. Förvaltningsåläggande är den mindre ingripande formen och innebär att fastighetsägaren blir skyldig att överlämna förvaltningen av fastigheten till en godtagbar förvaltare som fastighetsägaren själv utser (3–7 §§ bostadsförvaltningslagen). Tvångsförvaltning är en mer kvalificerad form av ingripande (8–27 §§ bostadsförvaltningslagen). Den innebär att hyresnämnden utser en förvaltare som i flera väsentliga avseenden får ställning som legal företrädare för fastighetsägaren. Hyresnämnden utövar sedan tillsyn över förvaltningen. En ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster. En enskild hyresgäst är däremot inte behörig att göra en sådan ansökan (29 § bostadsförvaltningslagen). Om fastigheten står under tvångsförvaltning men en tillfredsställande förvaltning trots detta inte kan uppnås, finns möjlighet för kommunen att väcka talan om att lösa in fastigheten (28 § bostadsförvaltningslagen).

### *Bristande underhåll*

Under hyrestiden ska hyresvärden, enligt huvudregeln, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Bättre skick kan avtalas. Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, ska hyresvärden i bostadsdelen med skäligen 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 och hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet, får hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, ska det bestämmas en viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska ha vidtagits (16 § andra stycket hyreslagen).

En tvist om nedsättning av hyran prövas av tingsrätt.

## **Pågående arbete**

### *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.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

### *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).

Den 5 juli 2018 beslutade regeringen om lagrådsremissen En modernare och mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden. I lagrådsremissen gör regeringen bedömningen att organisationen för prövning av hyres- och arrendetvister inte bör förändras utan att hyres- och arrendenämnderna ska finnas kvar. De ska även fortsättningsvis vara förvaltningsmyndigheter och bl.a. medla i och pröva hyres- och arrendetvister.

För att skapa en modernare och mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål föreslår regeringen vissa lagändringar. Förslagen innebär bl.a. att

- modern teknik utnyttjas på ett bättre sätt genom att förhör i nämnderna som huvudregel dokumenteras genom en ljud- och bildupptagning som sedan kan användas i hovrätten om ärendet överklagas
- möjligheterna att överklaga nämndernas beslut utökas
- reglerna om nämndernas sammansättning blir mer flexibla genom att ordföranden ges möjlighet att pröva fler frågor ensam
- det införs en möjlighet att delegera fler uppgifter till en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat liknande motioner om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning och underhåll. Våren 2018 avstyrktes motionerna med hänvisning till att det pågående arbetet med beredningen av Hyresgästutredningens förslag inte borde föregripas (bet. 2017/18:CU9).

## Utskottets ställningstagande

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

Jämför reservation 17 (L).

## Motionerna

I partimotion 2018/19:2923 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 33 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 m.fl. (S) begär i 2018/19:1811 ett tillkännagivande om skärpt lagstiftning för att motverka olovlig handel med svarta hyreskontrakt.

## Pågående arbete

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

Den 30 augusti 2018 beslutade regeringen om lagrådsremissen Åtgärder mot handel med hyreskontrakt. I syfte att få en bättre fungerande hyresbostadsmarknad föreslår regeringen åtgärder mot svarthandel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätter. Åtgärderna ska enligt regeringen leda till en större omsättning av förstahandskontrakt, bättre hyresvillkor och sundare boendemiljöer.

För att försvåra att hyreskontrakt överlåts mot särskild ersättning föreslås vissa inskränkningar i bytesrätten, bl.a. att hyresgästerna ska ha bott i sina lägenheter i minst ett år före bytet. Den som har köpt ett hyreskontrakt av en annan hyresgäst eller som har försökt att sälja ett kontrakt ska kunna förlora hyresrätten med omedelbar verkan. Det föreslås att straffen för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning ska skärpas. Regeringen föreslår att det även ska vara brottsligt att köpa ett hyreskontrakt.

Regeringen föreslår också att reglerna kring andrahandsuthyrning av hyreslägenheter stramas upp. En förstahandshyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand ska enligt förslaget inte få ta ut en hyra som är högre än

hyresgästens egen hyra med eventuellt tillägg för möbler och andra nyttigheter. Vid upplåtelse av en del av lägenheten till inneboende får en proportionerlig andel av förstahandshyran tas ut. Om en för hög hyra tas ut ska hyresgästen kunna förlora sitt kontrakt. Regeringen föreslår att det ska vara brottsligt att hyra ut en lägenhet i andra hand utan tillstånd till en hyra som inte är skälig.

I januariavtalet anges att straffen för försäljning av svartkontrakt ska höjas och att köp ska kriminaliseras. Regeringen har aviserat att en proposition med förslag på åtgärder mot olovlig handel med hyreskontrakt ska överlämnas till riksdagen under våren 2019.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Våren 2018 behandlade och avstyrkte utskottet motionsförslag om åtgärder för att motverka olovlig handel med svarta hyreskontrakt. Utskottet hänvisade till att det pågående arbetet med beredningen av Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakts förslag borde avvaktas (bet. 2017/18:CU9).

### **Utskottets ställningstagande**

De frågor som aktualiseras i motionerna är viktiga. Frågorna har behandlats av Utredningen mot handel med hyreskontrakt, och i den beslutade lagrådsremissen föreslår regeringen flera åtgärder mot svarthandel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätter. Som anføres ovan har regeringen aviserat att en proposition med förslag på åtgärder kommer att överlämnas till riksdagen inom kort. Mot denna bakgrund anser utskottet att det inte behövs något tillkännagivande från riksdagen i frågorna. Utskottet avstyrker därför motionsförslagen.

## **Bostadshyresgästens besittningsskydd**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att bostadshyresgästens besittningsskydd ska kvarstå även om lägenheten skadats genom en brand. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 18 (V).

### **Motionen**

I partimotion 2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 32 begärs ett tillkännagivande om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsskydd kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand.

## Bakgrund

### *Hyresgästens rätt till förlängning*

Bestämmelserna om bostadshyresgästers besittningsskydd finns i 45–52 §§ hyreslagen. Huvudregeln är att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet. Det finns dock flera undantag, och reglerna skiljer sig åt beroende på om uthyrningen gäller delar av eller hela lägenheten samt om det gäller uthyrning i första eller andra hand. 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, dvs. 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 uppmärksamats 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.

### **Pågående arbete**

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

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

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

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

## Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet behandlade och avstyrkte våren 2018 i betänkande 2017/18:CU9 ett likadant motionsförslag om bostadshyresgästens besittningsskydd när en lägenhet förstörs genom brand. Utskottet hänvisade till det då pågående uppdraget om att se över hyresgästens utsatta ställning.

## Utskottets ställningstagande

Som anförs ovan har en utredare haft i uppdrag att bl.a. se över hyresgästens utsatta ställning när en lägenhet förstörs och lämnat förslag för att stärka hyresgästens skydd. Promemorian 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 motionsförslaget.

## Trångboddhet

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att motverka trångboddhet. Utskottet anser att det inte finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av motionsförslaget.  
Jämför reservation 19 (SD).

## Motionen

Roger Hedlund m.fl. (SD) begär i kommittémotion 2018/19:1120 yrkande 4 ett tillkännagivande om att fastighetsägare ska ges rätt att motverka trångboddhet genom att föreskriva ett maximalt antal boende i hyreskontraktet.

## 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 hyresvärden (41 §). Brister i något sådant avseende kan leda till att hyresrätten förverkas (42 §). Vidare finns det i hyreslagen inte något hinder mot att hyresvärden 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), dvs. fyra personer i en tvårummare och sex personer i en trerummare osv.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Våren 2018 behandlade och avstyrkte utskottet likalydande motionsförslag om trångboddhet. Utskottet hänvisade till att det inte fanns skäl att vidta åtgärder med anledning av förslagen (bet. 2017/18:CU9).

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet konstaterar att det inte finns någon bestämmelse i hyreslagen som hindrar en hyresvärd från att ställa upp villkor i hyreskontraktet om hur många personer som får bo i lägenheten. Av Boverkets rapport framgår att det redan i dagsläget är 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 därför motionsförslaget.

## Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om att avskaffa taket för ersättning vid yrkesmässig bostadsförmedling. Utskottet hänvisar till ett tidigare ställningstagande.

Jämför reservation 20 (M).

### Motionerna

I kommittémotion 2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 41 begärs ett tillkännagivande om att tillåta privat förmedling av hyresrätter genom att avskaffa taket för ersättning i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. Samma yrkande finns i motion 2018/19:1388 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.

### Tidigare riksdagsbehandling

Utskottet behandlade och avstyrkte våren 2018 i betänkande 2017/18:CU9 likalydande motionsförslag om att avskaffa taket för ersättning vid yrkesmässig bostadsförmedling. Utskottet anförde följande.

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.

## Utskottets ställningstagande

Utskottet vidhåller sin uppfattning att en hyresrätt som utgångspunkt inte ska kosta pengar utöver hyran och att ett avskaffande av taket för ersättning vid yrkesmässig förmedling riskerar att driva upp ersättningsnivåerna. Mot denna bakgrund avstyrker utskottet motionsförslagen.

## Partiella hyreskontrakt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om att möjliggöra separat uthyrning av enskilda rum och att utreda förutsättningarna för partiella hyreskontrakt. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 21 (KD) och 22 (L).

## Motionerna

I partimotion 2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 11 begärs ett tillkännagivande om att möjliggöra separat uthyrning av enskilda rum i större studentlägenheter.

Larry Söder m.fl. (KD) begär i kommittémotion 2018/19:2914 yrkande 49 ett tillkännagivande om att utreda förutsättningarna för partiella hyreskontrakt. Ett liknande yrkande finns i motion 2018/19:2533 av Magnus Ek (C).

