

# Motion till riksdagen 2020/21:404

av **Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V)**

## Hyressättning

---

### 1 Förslag till riksdagsbeslut

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

### 2 Värna den svenska modellen för hyressättning

Den svenska modellen för hyressättning, med kollektivt förhandlade hyror som sätts utifrån bruksvärdesprincipen, är i ett internationellt perspektiv unik. Målet med det svenska hyressättningsystemet är att skapa förutsättningar för en rimlig hyresutveckling som ger rättvisa hyror och trygghet för hyresgästerna. Vänsterpartiet värnar den svenska modellen för hyressättning.

Det svenska hyressättningsystemet har under lång tid kritiserats av högern för att bidra till lågt byggande och långa bostadsköer. Högern vill i stället se marknadshyror och en förändring av förhandlingssystemet i syfte att begränsa Hyresgästföreningens möjligheter att tillvarata hyresgästernas intressen. Vi kan konstatera att dessa idéer nu även har anammats av Socialdemokraterna.

I den överenskommelse som träffades mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet i januari 2019 finns ett antal förslag som, om de genomförs, kommer att förändra den svenska modellen för hyressättning i grunden.

Enligt punkt 44 i överenskommelsen ska marknadshyror införas vid nyproduktion. Vidare ska lägenheternas kvalitet och läge få större genomslag i hyressättningen. Dessutom ska förhandlingssystemet reformeras genom införandet av ett oberoende skiljedomsförfarande som vid tvist avgör vad som är en rimlig årlig höjning samt tidsgränser för förhandlingar som kombineras med ekonomiska sanktioner om dessa inte hålls. Enligt överenskommelsen ska förslagen utredas och ny lagstiftning vara på plats innan mandatperiodens slut.

Under åren 2019–2020 tillsatte S-MP-regeringen raskt tre utredningar i enlighet med punkt 44 i januariöverenskommelsen. I december 2019 gav regeringen en utredare i uppdrag att utreda hur de kollektiva hyresförhandlingarna kan effektiviseras. I uppdraget ingår dels att lämna förslag på ett oberoende skiljedomsförfarande för de årliga hyresförhandlingarna mellan hyresmarknadens parter, dels att utreda och föreslå tidsfrister för dessa förhandlingar och sanktioner för det fall en tidsfrist inte hålls. Uppdraget ska redovisas senast den 30 december 2020. I april 2020 tillsatte regeringen en utredning om fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder. Uppdraget ska redovisas senast den 31 maj 2021 (dir. 2020:42). Regeringens målsättning är att en proposition om fri hyressättning i nyproduktion ska kunna antas av riksdagen i början av 2022 och att ny lagstiftning ska kunna träda i kraft senare samma år. I juni 2020 gav regeringen en kommission i uppdrag att kartlägga och analysera hur bostäders läge och kvalitet beaktas i förhållande till andra faktorer i hyressättningen. Kommissionen ska också föreslå lämpliga åtgärder i de fall läge och kvalitet inte beaktas tillräckligt. Uppdraget ska redovisas senast 30 juni 2021 (dir. 2020:70).

Vänsterpartiet ser mycket allvarligt på de reformer av den svenska hyresmodellen som S-MP-regeringen avser att genomföra med stöd av Centerpartiet och Liberalerna. Sammantaget innebär dessa förslag ett kraftigt försämrat konsumentskydd för landets hyresgäster och ett allvarligt ingrepp i partsmodellen på hyresmarknaden.

Vänsterpartiet säger nej till marknadshyror i såväl nyproduktion som det befintliga beståndet. Vi anser att det arbete som parterna bedriver i form av s.k. systematisk hyressättning, som syftar till att uppnå en mer konsekvent och transparent hyresstruktur, är tillräckligt för att lägenheternas kvalitet och läge ska få större genomslag i hyressättningen. Vi menar att utvecklingen av förhandlingssystemet, exempelvis vad gäller tidsgränser och sanktioner, ska hanteras av de förhandlande parterna – inte genom statliga ingrepp. Vi avser att återkomma i samtliga dessa frågor om regeringen lägger fram lagförslag på riksdagens bord.

Till skillnad från regeringen och dess samarbetspartier vill vi värna och utveckla den svenska modellen för hyressättning med kollektivt förhandlade hyror enligt bruksvärdesprincipen. I denna motion lyfter vi fram ett antal förslag på hur hyressättningen kan förbättras.

## 2.1 Ta bort påtaglighetsrekvisitet

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

Påtaglighetsrekvisitet bör tas bort. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 2.2 Ändringar i hyreslagen

Enligt hyreslagen ska hyran sättas efter lägenhetens bruksvärde. Det är parterna på hyresmarknaden som har fått förtroendet att i förhandlingar sköta hyressättningen. Bruksvärdet är ett relativt mått där lägenhetens olika kvaliteter prissätts i förhållande till andra lägenheter. Innan lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (den s.k. allbolagen) trädde i kraft 2011 hade parterna allmännyttans hyresnormerande roll till sin hjälp. Det innebar att parterna vid en prövning av bruksvärdet för en lägenhet i hyresnämnden endast kunde använda allmännyttiga lägenheter som jämförelsematerial. Eftersom allmännyttans hyror i sin tur var satta efter en självkostnadsprincip innebar det att bruksvärdet fick ett ankare i kostnaden för att driva ett allmännyttigt bostadsbolag.

Med lagstiftningen från 2011 avskaffades självkostnadsprincipen och allmännyttans hyresnormerande roll. Hyror ska fortfarande sättas utifrån bruksvärdet, men parterna har inte längre något ankare att utgå från i sitt arbete. Det innebär att relationen mellan två fastigheter med skilda bruksvärden kan fastställas, men desto svårare är det för parterna att enas om vad det totala hyresuttaget ska vara. Detta har medfört en ökad konfliktnivå i hyresförhandlingarna sedan den nya lagens tillkomst samt ett ökat antal prövningar i hyresnämnden vid fastställande av bruksvärdeshyra efter genomförda standardförbättringar.

