

## Motion till riksdagen 2005/06:Bo11

**av Nina Lundström m.fl. (fp)  
med anledning av prop. 2005/06:80**

# Reformerad hyressättning

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att snarast återkomma med förslag för infasning av lägenheter med presumtion i bruksvärdessystemet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om fri organisationsrätt.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyresgästen själv skall bestämma över förhandlingsavgiften.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att öka den enskilda hyresgästens möjligheter att välja hyresmodell som ger ökad förutsägbarhet.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att återkomma med förslag om tillval och frånval.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyresnämndernas roll om förhandlingslösning ej uppnås.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyror i befintligt bestånd.
8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om hyresstatistik.

## Bakgrund

Sverige utmärker sig inom bostadspolitiken både i ett nordiskt och i ett europeiskt perspektiv. Vid en jämförelse med andra europeiska länder kan vi konstatera att antalet färdigställda nybyggda lägenheter är betydligt lägre i Sverige.

Svårigheten i att hitta en bostad påtalas inte minst av studerande och unga vilka anser att det är betydligt svårare att hitta bostad i svenska storstäder jämfört med övriga storstäder i Europa. Trots lågt ränteläge, samt en BNP-tillväxt som gynnar bostadsbyggande, är Sverige sämst i klassen. Det finns en

## Fel! Okänt namn på

rad hinder för bostadsbyggande trots goda makroekonomiska förutsättningar där ränteläget är viktigt.

Så sent som 1998 upplevde 7 % av kommunerna att det förelåg bostadsbrist. År 2001 var motsvarande siffra var femte kommun. Idag anger var tredje kommun att det råder bostadsbrist. På de allra flesta högskoleorter anger kommunerna att det råder brist på bostäder i någon del av kommunen. Enligt Boverket råder bostadsbrist i 111 av Sveriges 290 kommuner. 61 % av landets befolkning bor i kommuner med bostadsbrist. 12 % bor i kommuner med överskott av bostäder jämfört med 20 % för två år sedan.

Flertalet kommuner anger att det råder brist på mindre, medelstora och stora lägenheter. I hälften av kommunerna anger man att det råder brist på bostadsrätter. Tre av fyra kommuner har angett i Bostadsmarknadsenkäten att det råder brist på bostäder för hushåll som vill bo i attraktiva lägen. En stor grupp som saknar bostad är ungdomar.

Var fjärde kommun med bostadsbrist tror att bostadsbristen kommer att öka de kommande två åren. Sju av tio kommuner med bostadsbrist anger att det skulle behövas byggas mer än vad de förväntar sig under åren 2005 och 2006. Inom hyresrättsproduktionen har specialbostäder dominerat och uppgick för tre år sedan till 70 % av produktionen av hyresrätter. Hyresrätter för övriga bostadskonsumenter har därmed varit låg och i vissa regioner nästintill obefintlig.

Ett viktigt skäl till att det idag inte byggs hyresbostäder är svårigheten att räkna hem en ekonomiskt hållbar kalkyl. Avkastningen blir helt enkelt för dålig sett till investeringen. Det andra skälet är att hyran går att överklaga till hyresnämnden sex månader efter inflyttning, vilket omkullkastar den kalkyl som investeringsbeslutet grundats på. Denna osäkerhet kring ekonomiska förutsättningar och risker har lett till att hyresrätter byggs i mycket begränsad omfattning. Det finns en osäkerhet kring vilken hyra som kommer att gälla, vilket påverkar marknadens vilja att bygga hyresrätter till skillnad från bostadsrätter där riskbilden är betydligt lägre genom att risken bara kvarstår tills bostäderna är sålda. För hyresrätter kvarstår risken i själva förvaltningen genom de osäkra villkoren för hyressättningen. Friare hyressättning för nyproducerade lägenheter behöver därmed införas. Osäkerheten kring förutsättningar för nyproduktion hämmar utvecklingen inom bostadsbyggandet, och nyproduktionen av hyresrätter. Ingen vet om den kalkylerade hyresintäkten kommer att stå sig eller ändras, vilket S:t Eriks-fallet i Stockholm, eller det s.k. Oxtorgsmålet, har belyst.

Folkpartiet liberalerna anser att en rad reformer behövs för att få fart på nyproduktionen av hyresrätter samt för att öka rörligheten och flexibiliteten på hyresmarknaden.

Hyresgästens besittningsskydd och de fria förhandlingarna mellan hyresgäster och fastighetsägare är principer som det finns all anledning att värna. Bruksvärdessystemets grundtankar när systemet infördes behöver påtalas. Men inom denna ram finns det utrymme för förändringar och modernisering för att skapa bättre förutsättningar för hyresrätten som upplåtelseform. Regeringen har efter många år nu lagt en proposition till riksdagen som dock bara behandlar några få delar. De tre parterna Hyresgästernas riksförbund, Fastig-

hetsägarna i Sverige och Sabo tog ett initiativ genom ”trepartsöverenskommelsen”, vilket sedan konkretiserades i flera delar i en utredning. Behovet av ett reformerat hyressättningsystem för befintliga bostäder samt nyproduktion har även påtalats av andra, såsom i ESO rapporten ”Bostadsbyggandets hinderbana” Ds 2003:6.