## 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 hyresvärden med besittningsskydd, men kontraktet pekar inte ut vilket rum kontraktet avser eftersom detta skulle betyda att samhällets regler för vad som är en bostadslägenhet ska tillämpas. Boverket menar dock att dessa bostäder måste uppfylla vissa krav, t.ex. att antalet andelar begränsas beroende på bostadens storlek. Kraven på brandskydd blir dock lägre än de som gäller när en ny byggnad uppförs. Även denna lösning skulle kräva ändringar i bl.a. hyreslagen.

Boverkets rapport bereds inte längre inom Regeringskansliet men vissa frågor som aktualiseras i rapporten omfattas av Kommittén för modernare byggreglers uppdrag (dir. 2017:22). Kommittén har fått i uppdrag att bl.a. genomföra en systematisk och grundlig översyn av 8 och 10 kap. plan- och bygglagen, 3–5 och 7 kap. plan- och byggförordningen, Boverkets byggregler, i syfte att modernisera regelverket och därmed gynna ökad konkurrens och ökat byggande. Kommittén ska i den del som avser föreskrifter om byggregler fortlöpande överlämna sina förslag till Boverket.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Utskottet behandlade och avstyrkte våren 2018 i betänkande 2017/18:CU9 ett motionsförslag om att utreda förutsättningarna för partiella hyreskontrakt. Utskottet anförde följande.

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.

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet anser att Kommittén för modernare byggreglers arbete bör avvaktas innan riksdagen tar ställning till de frågor som aktualiseras i motionerna. Därmed avstyrks motionsförslagen.

## Kriminella grupperns användning av lägenheter

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en översyn av möjligheterna att förverka hyreskontrakt vid kriminell verksamhet. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av förslaget.

Jämför reservation 23 (L).

### Motionen

Jan Björklund m.fl. (L) begär i partimotion 2018/19:2590 yrkande 7 ett tillkännagivande om en översyn av möjligheterna att förverka hyreskontrakt vid kriminell verksamhet.

### Bakgrund

#### *Gällande rätt*

Det finns vissa möjligheter att säga upp en hyresgäst när han eller hon använder sin lägenhet för brottslig verksamhet. Hyresrätten förverkas t.ex. om hyresgästen eller någon som denne ansvarar för har gjort sig skyldig till störningar som inte kan anses normala och om lägenheten till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del (42 § första stycket 6 och 9 hyreslagen). I det senare fallet är det lägenhetens karaktär av ett typiskt hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten som grundar förverkandet (se prop. 1979/80:179 s. 29). Kraven är högt ställda för att en hyresrätt ska förverkas på denna grund.

En uppsägning kan även ske till hyrestidens slut enligt reglerna om detta (se bl.a. 46 § första stycket 2 och 10 samt 57 § första stycket 2 och 5 hyreslagen).

#### *Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster*

I Hyresgästutredningens uppdrag ingick bl.a. att belysa problemen med kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter och ta ställning till om det bör bli lättare att säga upp hyresavtal för lägenheter som används av dessa. Utredningen skulle även undersöka hur vanligt problemet med kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter är.

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

## Tidigare riksdagsbehandling

Våren 2016 behandlade och avstyrkte utskottet ett motionsyrkande om brottslig verksamhet som uppsägningsgrund. Utskottet hänvisade till Utredningen om stärkt ställning för hyresgästers då pågående arbete (bet. 2015/16:CU14).

## Utskottets ställningstagande

Utskottet delar Hyresgästutredningens bedömning att de problem som aktualiseras genom kriminella gruppers användning av lägenheter i huvudsak inte är hyresrättsliga. Som redogjorts för ovan finns det redan bestämmelser i hyreslagen som gör det möjligt att i vissa situationer säga upp en hyresgäst som använder sin lägenhet för brottslig verksamhet. Utskottet anser därför att det saknas skäl för riksdagen att ta något initiativ med anledning av motionsförslaget. Utskottet avstyrker därmed motionen.

# 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 2018/19:716 av Kalle Olsson m.fl. (S) begärs ett tillkännagivande om att utveckla upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

## Bakgrund

### *Lagen om kooperativ hyresrätt*

Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2002. Det finns kooperativa hyresrätter som bildats enligt äldre lagstiftning genom undantag från lagbestämmelser som 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. Upplåtelse-

formen 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 boendeflytande och boendemokrati 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 arbete*

Boverkets rapport *Bygga och bo i kooperativ hyresrätt – En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar* (2005) är en handbok för skapande av nya bostäder och kooperativa hyresgästföreningar. Dessutom finns rapporten *Leva och bo i gemenskap* (2005), från Boverkets Byggekostnadsforum, i vilken redovisas möjligheter och svårigheter som kan förväntas möta en kooperativ hyresrättsförening. Den kooperativa hyresrätten uppmärksammas även i rapporten *Boendeflytande i praktiken* och på webbplatsen [omboende.se](http://omboende.se), som är ett samarbete mellan Boverket och Konsumentverket. Boverket har också genomfört informationsinsatser genom pilotprojekt.

### **Pågående arbete**

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

genomföras även när det gäller de kooperativa hyresrätterna eller om andra lösningar bör gälla för dessa.

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

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

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

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

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motioner om särskilda åtgärder för att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Våren 2018 hänvisade utskottet till att Boverket varit aktivt när det gäller att tillhandahålla information om den kooperativa hyresrätten, till det pågående arbetet med Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknadens betänkande och till att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra (bet. 2017/18:CU9).



## Utskottets ställningstagande

Utskottet vidhåller sin uppfattning att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra. Med hänsyn till detta samt Boverkets insatser och det pågående arbetet inom Regeringskansliet, är utskottet fortfarande inte berett att vidta några åtgärder med anledning av motionsyrkandet. Utskottet avstyrker därmed motionsförslaget.

# 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 24 (L).

## Motionerna

I partimotion 2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 25 anför motionärerna att förutsättningarna för att inrätta ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister i offentlig regi ska utredas. Markus Wiechel (SD) framför ett liknande förslag i motion 2018/19:351 yrkande 3.

## Bakgrund

### *Gällande rätt*

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 lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt (9 kap. 8 § bostadsrättslagen [1991:614]). Medlemsförteckningen ska ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. Förteckningen ska innehålla uppgift om varje medlems namn och postadress, tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen och den bostadsrätt som medlemmen har. Förteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den (9 kap. 9 § bostadsrättslagen).

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för

upplåtelsen, bostadsrättshavarens namn och insatsen för bostadsrätten. Uppgifterna ska genast föras in i lägenhetsförteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. 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.

### *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 bostadsrättshavare, 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. Främst för mindre bostadsrättsföreningar behöver det finnas ett ”pappersalternativ”. Det ska göras möjligt för en förening att överlåta registreringen till Lantmäteriet. Kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare och mäklare ska ha direktåtkomst till registret. Användarna bör medverka i uppbyggnaden och utvecklingen av det nya registret. Kostnaden för det tredje alternativet bedöms vara lägre än för de båda andra. Registret föreslås bli finansierat genom avgifter från dem som använder registret.

Beredningen av promemorian inom Regeringskansliet avbröts av den dåvarande 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 riksdagsbehandling**

Förslag om att införa ett statligt bostadsrättsregister har behandlats och avstyrkts av utskottet vid flera tillfällen. Våren 2018 hänvisade utskottet till Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknadens bedömning att frågan om att införa ett centralt register för bostadsrätter bör övervägas på nytt (bet. 2017/18:CU9).

#### **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. Utredningsbetänkandet bereds fortfarande 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 25 (V).

### Motionerna

I partimotion 2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) begärs tillkännagivanden om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter (yrkande 14), att hembudsrätten bör avskaffas (yrkande 24) och att rättssäkerheten i ombildningsprocessen ska förbättras (yrkande 25).

I motion 2018/19:614 av Magnus Jacobsson (KD) i denna del anför motionären att det ska vara lättare för fastighetsägare att omvandla hyreslägenheter till bostadsrätter.

### Bakgrund

#### *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 dock 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 finns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf 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).

### **Pågående arbete**

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 riksdagsbehandling**

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motioner med liknande förslag om möjligheterna att ombilda hyresrätt till bostadsrätt och

ombildningsprocessen. Våren 2018 hänvisade utskottet till pågående berednings- och utredningsinsatser (bet. 2017/18:CU9).

### Utskottets ställningstagande

Det är givetvis angeläget att lagstiftningen tryggar rättssäkra ombildningsprocesser. Utskottet utgår från att frågorna om ombildningsprocessen 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 ombildning till bostadsrätt. Utredningsbetänkandet i denna del bereds fortfarande inom Regeringskansliet. Utskottet anser att riksdagen bör avvakta med att ta ställning i sak till de ombildningsfrågor som väckts, till dess att beredningen avslutats. Utskottet avstyrker därmed samtliga motionsförslag.

### Bostadsrättslagen m.m.

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om ändringar i bostadsrättslagen och om ett stärkt konsumentskydd vid köp av bostadsrätt vid nyproduktion. Utskottet anser inte att det finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av förslagen.

Jämför reservation 26 (SD) och 27 (L).

### Motionerna

I partimotion 2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 24 föreslås en översyn av bostadsrättslagen. Motionärerna anför att det saknas uttryckliga regler om vem som är behörig att ansöka om att försätta en bostadsrättsförening i konkurs.

I kommittémotion 2018/19:1120 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 8, begärs ett tillkännagivande om att bostadsrättsföreningars ställning när kommuner vill köpa bostadsrätter ska stärkas. I motion 2018/19:1861 av Boriana Åberg (M) och i motion 2018/19:1275 av David Josefsson (M) framförs liknande förslag om att bostadsrättsföreningar ska få rätt att neka kommuner och landsting medlemskap i föreningen.

Jonas Eriksson och Emma Hult (båda MP) föreslår i motion 2018/19:1390 att konsumentskyddet vid köp av bostadsrätt vid nyproduktion stärks. Ett liknande förslag framförs i motion 2018/19:2458 av Robert Halef (KD).

