

Error! Unknown document property name.

Motion till riksdagen: 2014/1530

av Nina Lundström (FP)

Hyresregler och ökad konsumentmakt

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om valmöjligheter avseende hyreskontrakt som ger ökad konsumentmakt.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om offentlig statistik om hyresnivåer.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att ROT-avdrag bör övervägas även för enskilda hyresgäster.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av en utredning om en låg moms på hyran som skulle skapa nya förutsättningar för att förvalta hyresbostäder.

Motivering

Bostadsmarknaden behöver hyresrätter för ökad valfrihet, socialt ansvar och tillväxt. Arbetsmarknaden gynnas av möjligheten till rörlighet och detta i sin tur förutsätter att det finns möjlighet att hitta boende. Hyresrätten som upplåtelseform möjliggör även ökad rörlighet om hyresmarknaden kan erbjuda boende utifrån olika önskemål. En flytt behöver inte på en väl fungerande marknad innebära en stor investering i ett boende.

Det behövs hyresrätter med olika kvaliteter och priser. Ett ökat utbud av hyreskontrakt på bostadsmarknaden kan ske även genom ökad mångfald vad gäller ägandet. Valmöjligheten kan ökas genom hyresavtal som har friare utformning vad gäller standard och hyra. Tryggheten på hyresmarknaden bygger på besittningsskydd, tydliga villkor och skydd mot orimliga hyror vid renovering. Hyresgäster ska ges reell valmöjlighet att välja modell för hyresförändringar. Nivån på standardförbättring ska även vara möjlig för hyresgästen att påverka.

Den svenska modellens huvudprinciper där parterna på bostadsmarknaden tar ansvar för utformningen av avtal är central men parterna bör ges ett bredare ansvar för att nya hyresmodeller utvecklas som ger hyresgästen (konsumenten) mer makt och större valmöjlighet. Hyresmarknaden behöver därför reformeras och bruksvärdessystemet bör kunna frångås.

Det behövs valalternativ för hyresgästen genom att antingen välja standardhyresavtal med förutsägbara villkor eller den svenska hyresmodellens årliga förhandlingar mellan hyresvärdar och hyresgästorganisation. Hyresgästen bör få välja mellan hyreskontrakt som bygger på förhandlingar eller indexerade kontrakt. Hyresgästen bör kunna välja en basstandard eller en exklusivare standard när kontrakt sluts. Så kallade till- och frånval. Om hyresgästen avser att investera i standarden själv, och genomför detta själv, ska hyrans nivå ta hänsyn till detta genom lägre hyra. Villkoren för standardförbättringar kan regleras i indexerade kontrakt.

Det bör vara möjligt att öka innehållet i vad man kan avtala om för villkor i ett kontrakt. Hyresgäster har idag en bytesrätt genom förstahandskontrakt. Konsumenten har idag ingen möjlighet att välja bort bytesrätten i avtalet mot lägre hyra. Det bör vara möjligt att förhandla om bytesrätten men då även erhålla kompensation på hyran.

Offentlig statistik om hyresnivåer behöver utvecklas. Det behövs ökad information om vad det kostar att hyra en bostad. Offentlig statistik om hyresnivåer på kvarters-/fastighetsnivå stärker konsumenten, och parterna bör medverka till att sådan statistik är möjlig att publicera.

De boende i hyresrätten bör i skattehänseende jämföras mer med boende i ägda bostäder. ROT-avdrag bör därmed övervägas även för enskilda hyresgäster. Hyresgästen ges större ekonomisk möjlighet att själv välja åtgärder i hyreslägenheten. Låt hyresgästen utveckla sin hyresrätt genom att ge liknande möjlighet för ROT som de som äger ett boende har. Med nya kontraktsformer kan nya former för boende i hyresrätt utvecklas.

Genom att sätta en låg moms på hyran kan fastighetsägaren medges avdragsrätt för ingående moms. En moms skulle skapa nya förutsättningar i att förvalta bostäder. Detta bör utredas även om frågan kräver förhandlingar med EU. En utredning kan belysa förutsättningar för Sverige möjligheter att ta initiativ till en sådan förhandling. På så sätt skulle kostnaden för att förvalta bostäder minska och hyresnivåerna då påverkas i positiv riktning för hyresgästen.

Dessa förslag bör ges regeringen tillkänna.

Nina Lundström (FP)