På många orter, men långtifrån alla, 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. Systematisering av hyresstrukturen där bruksvärdet återspeglar den generella hyresgästens värderingar är något som parterna på hyresmarknaden generellt är positiva till. Vi ser dock att hyreslagen i sin nuvarande utformning kan innebära hinder för att alla orter ska 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, inget intresse av att delta i en sådan uppgörelse. Flera sådana fastighetsägare kan med dagens lagstiftning allvarligt skada förutsättningarna för en systematisering genom att driva hyresärenden 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 Vänsterpartiet 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 faktisk implementering av den nya hyresstrukturen har genomförts fullt ut eller ej.

Hyreslagen bör ändras så att överenskommelser mellan parterna om systematisering av hyran blir normerande i hyresnämndens bedömning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 2.3 Utred presumtionshyornas effekter

Sedan 2006 är det möjligt att träffa förhandlingsöverenskommelser om s.k. presumtionshyra i nybyggda hyresbostäder. Det innebär att en hyra ska presumeras, antas, vara skäligen om vissa kriterier uppfylls – utan att någon bruksvärdesjämförelse behöver göras. Syftet är att förbättra förutsättningarna för att bygga hyresrätter genom att möjliggöra en högre hyresnivå i nyproduktion än vad en bruksvärdesjämförelse skulle medge. Konkret innebär presumtionshyra att den fastighetsägare som överväger att göra en investering i ett nytt hus ska kunna räkna med att hyran kommer att ge kostnadstäckning och en rimlig vinst under 15 år. Samtidigt stängs möjligheten att använda lägenheter med dessa högre hyresnivåer som jämförelseobjekt vid en skälighetsprövning enligt bruksvärdesreglerna.

Modellen med presumtionshyror i nyproduktion har setts över av en utredning. Syftet med översynen var att skapa bättre förutsättningar för att hyreslägenheter byggs i de delar av landet där det råder bostadsbrist. Utredningen konstaterar att presumtionshyresystemet har skapat en tudelning av hyresmarknaden med högre hyror i delar av nyproduktionen och delvis lägre hyror i det övriga hyresrättsbeståndet. Utredningen innehåller dock ingen analys av vad detta har inneburit för medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter med presumtionshyra (SOU 2017:65).

Enligt Hyresgästföreningen har den genomsnittliga nivån för de presumerade hyror-na, som omfattar cirka 75 procent av all nyproduktion, ökat med cirka 42 procent sedan 2007. Hyror-na i nyproduktionen ligger därmed i dag på hyresnivåer 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. Kort sagt: Mer än hälften av dem som bor i hyresrätt har inte råd att hyra en nyproducerad tvårumslägenhet (Hyresgästföreningen 2017: Nyproduktion och reoveringar av hyresrätter – en för lönsam affär?).

Vänsterpartiet välkomnar den översyn av presumtionshyressystemet som gjordes i SOU 2017:65. 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 dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

## 3 Tillval

I januariöverenskommelsen finns, utöver de förslag som nämnts ovan, ett förslag om att ge hyresvärderna och hyresgästen större frihet att komma överens om hur till- och frånval ska prissättas. Förslaget har drivits av Centerpartiet och Liberalerna under lång tid. Våren 2019 lade regeringen fram en proposition i linje med januariöverenskommelsen (prop. 2018/19:108).

I propositionen föreslås en ny modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar om lägenhetens standard. Utgångspunkten är att parterna ska ha större frihet att komma överens om ersättning för att hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard utökas eller minskas, s.k. tillval eller frånval. Förslaget ska, enligt regeringen, bidra till att hyresgäst-

er får en större valfrihet i fråga om utformningen av den egna bostaden. Riksdagen röstade ja till regeringens förslag. De nya reglerna började gälla den 2 oktober 2019.

Vänsterpartiet ser positivt på att hyresgäster får större inflytande över sitt boende. Hyresgästernas möjligheter att påverka lägenheternas kvalitet, utrustning och förbrukningskostnader bör stärkas. I likhet med Hyresgästföreningen ser vi dock flera problem med regeringens förslag så som det är utformat.

För det första finns det en stor risk att hyresgästen får betala dubbelt för de tillval som görs. Eftersom tillvalen höjer lägenhetens bruksvärde kan hyresvärden efter 10 år, med regeringens förslag, gå till hyresnämnden och begära att standardhöjningen ska räknas in i hyran – trots att hyresgästen sannolikt redan har betalat av hyresvärdens kostnader för att införskaffa och installera tillvalen. Detta innebär att hyresgästen, genom en hyreshöjning, får fortsätta att betala för något som kanske redan är avbetalat. Det är inte rimligt. Det måste finnas en rimlig avbetalning för de tillval som görs. Hyresgäster ska inte behöva betala två gånger för de tillval som man kommer överens med hyresvärden om.

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

Sammanfattningsvis riskerar regeringens förslag att urholka såväl bruksvärdessystemet som konsumentskyddet. Det kan Vänsterpartiet inte acceptera. Vi valde därför att avstyrka proposition 2018/19:108 punkterna 1–5 (bet. 2018/19:CU18). De nya regler kring tillval och frånval som genomförts mot bakgrund av proposition 2018/19:108 bör rivs upp. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

*Momodou Malcolm Jallow (V)*

*Nooshi Dadgostar (V)*

*Daniel Riazat (V)*

*Ilona Szatmari Waldau (V)*

*Maj Karlsson (V)*

*Karin Rågsjö (V)*

*Vasiliki Tsouplaki (V)*