## Bakgrund

### *Allmänt om konkurs*

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

### *Bostadsrättslagen*

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt (1 kap. 1 § bostadsrättslagen [1991:614]). Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i bostadsrättslagen. I en bostadsrättsförening ska det finnas en styrelse som är föreningens företrädare och tecknar föreningens firma.

En bostadsrättsförening kan upphöra genom fusion, likvidation eller genom konkurs. Bestämmelserna om likvidation och upplösning i 17 och 18 kap. lagen om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar för bostadsrättsföreningar. I stället för 17 kap. 2 och 10 §§ i den lagen gäller dock 9 kap. 29 a § bostadsrättslagen. Där anges att ett beslut om likvidation är giltigt om det har biträttats av samtliga röstberättigade i föreningen. Beslutet är även giltigt om det har fattats på två av varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman har biträtt beslutet. Motsvarande bestämmelser om hur ett beslut om konkurs ska fattas eller när ett sådant beslut är giltigt finns inte i bostadsrättslagen eller i lagen om ekonomiska föreningar.

### *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 lagen och i stadgarna är uppfyllda (2 kap. 4 § första stycket bostadsrättslagen). Att föreningen fått rätt att vägra en juridisk person medlemskap i föreningen har sin grund i hänsynen till bostadsförsörjningen och till medlemmarnas intressen (prop. 1990/91 s. 66 f.). I förarbetena framhålls att bl.a. bostadslägenheter i första hand bör tillhandahållas enskilda och familjer för att tillgodose ett behov av

permanentbostad samt att det från föreningens synpunkt är av intresse att medlemmarna stadigvarande bor i sina lägenheter och deltar i föreningens angelägenheter. En kommun eller 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.

### *Tillvägagångssätt vid nyproduktion*

Vid nyproduktion bildas ofta s.k. byggmästarbildade bostadsrättsföreningar. I den nybildade bostadsrättsföreningens styrelse sitter representanter från initiativtagarna till bostadsprojektet. Bostadsrättsföreningens styrelse kan i det här skedet bestå av projektören, entreprenören och fastighetsägaren. När huset är färdigbyggt upplåter bostadsföreningen lägenheterna i huset till bostadsrättsinnehavarna som i och med upplåtelsen blir medlemmar i bostadsrättsföreningen.

### *Föravtal*

Byggföretagen har ett intresse av att binda bostadsrättsköparna till bostadsprojektet på ett tidigt stadium. Det görs bl.a. genom att bostadsrättsföreningen ingår förhandsavtal med bostadsrättsköparna. Genom förhandsavtalet utfäster sig bostadsrättsföreningen att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt till förhandstecknaren och förhandstecknaren blir å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Förhandstecknaren erlägger oftast ett förskott till bostadsrättsföreningen i samband med tecknandet av förhandsavtalet. Rätten att ingå förhandsavtal och ta emot förskott regleras i 5 kap. bostadsrättslagen.

### *Ekonomisk plan och intygsgivare*

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan som ska registreras hos Bolagsverket (3 kap. bostadsrättslagen). Närmare föreskrifter om vad som ska ingå i den ekonomiska planen framgår ur bostadsrättsförordningen (1991:630).

Enligt 1 § bostadsrättsförordningen ska den ekonomiska planen bl.a. innehålla uppgift om kostnad för fastigheten, kostnader för nödvändigt underhåll och andra åtgärder, finansieringsplan, föreningens löpande kostnader och intäkter samt en ekonomisk prognos och en känslighetskalkyl.



Boverket har lämnat allmänna råd gällande utformningen av ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två intyggivare som ska pröva om gjorda beräkningar är vederhäftiga och om den ekonomiska planen framstår som hållbar. I intyget ska intyggivarna ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning (3 kap. 2 § bostadsrättslagen). Kvaliteten på den granskning som intyggivarna genomför är av betydelse för andra intressenters förståelse för bostadsprojektets ekonomiska hållbarhet.

Det finns ingen bestämd tidpunkt då den ekonomiska planen ska upprättas. Däremot måste en ekonomisk plan vara upprättad och registrerad hos Bolagsverket innan bostadsrättsföreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningen. En ekonomisk plan upprättas oftast på ett relativt sent stadium i byggprocessen. Det beror på att byggprojektet måste ha kommit så pass långt att det finns möjlighet att lämna tillförlitliga uppgifter som kan ligga till grund för bedömningen av föreningens ekonomiska stabilitet. Det finns dock inget krav på att den ekonomiska planen ska ange den slutliga kostnaden för föreningens hus. Det räcker att en ekonomisk kalkyl presenteras. Om uppgifterna är preliminära ska detta emellertid framgå. Vid nyproduktion upplåts lägenheter regelmässigt innan den slutliga kostnaden är känd.

### *Ställande av säkerhet*

Enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen måste en förening som vill upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet, innan den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats i en ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, få tillstånd från Bolagsverket. Bolagsverket ska lämna tillstånd om en ekonomisk plan har registrerats (även om slutlig kostnad ännu inte har preciserats) och föreningen ställt en betryggande säkerhet för återbetalning av den insats som bostadsrättsinnehavaren erlagt. Om upplåtelse sker i strid mot bestämmelsen kan detta medföra straffansvar enligt 10 kap. 3 § 2 bostadsrättslagen.

Bestämmelserna om ställande av säkerhet är av betydelse eftersom bostadsrättshavaren, under vissa förutsättningar, har rätt att frånträda bostadsrätten, t.ex. om beslut fattats om en väsentlig avgiftshöjning (7 kap. 17 § bostadsrättslagen). Om bostadsrättshavaren väljer att använda sin rätt till frånträde, är föreningen skyldig att utge skälig ersättning för bostadsrätten. Bestämmelsen om säkerhet är således ämnad att garantera att bostadsrättsköparen får ut den ersättning som han är berättigad till om han utnyttjar sin rätt att frånträda bostadsrätten.

Närmare bestämmelser om säkerheten finns i 12–19 §§ bostadsrättsförordningen. I 14 § bostadsrättsförordningen framgår att säkerheten ska bestå av en bankgaranti eller därmed likvärdig säkerhet. Som säkerhet får även godtas garantiförbindelse av Aktiebolaget Bostadsgaranti, HSB:s riksförbund ekonomisk förening, Riksbyggen ekonomisk förening eller GAR-BO Aktiebolag. Bolagsverket har även godkänt s.k. moderbolagsborgen som

säkerhet. Det innebär att byggkoncernens moderbolag åtar sig borgensansvar gentemot sina byggmästarföreningar.

Enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen framgår att det finns möjlighet att redovisa den slutliga kostnaden för föreningens hus på föreningsstämma. Om så sker behöver föreningen inte ställa någon säkerhet för köparens erlagda insats. Vad som avses med slutlig kostnad har inte närmare preciserats i förarbetena. Enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2017:7) bör kostnaden endast anges som slutlig när den är känd. Vid nyproduktion bör samtliga utgifter för förvärvet av föreningens fastighet anges som kända först när entreprenaden är slutförd och har godkänts vid slutbesiktning.

### *Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden*

I april 2017 överlämnade utredningen Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden sitt betänkande (SOU 2017:31) till regeringen. Utredningen lämnar ett antal förslag som syftar till att stärka det konsumenträttsliga skyddet på bostadsmarknaden.

Utredningen konstaterar att systemet med förhandsavtal överlag fungerar väl men att det finns anledning att ställa större krav på förhandsavtalet och dess innehåll för att stärka konsumentskyddet för förhandstecknare. Ett problem som utredningen identifierar vad gäller föravtal är att förhandstecknaren saknar insyn i föreningens verksamhet fram till att upplåtelseavtal tecknas och förhandstecknaren träder in som medlem i föreningen. För att förbättra framtida medlemmars insyn i bostadsrättsföreningens verksamhet föreslås att bostadsrättsföreningar ska åläggas en löpande skriftlig informationsskyldighet gentemot förhandstecknarna avseende beslut som innebär väsentliga förändringar av förhandsavtalet.

Utredningen konstaterar även att allmänna avtalsrättsliga regler bör kunna tillämpas vad gäller förhandsavtal men anser att konsumentskyddet skulle förtydligas om en rätt till hävning av avtalet uttryckligen införs i bostadsrättslagen. Vidare anser utredningen att förhandstecknaren ska ges en utvidgad rätt att frånträda förhandsavtalet vid väsentliga avvikelser.

Den ekonomiska planen bör enligt utredningen även fortsättningsvis huvudsakligen vara ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet. Planen kan dock med fördel utformas på ett sådant sätt att den görs tillgänglig även för konsumenterna.

Utredningen framför vidare att det ur konsument synpunkt är viktigt att den ekonomiska planen ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet eftersom det vid planens upprättande inte finns någon årsredovisning. Det har framkommit att bostadsrättsföreningar använder beräkningsmetoder i de ekonomiska planerna som inte är tillåtna i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Utredningen föreslår därför att de uppgifter som lämnas i den ekonomiska planen anpassas till årsredovisningens redovisningsprinciper. På

så sätt kan den finansiella informationen som redovisas i den ekonomiska planen bättre följas upp mot föreningarnas efterföljande årsredovisningar.

Utredningen konstaterar att det har framförts kritik mot kvaliteten på intygsgivarnas insatser vid bedömningen av föreningars ekonomiska planer. Utredningen menar att en ökad tillsyn över intygsgivningen skulle kunna förbättra kvaliteten och stärka konsumentskyddet. Därför föreslås att Boverket ska godkänna de intygsgivare som bostadsrättsföreningen utser samt ges en möjlighet att meddela erinran och fatta beslut om återkallelse av intygsgivares behörighet.

Utredningen konstaterar att det i praktiken förekommer att byggföretag kringgår bestämmelserna i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen om ställande av säkerhet för insatser som bostadsköpare erlagt genom att den slutliga kostnaden för fastigheten fastställs på föreningsstämma, trots att den slutliga kostnaden omöjligt kan anses vara känd, t.ex. då fastigheten ännu inte är färdigställd. Utredningen föreslår därför skärpta regler vad gäller redovisning av slutlig kostnad. Möjligheten att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma bör enligt utredningen tas bort. Det skulle innebära en minskad möjlighet för den nybildade bostadsrättsföreningens styrelse (byggmästarstyrelsen) att undgå att ställa garantier för bostadsrättsköparnas insatser.

Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Utskottet behandlade och avstyrkte våren 2018 motionsyrkanden som rörde skärpt kontroll vid konkursansökan för bl.a. bostadsrättsföreningar (2017/18:CU17). Utskottet har vid ett antal tillfällen, senast våren 2018 i betänkande 2017/18:CU9, behandlat och avstyrkt motionsförslag om möjlighet för bostadsrättsföreningar att neka kommuner och landsting medlemskap. Utskottet ansåg vid det tillfället att det inte fanns tillräckliga skäl för riksdagen att ta initiativ till en ändring av berörda bestämmelser.

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet anser inte att det finns tillräckliga skäl för att utskottet ska tillstyrka yrkandet om införande av regler om behörighet vid ansökan om konkurs i bostadsrättslagen. När det gäller motionsförslagen om att ge bostadsrättsföreningar möjlighet att neka kommuner och landsting medlemskap, anser utskottet fortfarande att det saknas tillräckliga skäl för riksdagen att vidta några åtgärder.

Vidare anser utskottet att det är viktigt med ett fungerande konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Utskottet konstaterar att Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden har föreslagit ett antal åtgärder för att förbättra konsumentskyddet. Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Utskottet ser inte någon anledning att föregripa det

arbetet genom ett initiativ från riksdagens sida. Utskottet avstyrker därmed samtliga motionsförslag.

## Ägarlägenheter m.m.

### Främjande av ägarlägenheter m.m.

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som gäller främjande av ägarlägenheter och andelslägenheter. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 28 (M) och 29 (L).

#### Motionerna

I partimotion 2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2–4 begärs tillkännagivanden om att modellen med andelslägenheter ska uppmuntras och att lagstiftningen ska ses över för att regelverket inte ska skapa onödiga hinder för boendeformen. Motionärerna begär även att det ska införas en möjlighet att omvandla befintliga bostäder i flerbostadshus, både hyres- och bostadsrätter, till ägandelägenheter samt att anläggningslagen (1973:1149) och lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) ska anpassas för att underlätta för ägarlägenheter. Liknande yrkanden om omvandling av befintliga bostäder till ägarlägenheter framförs i kommittémotion 2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 30 samt i motionerna 2018/19:614 av Magnus Jacobsson (KD) i denna del och 2018/19:285 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1. I sistnämnda motion föreslås i yrkande 2 att kravet på tre bostadslägenheter vid etablering av tredimensionella fastigheter tas bort.

#### Bakgrund

##### *Regelverket för ägarlägenheter*

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

tillräckligt beredningsunderlag för att ta ställning till frågan om ombildning till ägarlägenheter i beståndet. Ägarlägenheter som en ny upplåtelseform endast i nyproduktion skulle enligt förslag i propositionen ses som ett första steg.

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

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

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

### *2012 års ägarlägenhetsutredning*

Den dåvarande regeringen beslutade i maj 2012 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter. I juni 2014 lade utredningen – 2012 års ägarlägenhetsutredning – fram sitt betänkande *Från hyresrätt till äganderätt* (SOU 2014:33). Utredningens förslag innebär bl.a. att det ska införas en ny lag, lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, som reglerar förfarandet vid en omvandling. Förslaget omfattar i enlighet med direktiven bara hyreslägenheter, inte bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Enligt förslaget har hyresgästerna rätt att köpa de lägenheter som omvandlas. Utredningen har valt att i stället för ombildning tala om omvandling. Förslaget innebär bl.a. följande. En omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter

ska ske på fastighetsägarens initiativ och omfatta samtliga lägenheter i en byggnad inom en fastighet. Om det är möjligt att dela upp en större byggnad så att olika delar av byggnaden tillhör skilda fastigheter, är det tillräckligt att lägenheterna i byggnadsdelen inom en fastighet omvandlas. På motsvarande sätt ska det vara möjligt att dela upp en större byggnad med hyreslägenheter ”på höjden” genom tredimensionell fastighetsbildning, förutsatt att samtliga lägenheter i den nybildade fastigheten samtidigt omvandlas till ägarlägenheter.

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

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

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

Utredningens betänkande bereds inte vidare inom Regeringskansliet.

### *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. Riksdagen följde utskottets förslag. Utskottet anförde bl.a. följande i betänkande 2015/16:CU14.

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

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

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

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

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

## **Pågående arbete**

Justitiedepartementet har påbörjat ett arbete med anledning av riksdagens tillkännagivande. Inom ramen för detta arbete hölls i juni 2017 ett samrådsmöte om ägarlägenheter och hyrköp med ett flertal myndigheter och intresseorganisationer, bl.a. Boverket, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Svenska Bankföreningen och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Vid mötet diskuterades deltagarnas erfarenheter av ägarlägenheter, bl.a. vad det finns för intresse av ägarlägenheter hos marknadens parter och vad det finns för hinder för att bilda ägarlägenheter. En utvärdering av det underlag som departementet fick genom mötet pågår för närvarande inom Regeringskansliet. Regeringen avser, enligt uppgift från Regeringskansliet, att under 2019 kunna ta ställning till vilka vidare beredningsåtgärder som behövs med anledning av tillkännagivandet.

## **Tidigare riksdagsbehandling**

Yrkanden om främjande av ägarlägenheter behandlades senast i utskottets betänkande 2017/18:CU9. Samtliga yrkanden avslogs med hänvisning till att

det inom Regeringskansliet pågår ett arbete med anledning av riksdagens tillkännagivande.

### **Utskottets ställningstagande**

Riksdagen uttalade 2016 i ett tillkännagivande om ägarlägenheter 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 varsin del av ett småhus. Som tidigare nämnts har 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.

## **Hyrköpsystem**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag som gäller hyrköp. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 30 (M) och 31 (KD)

### **Motionerna**

I kommittémotion 2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 38 begär motionärerna ett tillkännagivande om att frågan om hyrköpsystem ska utredas. Ett liknande förslag finns i motion 2018/19:2528 av Mikael Larsson och Anders Åkesson (båda C) yrkande 3.

Larry Söder m.fl. (KD) begär i kommittémotion 2018/19:2914 yrkande 48 ett tillkännagivande om att utreda förutsättningarna för de allmännyttiga bostadsföretagen att upplåta delar av sitt bostadsbestånd för hyrköp.

### **Bakgrund**

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.

### **Riksdagens tillkännagivande**

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

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

### **Pågående arbete**

Justitiedepartementet har påbörjat ett arbete med anledning av riksdagens tillkännagivande. Inom ramen för detta arbete hölls i juni 2017 ett samrådsmöte om ägarlägenheter och hyrköp med ett flertal myndigheter och intresseorganisationer, bl.a. Boverket, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Svenska Bankföreningen och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Vid mötet delade deltagarna med sig av sina kunskaper om hyrköpsystem i andra länder. I samband med detta diskuterades bl.a. frågor om vilka för- och nackdelar som finns med ett hyrköpsystem, om det är lämpligt att införa ett sådant system i Sverige och hur ett system skulle kunna förenas med ett system för omvandling till ägarlägenheter i enlighet med 2014 års betänkande. En utvärdering av det underlag som departementet fick genom mötet pågår för närvarande inom Regeringskansliet. Regeringen avser, enligt uppgift från Regeringskansliet, att under 2019 kunna ta ställning till vilka vidare beredningsåtgärder som behövs med anledning av tillkännagivandet.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Yrkanden om inrättande av ett hyrköpsystem behandlades senast i utskottets betänkande 2017/18:CU9. Samtliga yrkanden avslogs med hänvisning till att det inom Regeringskansliet pågår ett arbete med anledning av riksdagens tillkännagivande.

### **Utskottets ställningstagande**

Riksdagen uttalade 2016 i ett tillkännagivande om hyrköp 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 frågan. Utskottet avstyrker därmed motionsförslagen.

# Reservationer

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

av Mats Green (M), Lars Beckman (M), David Josefsson (M) och Maria Stockhaus (M).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 31,  
bifaller delvis motionerna

2018/19:1758 av Johan Hultberg (M) yrkande 1,

2018/19:2428 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 18,

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 13 och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 41 och  
avslår motionerna

2018/19:400 av Markus Wiechel (SD),

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 36, 37 och 39,

2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3,

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 14 och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 42, 43 och 45.

### *Ställningstagande*

Vi har i dag en till stora delar dysfunktionell bostadsmarknad, där politiska regleringar av olika slag under en alltför lång tid försvårat för människor att äga sitt boende och att få tillgång till en hyresrätt. I synnerhet har hyresrätten under en lång tid marginaliserats i Sverige. En gång i tiden var det hyrda boendet ett alternativ för den som snabbt och enkelt behövde få tag på en bostad. Hyresrätten möjliggör boende för den som inte kan eller vill avsätta kapital. Detta är viktigt för att människor ska kunna flytta till arbete och studier och för att företag ska kunna rekrytera personal. I dag ser vi tvärtom att det hyrda boendet ofta är svårtillgängligt genom decennielånga köer och tröga system. Sveriges bostadsmarknad behöver därför bli mer flexibel för att möjliggöra ökad rörlighet och för att öka lönsamheten i byggnation av hyresrätter och därmed öka utbudet av bostäder.

Hyressättningen bör i högre grad än i dag återspegla läge och standard på bostaden. Ett system med friare hyressättning vid nybyggnation 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. Friare hyressättning ökar också möjligheterna att få igenom hyreskillnader inom samma fastighet.

Ett system med fri hyressättning i nyproduktion skulle möjliggöra fler byggstarter utan att det påverkar villkoren för befintliga hyresrätter. Samtidigt bör nuvarande hyresreglering ses över för att öka flexibiliteten.

Enligt januariavtalet ska bl.a. fri hyressättning i nyproduktion införas och lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen. Vi ser positivt på dessa förslag eftersom Moderaternas avsikt är att verka för att uppnå en blocköverskridande överenskommelse för en ansvarsfull infasning av ett nytt och mindre reglerat hyressättningssystem för hela beståndet. Utifrån den tidsplan som redovisas i överenskommelsen ser vi dock en stor risk för att frågorna nu göms i ett långt utredningsförfarande i stället för att konkreta åtgärder vidtas. Det är vår uppfattning att regeringen måste skynda på arbetet för att kunna återkomma till riksdagen med nödvändiga lagändringar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

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

av Jon Thorbjörnson (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 36, 37 och 39 samt avslår motionerna

2018/19:400 av Markus Wiechel (SD),

2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3,

2018/19:1758 av Johan Hultberg (M) yrkande 1,

2018/19:2428 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 18,

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 13 och 14,

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 31 och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 41–43 och 45.

### *Ställningstagande*

Det s.k. påtaglighetsrekvisitet innebär att hyresnämnden vid en hyresprövning inte ska anse en hyra som skälig om den är ”påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga”. Detta har i praxis lett till att de privata värdarna har kunnat ligga flera procentenheter högre än de allmännyttiga hyrorna vid

jämförelseprövningar. Motivet för att införa rekvisitet var att få en prisrörlighet på marknaden när allmännyttan hade en normerande roll, vilket inte längre är fallet. Så länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial är det naturligt att påtaglighetsrekvisitet också försvinner. Jag anser därför att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort.

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

På många orter finns ett arbete mellan parterna med olika former av systematisering av hyresstrukturen. Det innebär i korthet att parterna kommer överens om poängsystem för olika bruksvärden för att 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. Hyreslagen i sin nuvarande utformning kan dock innebära ett hinder för att alla orter ska kunna genomföra en systematisering av hyresstrukturen.

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

Ett grundläggande problem på bostadsmarknaden är att många inte har råd att efterfråga nyproducerade hyresrätter. För att inte ytterligare förstärka tudelningen av hyresmarknaden behöver såväl allmännyttiga som privata bostadsbolag pressa hyrorna i nyproduktionen. Här kan lokala initiativ fungera som modell.

För att sänka boendekostnaderna i nyproduktionen har det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder (ÖBO) tagit fram ett nytt sätt att beräkna nyproduktionshyrorna. Utgångspunkten är att ÖBO utgår från den ränta som gäller för lånet i stället för den kalkylränta som man normalt baserar byggkalkylerna på. Räntan låses under tio år och ÖBO har därigenom skapat en rabattrappa under samma tioårsperiod, där rabatten minskar successivt för varje år. Det är även möjligt att inte trappa ned rabatten och på så sätt behålla samma rabatt i tio år för att därefter omförhandla hyresrabatten. Om räntan fortfarande är låg kan rabatten fortsätta att ges. ÖBO förhandlar den ordinarie hyran för de nyproducerade lägenheterna med Hyresgästföreningen. Från den förhandlade grundhyran dras sedan hyresrabatten. Rabattens storlek beror på ränteläget. I ÖBO har man haft en rabatt på 30 procent. Genom att ge rabatt i stället för lägre hyra påverkas inte fastighetsvärdet negativt.

ÖBO:s rabattsystem har flera fördelar. Fler människor ges möjlighet att hyra en nyproducerad hyresrätt, och modellen säkerställer att man inte behöver skriva ned fastighetsvärdet, möjliggör för fler att byta bostad inom det allmännyttiga bostadsbeståndet och underlättar för bostadsbolaget att få nyproducerade hyresrätter uthyrda. Sammantaget innebär modellen att bostadsbolaget både agerar affärsmässigt och tar ett samhällsansvar.

Jag anser att ÖBO:s rabattsystem är intressant. Vänsterpartiet har föreslagit en liknande modell, kallad Vänsterhyror, som utgår från ÖBO:s modell men kompletteras med investeringsstöd för nyproduktion av hyresrätter. Därmed ges fler möjlighet att efterfråga en nyproducerad hyresrätt. Det finns inte något som hindrar att fler allmännyttiga och privata bostadsbolag anammar ÖBO:s eller Vänsterpartiets modell för lägre hyresnivåer i nyproduktion.

Regeringen bör verka för att fler bostadsbolag, såväl allmännyttiga som privata, använder sig av det rabattsystem som tagits fram och tillämpas av Örebrobostäder i syfte att sänka hyresnivåerna och ge fler människor möjlighet att efterfråga en nyproducerad hyresrätt.

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

### **3. Det grundläggande hyressättningsystemet, punkt 1 (KD)**

av Larry Söder (KD).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna  
2018/19:1758 av Johan Hultberg (M) yrkande 1,  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 13,

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 31 och  
2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 41–43 och 45,  
bifaller delvis motionerna  
2018/19:2428 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 18 och  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 14 och  
avslår motionerna  
2018/19:400 av Markus Wiechel (SD),  
2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 36, 37 och 39 samt  
2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3.

### *Ställningstagande*

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

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

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

Reformer av hyresregleringen måste ske varsamt. Det är viktigt att det finns ett starkt konsumentskydd på bostadsmarknaden. En fri hyressättning i nyproduktion skulle på lång sikt kunna motverka de brister som finns, främja uppförandet av fler hyresrätter och stärka boendeformens roll som första boende.

Enligt januariavtalet ska hyresmodellen reformeras genom att fri hyressättning vid nybyggnation ska införas. Jag välkomnar naturligtvis detta förslag men ser en risk för att frågan göms i ett långt utredningsförfarande. En förutsättning för fri hyressättning i nyproduktion är att besittningsskyddet är starkt och att indexeringen av hyran är förutsägbar över tid. Det är även viktigt att en fri hyressättning i nyproduktion kombineras med bl.a. ett starkt skydd mot ockerhyror. Regeringen måste skynda på arbetet för att kunna återkomma till riksdagen med nödvändiga lagändringar.

Fri hyressättning i nyproduktion bör enligt min mening följas av en gradvis anpassning av hyresnivåer inom bruksvärdessystemet mot marknadsvärden.

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

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

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

av Jon Thorbjörnson (V).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 38 och avslår motionerna

2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4 och

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 33.

##### *Ställningstagande*

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

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

Jag välkomnar Utredningen om hyressättning vid nyproduktions översyn av presumtionshyressystemet. Mot bakgrund av det faktum att drygt hälften av dem som bor i hyresrätt inte har råd att efterfråga en nyproducerad hyresrätt



med presumtionshyra bör dock systemet ses över på nytt, med fokus på medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter. Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på hyresnivåerna i nyproduktion och medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

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

av Jon Thorbjörnson (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 23 och  
avslår motion

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 16.

### *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 tillkänna för regeringen.

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

av Juno Blom (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

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 16 och

avslår motion

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 23.

### *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 genomgripande förändringar av hyrorna.

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.

## **7. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (M)**

av Mats Green (M), Lars Beckman (M), David Josefsson (M) och Maria Stockhaus (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 motion  
2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 35,  
bifaller delvis motionerna  
2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 2 och  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 20 och  
avslår motionerna  
2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 33,  
2018/19:946 av Markus Selin (S),  
2018/19:1805 av Kadir Kasirga m.fl. (S) och  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 19.

### *Ställningstagande*

Trots att byggtakten har ökat på senare år kommer bostadsmarknaden fortsätta att präglas av stor bostadsbrist under mycket lång tid. Det är därför väldigt viktigt att det befintliga bostadsbeståndet används så effektivt som möjligt. Genom att öka uthyrning av tomma lägenheter i andra hand kan fler få en chans till ett tillfälligt boende.

För att öka privatuthyrningen bör de bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin bostad i så stor utsträckning som möjligt ha rätt att göra det. I dag är reglerna begränsade framför allt vad gäller tiden som det är möjligt att hyra ut bostadsrätten. Vid längre tider för uthyrningen väger bostadsrättshavarens skäl för uthyrningen lätt, vilket innebär att den som exempelvis vill behålla en mindre bostad inför pension eller ålderdom ofta är förhindrad att hyra ut den i andra hand. Detsamma gäller om en person under längre perioder avser att arbeta utomlands eller på annan ort i Sverige. Dessa restriktiva regler leder till att bostäder står tomma i onödan.

Den möjlighet som dagens lagstiftning ger styrelsen i en bostadsrättsförening att förhindra andrahandsuthyrning av bostadsrätter bör därför enligt vår mening begränsas. Det bör t.ex. inte som i dag krävas skäl av samma dignitet för att uthyrningen ska godtas. Exempelvis bör det i regel vara möjligt att hyra ut en bostadsrätt under längre tid när bostadsrättshavaren önskar behålla boendet till äldre dagar eller under en längre tids utlandsarbete. Att möjliggöra för fler privatpersoner att tillgängliggöra en del av sin bostad på bostadsmarknaden är också ett sätt att bredda utbudet av bostäder.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till lagändringar i de nu aktualiserade frågorna. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## 8. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 33 och avslår motionerna

2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 2,

2018/19:946 av Markus Selin (S),

2018/19:1805 av Kadir Kasirga m.fl. (S),

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 19 och 20 samt

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 35.

### *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.

Ändringar i bostadsrättslagen har också medfört att bostadsrättshavaren inte längre behöver ”beaktansvärda skäl” utan endast ”skäl” för att få tillstånd till andrahandsuthyrning. Enligt Boverket har hyrorna för bostadsrätt som hyrs ut i andra hand ökat med 84 procent sedan 2009. Den största ökningen har skett de senaste fem åren, dvs. sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft.

Jag är mycket kritiskt till privatuthyrningslagen som innebär att 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 tillkännage för regeringen.

## **9. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (L)**

av Juno Blom (L).

### *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 motion

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 19 och 20,

bifaller delvis motionerna

2018/19:449 av Markus Wiechel (SD) yrkande 2 och

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 35 och

avslår motionerna

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 33,

2018/19:946 av Markus Selin (S) och

2018/19:1805 av Kadir Kasirga m.fl. (S).

### *Ställningstagande*

Privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Särskilt i tider av ökande bostadsbrist går det fortare att öka utbudet av boendetillfällen inom denna sektor i stället för att bygga nytt. Andrahandsboenden är särskilt viktiga för unga och personer som bor en kortare period på annan ort.

Sedan privatuthyrningslagen infördes råder friare regler för hyressättning vid andrahandsuthyrning. Hyrorna är inte fria, utan det måste fortfarande finnas ett tydligt samband mellan de direkta och indirekta kostnaderna för boendet och hyran. Reformen har lett till tydligt fler utannonserade andrahandsboenden. Jag föreslår i ett ytterligare steg friare hyressättning vid uthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter genom en generösare beräkning av den s.k. skäliga hyran.

Jag anser också att bostadsrättshavares rätt gentemot bostadsrättsföreningen att hyra ut sin lägenhet i andra hand bör förbättras. På så vis kan fler bostadsrätter komma ut på andrahandsmarknaden, vilket ökar bostadsutbudet i en tid av svår bostadsbrist.

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

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

av Juno Blom (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 motion  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 18.

### *Ställningstagande*

Det är vanligt med depositioner från hyresgästen i samband med andrahandsuthyrning. Det är ett sätt för hyresvärden att minska risken för bedrägerier, uteblivna hyresbetalningar och kostsamma reparationer. Samtidigt innebär dagens oreglerade system, där hyresgästen betalar direkt till hyresvärden, att risken för bedrägerier av hyresvärden 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 parternas medgivande. Boverket har förordat införandet av ett liknande system i Sverige för att öka tryggheten och säkerheten för både hyresgästen och hyresvärden. 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 (KD)

av Larry Söder (KD).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag 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 motion  
2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 46,  
bifaller delvis motion  
2018/19:351 av Markus Wiechel (SD) yrkande 2 och  
avslår motion  
2018/19:351 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1.

### *Ställningstagande*

I dag saknas offentlig hyresstatistik. Mitt förslag om fri hyressättning i nyproduktion förutsätter att besittningsskyddet är starkt och att indexeringen av hyran är förutsägbar över tid. Till detta krävs också en offentlig hyresstatistik som ger parterna kunskap om vad som är rimlig hyresnivå, vilket förebygger risken för ockerhyror. Det är regeringens uppgift att överväga och genomföra åtgärder för en förbättrad hyresstatistik. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

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

av Mats Green (M), Lars Beckman (M), David Josefsson (M) och Maria Stockhaus (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 motion

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkandena 32, 51 och 52 samt  
bifaller delvis motionerna

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 17 och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 44.

### *Ställningstagande*

Vi ser ett behov av att förbättra hyresgästers möjligheter att göra till- och frånval vid renoveringar. Regelverket bör göras om så att större valfrihet och tydligare incitament förs in i hyressättning och renoveringar. Ett mer flexibelt system främjar renoveringar i enlighet med människors önskan. Det leder även till ett mer flexibelt hyressättningsystem. Vi ställer oss därför positiva till att regeringen antligen aviserat en proposition med förslag i frågan. Utöver detta bör man dock även undersöka incitamentsstrukturen för energieffektiviserande åtgärder. Det finns många nationella och internationella studier som menar på att energieffektiviseringsåtgärder genomförs i mindre omfattning än vad som är privat- eller företagsekonomiskt lönsamt. En utredning bör se över om och hur incitamentsstrukturen för inblandade aktörer kan förbättras, exempelvis för att se över s.k. delade incitament.

Det ankommer på regeringen att vidta nödvändiga åtgärder. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

### 13. Till- och frånval, punkt 7 (KD)

av Larry Söder (KD).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 44,  
bifaller delvis motionerna

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 17 och  
2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 32 och  
avslår motion

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkandena 51 och 52.

#### *Ställningstagande*

Hyresrätten är en mycket flexibel upplåtelseform, men boendet i hyresrätter är i dag påfallande standardiserat utifrån dess byggnormer. I stället för standardiseringen bör det vara möjligt att bygga blandat och att bygga billigt med lägre standard för dem som vill ha det, t.ex. för unga som har svårt att få pengarna att räcka till och kanske har en kortare boendehorisont. Samtidigt borde det vara möjligt att bygga ännu dyrare för dem som vill ha högre service och högre standard på materialvalen. Variationen skulle göra hyresrätten mer attraktiv och ge ett bredare utbud av hyresrätter. Att förändra och utveckla hyresrätten leder till socialt engagemang, möjlighet att utveckla kringtjänster och ökad kvalitet i boendet.

Individuella lösningar behöver inte enbart vara utseendemässiga utan kan också beakta servicegrad och på så sätt leva upp till den enskilda hyresgästens efterfrågan. För exempelvis äldre personer är kringtjänster av stor vikt. I en ambition att bejaka denna möjlighet tillsatte alliansregeringen Tillvalsutredningen, och 2014 lades även lagrådsremissen Fler tillval för hyresgäster fram.

Enligt januariavtalet ska hyresvärden och hyresgästen ges större frihet att komma överens om hur till- och frånval ska prissättas. Detta är naturligtvis ett steg i rätt riktning, men jag konstaterar att det är oklart vilka förslag från Tillvalsutredningens betänkande och lagrådsremissen som regeringen avser att gå fram med. Jag vill att lagrådsremissens förslag för större valfrihet i utformandet av den egna bostaden genomförs, så att hyresrättens attraktivitet stärks med en större möjlighet att personligen forma dess karaktär. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.



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

av Jon Thorbjörnson (V).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 29.

##### *Ställningstagande*

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

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

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

av Jon Thorbjörnson (V).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 26–28 och 30 samt  
avslår motion  
2018/19:2590 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, dvs. om värden inte kan bevisa att han eller hon 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. Hyresgästutredningens förslag om att kommunerna ska vara skyldiga att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare är inte tillräckligt. Jag menar att kommunen i fall av tvångsförvaltning ska vara skyldig att bistå med en godtagbar förvaltare, t.ex. genom sitt allmännyttiga bolag.

I takt med rådande befolkningsökning och bostadsbrist har villkoren på bostadsmarknaden hårdnat, särskilt i landets storstadsområden. På senare år

har medierna vid ett flertal tillfällen uppmärksammat allvarliga brister i boendemiljön i olika bostadsområden runt om i landet. Oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare ser sin chans att tjäna pengar på andras utsatthet och behov av bostad. För att möta dessa utmaningar måste bostadstillsynen vara proaktiv och effektiv. Kommunerna måste ges rätt förutsättningar att sätta stopp för oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare. Boendemiljöerna regleras i en mängd olika lagar. De olika lagarna har olika myndigheter som ser till att de följs och olika tillsynsvägledande centrala verk. Detta arbete är generellt sett inte koordinerat. För att ge kommunerna bättre förutsättningar att dels sätta stopp för oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare, dels verka för en mer jämlik hälsa, krävs politiska åtgärder. Fler myndigheter och verk bör samverka med de kommunala tillsynsmyndigheterna. Regeringen bör ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning för att åstadkomma en bättre myndighets-samverkan.

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

## **16. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 9 (L)**

av Juno Blom (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  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 15 och  
avslår motion  
2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 26–28 och 30.

### *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. Under samma förutsättningar i övrigt, kommer den ägda bostaden att långsiktigt ha lägre månadskostnader än den hyrda, eftersom den som äger sin bostad får ta huvudansvar för försäkringsskydd, underhåll och fastighetsskötsel, 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 tillkänna för regeringen.

### **17. Olovlig handel med svarta hyreskontrakt, punkt 10 (L)**

av Juno Blom (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

2018/19:2923 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 33 och  
bifaller delvis motion

2018/19:1811 av Ingela Nylund Watz m.fl. (S).

#### *Ställningstagande*

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

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

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

av Jon Thorbjörnson (V).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 32.

### *Ställningstagande*

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

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

Jag anser inte att de förslag som lämnas i promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18) stärker hyresgästens skydd vid brand i tillräckligt hög utsträckning. Såsom förslaget är formulerat ges inte några garantier för att hyresgästens besittningsskydd kvarstår efter en brand. I stället ska en intresseavvägning göras, och utgången av denna avvägning är oklar. För att stärka hyresgästens besittningsskydd vid brand måste fler ändringar i hyreslagen göras. Regeringen bör således ta ytterligare initiativ i frågan och återkomma till riksdagen med lagstiftning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **19. Trångboddhet, punkt 12 (SD)**

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

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2018/19:1120 av Roger Hedlund m.fl. (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 vid trångboddhet, eftersom duschen inte är anpassad för så många användare. Även driftskostnaderna blir högre i form av bl.a. ökad vattenförbrukning. Dessutom får kommunerna problem med samhällsplaneringen eftersom antalet barn, äldre etc. överstiger det antal som området är anpassat för, exempelvis vad gäller samhällstjänster som förskola och skola. Vi anser därför att fastighetsägare ska ges möjlighet att motverka trångboddhet genom ett kontraktskrivet maximalt antal boende för lägenheten. Det är regeringens uppgift att vidta nödvändiga åtgärder och återkomma till riksdagen med lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **20. Yrkesmässig förmedling av hyreskontrakt, punkt 13 (M)**

av Mats Green (M), Lars Beckman (M), David Josefsson (M) och Maria Stockhaus (M).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2018/19:1388 av Margareta Cederfelt (M) och

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 41.

### *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 tillkänna för regeringen.

## **21. Partiella hyreskontrakt, punkt 14 (KD)**

av Larry Söder (KD).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 49 och  
bifaller delvis motionerna  
2018/19:2533 av Magnus Ek (C) och  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 11.

### *Ställningstagande*

I spåren av bostadsbristen och för möjligheten 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. Partiella hyreskontrakt, punkt 14 (L)**

av Juno Blom (L).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 11 och  
bifaller delvis motionerna  
2018/19:2533 av Magnus Ek (C) och  
2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 49.

### *Ställningstagande*

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

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

### **23. Kriminella gruppers användning av lägenheter, punkt 15 (L)**

av Juno Blom (L).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 7.

### *Ställningstagande*

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

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

Jag vill se en översyn av lagstiftningen för att öka möjligheten att förverka hyreskontraktet om lägenheten eller lokalen används för kriminell verksamhet.



Ämnet är komplext och rättssäkerhetsfrågorna är centrala i sammanhanget. Icke desto mindre är det otillfredsställande att det i dag är alltför svårt att säga upp yrkeskriminella från en lokal eller en lägenhet där det bedrivs grov kriminalitet på ett sätt som allvarligt påverkar de kringboendes trygghet.

Jag anser att det behövs en översyn av möjligheterna att förverka hyreskontrakt vid kriminell verksamhet. I översynen bör också analyseras om det finns behov av att ytterligare skärpa reglerna om förverkande för att motverka motsvarande missbruk av ägda bostäder (bostadsrätter, ägarlägenheter och småhus). Det är regeringens uppgift att göra detta och därefter återkomma till riksdagen med nödvändiga lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **24. Bostadsrättsregister, punkt 17 (L)**

av Juno Blom (L).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 25 och

bifaller delvis motion

2018/19:351 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3.

### *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 upp-

byggt 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.

## **25. Ombildning till bostadsrätt, punkt 18 (V)**

av Jon Thorbjörnson (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 14, 24 och 25 samt avslår motion

2018/19:614 av Magnus Jacobsson (KD) i denna del.

### *Ställningstagande*

I dag kan kommuner avyttra sina allmännyttiga lägenheter genom beståndsförsäljning till privata hyresvärdar och genom ombildning till bostadsrätt. Vid ombildning av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätter säljs lägenheterna många gånger till långt under marknadspris, 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. Under de åtta år då Alliansen styrde Stockholms kommun (2006–2014) ombildades omkring 30 000 allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Den nytillträdde majoriteten i Stockholms kommun, bestående av Alliansen och Miljöpartiet, har aviserat att den avser att återuppta ombildningarna av allmännyttan, med fokus på ytterstaden. Om en sådan politik genomförs kommer antalet allmännyttiga hyresbostäder sannolikt att minska kraftigt under den kommande fyraårsperioden. 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 bostads-

rättsförening 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 föreningsstämorna för att öka rättssäkerheten.

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

## **26. Bostadsrättslagen m.m., punkt 19 (SD)**

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

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2018/19:1120 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 8,  
bifaller delvis motionerna  
2018/19:1275 av David Josefsson (M) och  
2018/19:1861 av Borian Åberg (M) samt  
avslår motionerna  
2018/19:1390 av Jonas Eriksson och Emma Hult (båda MP),  
2018/19:2458 av Robert Halef (KD) och  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 24.

### *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 tillkännage för regeringen.

## **27. Bostadsrättslagen m.m., punkt 19 (L)**

av Juno Blom (L).

### *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 motion  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 24 och  
avslår motionerna  
2018/19:1120 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 8,  
2018/19:1275 av David Josefsson (M),  
2018/19:1390 av Jonas Eriksson och Emma Hult (båda MP),  
2018/19:1861 av Boriana Åberg (M) och  
2018/19:2458 av Robert Halef (KD).

### *Ställningstagande*

En bostadsrättsförening som försätts i konkurs drabbar bostadsrättsinnehavarna hårt. Bostadsrättsinnehavarnas andelar i föreningen blir värdelösa i konkursboet där bostadsrätterna är att betrakta som hyresrätter. Det är viktigt att det finns ett skydd i lagen mot att bostadsrättsföreningar försätts i konkurs på felaktiga grunder, exempelvis av en oseriös styrelse som vill sopa igen spåren efter sig. I dag saknas det uttryckliga regler i bostadsrättslagen om hur ett beslut i en bostadsrättsförening om att ansöka om föreningens konkurs ska fattas och vem som ska anses vara behörig att företräda föreningen vid en sådan ansökan.

Jag vill att regeringen tar initiativ till att det införs tydliga regler i bostadsrättslagen om hur ett beslut om att ansöka om den egna föreningens konkurs ska fattas samt regler om vem som ska anses behörig att ansöka om föreningens konkurs. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **28. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 20 (M)**

av Mats Green (M), Lars Beckman (M), David Josefsson (M) och Maria Stockhaus (M).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 30,  
bifaller delvis motionerna  
2018/19:285 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1 och 2,  
2018/19:614 av Magnus Jacobsson (KD) i denna del och  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 3 och  
avslår motion  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2 och 4.

### *Ställningstagande*

Sedan 2009 finns möjligheten att i samband med nyproduktion uppföra ägarlägenheter som ny ägarform för boende. Upplåtelseformen ägarlägenheter är en relativt ny boendeform i Sverige men vanlig i andra länder. Med ägarlägenheter finns goda förutsättningar att öka mångfalden av upplåtelseformer i bostadsområden. Till skillnad från bostadsrätter där bostadsfastighetsstrukturen många gånger inte medger förutsättningar för ombildning, kan ägarlägenheter – om det tillåts i befintliga bostäder – införas vägg i vägg med andra bostadsformer. Det ger möjlighet att i ett bostadsområde blanda både hyresrätter och ägarlägenheter, något som skulle bidra till att motverka boendesegregation mellan olika grupper i samhället.

När propositionen lades 2009 angavs ett bristande kunskapsläge kring konsekvenser av ägarlägenheter på bostadsmarknaden som orsak till att inte tillåta ägarlägenheter i befintliga fastigheter. Ägarlägenheter har sedan dess etablerats som upplåtelseform, varvid det numera bör vara rimligt att även inkludera dem som bostäder i det befintliga beståndet. Riksdagen fattade våren 2016 beslut om ett tillkännagivande om att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Det har nu gått tre år sedan riksdagens tillkännagivande, och det är angeläget att regeringen påskyndar arbetet och återkommer med förslag i enlighet med tillkännagivandet. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## 29. Främjande av ägarlägenheter m.m., punkt 20 (L)

av Juno Blom (L).

### *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

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkandena 2–4,  
bifaller delvis motionerna

2018/19:285 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1,

2018/19:614 av Magnus Jacobsson (KD) i denna del och

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 30 och  
avslår motion

2018/19:285 av Markus Wiechel (SD) yrkande 2.

### *Ställningstagande*

För att få ett mer varierat bostadsbestånd bör nya boendeformer som andelsägarlägenheter 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 ett samrådsmöte, 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 lagstiftningsarbetet för att efterkomma riksdagens tillkännagivande.

För att ytterligare underlätta bildandet av ägarlägenheter måste vissa ändringar i anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter göras. Lagarna behöver anpassas för att skapa rättvisa och rimliga villkor för den situation där en gemensamhetsanläggning berör både ägarlägenheter och hyresfastigheter. Huvudregeln i lagen om förvaltning av samfälligheter ger

varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. Det kan innebära att ägarlägenhetsinnehavarna är i majoritet trots att de innehar en minoritet av lägenheterna. En sådan ordning kan avskräcka från att skapa ägarlägenheter eftersom förvaltningen av gemensamhetsanläggningen inte blir ändamålsenlig.

Jag vill underlätta bildandet av ägarlägenheter, både vid nybyggnad och genom ombildning i befintligt bestånd. 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.

### **30. Hyrköpsystem, punkt 21 (M)**

av Mats Green (M), Lars Beckman (M), David Josefsson (M) och Maria Stockhaus (M).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi 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

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 38 och  
bifaller delvis motionerna

2018/19:2528 av Mikael Larsson och Anders Åkesson (båda C) yrkande 3 och  
2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 48.

#### *Ställningstagande*

Hyrköp innebär att den boende från början hyr huset men att denna efter en viss period eller när som helst har rätt att köpa huset. Om vilja finns att efter en viss tid köpa huset har den boende vanligtvis rätt att få hyreskostnaden tillbaka. Själva syftet med ett hyrköp är att äganderätten slutligen ska övergå till den som hyr eller köper. Hyrköp är en mycket utbredd och vanligt förekommande affärsuppställning när det gäller köp eller hyra av lösöre, men fortfarande mycket ovanlig när det gäller uthyrning och försäljning av bostäder. Samtidigt har det införts eller är på väg att införas på några få ställen i Sverige, t.ex. Linköping, Malmö och Enköping. Det finns inga särskilda regler i dag för hur ett avtal om hyrköp av bostad ska skrivas.

Våren 2016 gjorde riksdagen ett tillkännagivande om att regeringen bör tillsätta en utredning om hur man kan främja ett hyrköpsystem så att fler på lång sikt ska få möjlighet att äga sitt boende. Det är angeläget att regeringen återkommer med förslag i enlighet med riksdagens tillkännagivande. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

### 31. Hyrköpsystem, punkt 21 (KD)

av Larry Söder (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 motion

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 48 och  
bifaller delvis motionerna

2018/19:2528 av Mikael Larsson och Anders Åkesson (båda C) yrkande 3 och  
2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 38.

#### *Ställningstagande*

Hyrköp innebär att en del av hyran går till att den boende 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 marknaden för ägda bostäder.

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 svåröverstigligen klivet från den hyresbostadsmarknaden till marknaden för ägda bostäder. 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 anfört ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.



# Särskilda yttranden

## 1. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (C)

Ola Johansson (C) anför:

Det system med hyreskontroll som funnits sedan decennier har skapat en situation där det är kontaktnät som styr vem som har någonstans att bo, vilket står i strid med grundtanken med hyresregleringen. Samtidigt som en stor grupp människor köar i årtal för en lägenhet, finns det många som bor i stora hyresrätter i attraktiva områden till låga kostnader. För att öka rörligheten på hyresmarknaden krävs att systemet med hyresreglering ses över.

På vägen till en reform av hyresregleringen bör till en början nybyggda bostäder slippa reglering på obestämd tid, dvs. i nyproduktion ska fri hyressättning råda. Befintliga hyresgäster som så önskar bör också kunna sluta avtal med sina hyresvärdar om att mot ersättning lämna regleringen, så att fler lägenheter blir tillgängliga. Besittningsskyddet ska vara fortsatt starkt och det behövs ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar, eftersom ingen ska behöva lämna sin hyresrätt mot sin vilja. Det nuvarande förhandlingssystemet för hyressättning behöver utvecklas så att hyresgästens ställning och möjlighet till inflytande stärks, samtidigt som större variationer i hyresnivåer tillåts. Det måste dock ske utan att man tummar på principerna för besittningsskydd, samt rätten att få hyrans skälighet prövad.

Enligt januariavtalet ska bl.a. fri hyressättning i nyproduktion införas och lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen. För att skapa långsiktiga förutsättningar för bostadsmarknaden är det viktigt att de reformer som görs är en del av en bred överenskommelse på det bostadspolitiska området. Till följd av detta avstår jag för närvarande från att ge uttryck för en avvikande uppfattning i en reservation till förmån för motion 2018/19:2428 (C) yrkande 18. Jag och mitt parti kommer dock noggrant att följa det pågående arbetet och inom ramen för överenskommelsen verka för att hyresregleringen reformeras på det sätt jag här redogjort för.

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

Juno Blom (L) anför:

Den svenska hyresregleringen beskrivs av OECD som en av de striktaste bland organisationens medlemsländer. Sverige skiljer sig från Norge, Finland, Danmark och Island där marknadshyror råder på hela eller delar av hyresmarknaden. Den svenska hyresregleringen har fått kritik av bl.a. EU-kommissionen, som förespråkat bl.a. en mer flexibel hyressättning. Jag delar kommissionens uppfattning om att hyressättningen behöver förändras. Hyressättningen i nybyggnation ska vara fri.

Inom det befintliga beståndet bör hyressättningen framöver i större utsträckning avspegla konsumenternas efterfrågan och individuella val. Förändringar i bruksvärdessystemets tillämpning ska kombineras med regler som ger hyresgäster långsiktigt förutsägbara villkor och ett skydd mot plötsliga höjningar av hyran för den befintliga bostaden. Inom bruksvärdessystemet behöver läget få betydligt större genomslag. En flexiblare hyressättning skapar större mångfald i utbudet. Det har också varit syftet med den reformering av hyressättningssystemet som har genomförts under senare år, vilken skett med stort stöd bland alla parter på hyresmarknaden.

Enligt min mening ska det inte råda fri hyressättning i det befintliga beståndet. Målet bör dock vara att tillämpningen av bruksvärdessystemet bidrar till ökad rörlighet och bättre utnyttjande av det befintliga beståndet genom att hyresnivåerna närmare speglar konsumenternas efterfrågan. Det innebär att hyran i högre grad ska sättas utifrån bostadens kvalitet och läge.

Enligt januariavtalet ska bl.a. fri hyressättning i nyproduktion införas och lägenheternas kvalitet och läge få ett större genomslag i hyressättningen. Mot denna bakgrund avstår jag för närvarande från att ge uttryck för en avvikande uppfattning i en reservation till förmån för motion 2018/19:2590 (L) yrkande 13 och 14. Jag kommer dock att noggrant följa upp det planerade arbetet och de förslag som regeringen lämnar för att säkerställa att överenskommelsen genomförs på ett godtagbart sätt i denna del.

### **3. Till- och frånval, punkt 7 (L)**

Juno Blom (L) anför:

För att hyresrätten ska vara en attraktiv boendeform behöver spelreglerna vara långsiktiga och hyresgästen ha möjlighet att påverka sitt boende genom egna val. Jag anser att hyresgästens till- och frånval ska kunna avspeglas bättre i hyressättningen. Det finns en färdig lagrådsremiss från 2014 med en modell för avtal mellan hyresvärd och hyresgäst om hur lägenhetens standard avseende utrustning och underhåll ska kunna höjas eller sänkas, med motsvarande hyrestillägg eller hyresavdrag under tio år. Ett införande av en sådan ordning skulle ge den enskilda hyresgästen större makt att påverka sin egen hyra. Jag anser därför att ett system för till- och frånval bör inrättas.

Enligt januariavtalet ska hyresvärden och hyresgästen ges större frihet att komma överens om hur till- och frånval ska prissättas. En proposition, baserad på förslagen i Tillvalsutredningens betänkande och lagrådsremissen från 2014, är aviserad nu under våren 2019. Med hänsyn till detta avstår jag för närvarande från att ge uttryck för en avvikande uppfattning i en reservation till förmån för motion 2018/19:2590 (L) yrkande 17. Jag kommer dock noggrant att följa upp det pågående arbetet och de förslag som lämnas i den aviserade propositionen, för att säkerställa att överenskommelsen i denna del genomförs.

BILAGA

## Förteckning över behandlade förslag

## Motioner från allmänna motionstiden 2018/19

*2018/19:285 av Markus Wiechel (SD):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att befintliga byggnader som tidigare har använts som bostad ska kunna göras om till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att slopa kravet på tre bostadslägenheter vid etableringen av tredimensionella fastigheter med bostadsändamål och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:351 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.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa ett centralt och offentligt bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:400 av Markus Wiechel (SD):*

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

*2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):*

14. 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.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.
25. 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.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.

27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden rörande tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
29. 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.
30. 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.
32. 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.
33. 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.
36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
37. 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.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör verka för att fler bostadsbolag, såväl allmännyttiga som privata, använder sig av det rabattsystem som tagits fram och tillämpas av Örebrostäder i syfte att sänka hyresnivåerna och ge fler människor möjlighet att efterfråga en nyproducerad hyresrätt, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

*2018/19:449 av Markus Wiechel (SD):*

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uthyrning av bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
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.

*2018/19:614 av Magnus Jacobsson (KD):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta för fastighetsägare att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter och bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:716 av Kalle Olsson m.fl. (S):*

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

*2018/19:946 av Markus Selin (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över, ordna och begränsa möjligheten till korttidsuthyrning av bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1120 av Roger Hedlund m.fl. (SD):*

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka fastighetsägarnas möjligheter att motverka trångboddhet och tillkännager detta för regeringen.
8. 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.

*2018/19:1275 av David Josefsson (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att begränsa reglerna kring kommuners rätt till köp utan prövning i bostadsrättslagen och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1388 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.

*2018/19:1390 av Jonas Eriksson och Emma Hult (båda MP):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om stärkt konsumentskydd för köpare av bostadsrätter vid nyproduktion och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1758 av Johan Hultberg (M):*

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

*2018/19:1805 av Kadir Kasirga m.fl. (S):*

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

*2018/19:1811 av Ingela Nylund Watz m.fl. (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.

*2018/19:1861 av Boriana Åberg (M):*

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

*2018/19:2428 av Ola Johansson m.fl. (C):*

18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hyresmarknaden som öppnar för en friare hyressättning, med ett bibehållet besittningsskydd för hyresgästen och ett skydd mot plötsliga hyreshöjningar, och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2458 av Robert Halef (KD):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över garantisystemet vid köp av nyproducerade bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2528 av Mikael Larsson och Anders Åkesson (båda C):*

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

*2018/19:2533 av Magnus Ek (C):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheterna att tillåta en mer jämlik fördelning av kostnaderna för kollektivt boende och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L):*

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

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ombildning från hyresrätter eller bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kompletterande lagändringar för att underlätta ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kriminella gruppers användning av lägenheter och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uthyrning av enskilt rum i studentlägenhet och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om fri hyressättning i nybyggnation och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reformering av bruksvårdssystemet och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om tvångsförvaltning av fastigheter som inte sköts av hyresvärderna och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hyresgästintresset vid ombyggnad eller renovering och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om till- och frånval och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om depositioner av andrahandshyror och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om friare hyressättning vid uthyrning av villor, bostadsrätter och ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om översyn av bostadsrättslagen och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister i offentlig regi och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M):*

30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ändra lagstiftningen så att det blir möjligt att ombilda från hyresrätter till äganderätter och bostadsrätter i befintligt bestånd och tillkännager detta för regeringen.

31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att pröva ett system med friare hyressättning vid nyproduktion och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förbättra möjligheterna att göra till- och frånval för hyresgäster i hyresrätter vid renoveringar och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ändra reglerna om presumtionshyra så att ett hus med presumtionshyra stannar i systemet under sin livslängd och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begränsa möjligheten som dagens lagstiftning ger styrelsen i en bostadsrättsförening att förhindra andrahandsuthyrning av bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillsätta en utredning om hur man kan främja mer hyrköpsystem så att fler på lång sikt ska få möjlighet att äga sitt boende och tillkännager detta för regeringen.
41. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att slopa ersättningskravet för andrahandsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
51. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda incitamentsstrukturen för energieffektiviserande åtgärder och tillkännager detta för regeringen.
52. 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.

*2018/19:2914 av Larry Söder 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 bör kombineras med skydd mot ockerhyror, offentlig hyresstatistik och stärkt besittningsskydd och tillkännager detta för regeringen.
43. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en viss andel av varje fastighet bör upplåtas enligt bruksvärdessystemet för bostadssociala ändamål och tillkännager detta för regeringen.
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.

*2018/19:2923 av Jan Björklund m.fl. (L):*

33. 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 detta tillkännager riksdagen för regeringen.