De tre parterna har i en skrivelse hösten 2005 ånyo påtalat vikten av hyresanpassning i beståndet och bland annat påtalat behovet av skyddsregel för befintliga hyresgäster samt hur denna ska utformas samt vid vilka tillfällen detta ej ska vara tillämpligt. Propositionen omfattar ej reformer i befintligt bestånd i detta avseende, likväl saknas förslag kring från- och tillval med mera. Vi menar att reformer behövs även för befintligt bestånd och ser svårigheter med att bara nyproduktionshyror behandlas.

Folkpartiet liberalerna har under motionstiden 2005 beskrivit inriktningen på vår bostadspolitik. Initiativen från regeringen har varit mycket få. Vi ser behovet av statliga insatser gällande konsumentens möjligheter att efterfråga bostäder i kombination med att riva hinder som fördyrar eller omöjliggör bostadsbyggandet. Även de som idag inte är nöjda med sitt boende i det befintliga beståndet måste ges möjlighet att hitta ett mer lämpligt boende. Vi vill att konsumentens efterfrågan ska styra vad som byggs samt att egenmakten ska ökas.

Vi har under motionstiden hösten 2005 föreslagit ett paket av åtgärder för att skapa möjligheter för nyproduktion av hyresrätter.

- friare hyressättning för nyproduktion
- förskjuten infasning av fastighetsskatten i tid, upp till 10 år
- begränsningar i att överklaga hyran i nyproduktion
- effektivare planprocess
- lokalt anpassad strandskydd
- till- och frånval vad gäller bostadens standard
- översyn av byggnormer
- nytänkande avseende tredimensionell fastighetsindelning med mix av upplåtelseformer

Mer om våra bostadspolitiska förslag går att läsa bland annat i vår partimotion *En liberal bostadspolitik*.

## Hyror för nybyggda lägenheter

### Behovet av särskilda hyressättningsregler för nybyggda lägenheter

Vi anser att det behövs särskilda hyressättningsregler för nybyggda lägenheter men delar inte regeringens bedömning av vilken betydelse regeringens insatser på den finansiella sidan har haft. Om stimulanser hade varit framgångsrika torde behovet av ytterligare åtgärder inte ha funnits.

**Fel! Okänt namn på**

Vi delar uppfattningen att det behövs regler som säkerställer att det är möjligt att ta ut en hyra som täcker kostnader och ger rimlig avkastning.

## Förhandlingsöverenskommelser bör ges presumtionsverkan

Förhandlingsöverenskommelser bör ges presumtionsverkan och vi finner 10 år vara en rimlig tidsperiod. Däremot ser vi en rad framtida infasningsproblem med att hyresrätter efter denna tidsperiod ska infasas i bruksvärdessystemet utan att regeringen i enlighet med utredningen moderniserar bruksvärdessystemet. Vi vill här återigen även påtala den skrivelse som de tre parterna sammanställde där just det befintliga beståndet behandlas samt behovet av hyresanpassning i beståndet. Regeringen hade moderniseringen av bruksvärdessystemet i belysning i kommittédirektivet men har i denna proposition lämnar frågan utan behandling och förslag. Vi ser det viktigt att snarast återkomma med förslag i denna del för att inte hindra en tillämpning av förslagen kring att förhandlingsöverenskommelser bör ges presumtionsverkan. Detta bör ges regeringen till känna.

Folkpartiet liberalerna vill utveckla den enskilde hyresgästens möjligheter att välja vem som skall företräda denne vid en förhandling kring hyressättningen. Vi ser en rad frågetecken kring beskrivningen av regeringens syn på vilken förening som ges rätt att förhandla med presumtionsverkan. Med etablerad avses en förening som under flera år haft förhandlingsrätten för ett inte obetydligt antal lägenheter. Detta krav utestänger framtida hyresgästorganisationer och vi ifrågasätter om detta är en rimlig avvägning för att förebygga den ”bulvanverksamhet” som utredningen i SOU 2004:91 anför. Vi vill betona vikten av fri organisationsrätt samt nödvändigheten av att konstruera villkor som inte utestänger organisationer. Detta bör ges regeringen till känna.

I dag belastas hyran med en förhandlingsavgift som fastighetsägaren utbetalar till Hyresgästföreningen. Vi menar att hyresgästen själv skall bestämma över denna avgift, och om den skall betalas till Hyresgästföreningen eller någon annan liknande förening. Hyresgästen kan avtala med hyresvärderna om att avgiften utbetalas direkt till Hyresgästföreningen eller annan organisation. Vi ser självfallet svårigheten med att tillämpa denna princip för den föreslagna modellen gällande förhandlingar för att presumption ska gälla då hyresgäster i formell mening saknas vid förhandlingsöverenskommelsen. Däremot bör detta beaktas när hyresavtalen sluts mellan hyresvärdar och hyresgäster. Detta bör ges regeringen till känna.

Vi vill även betona vikten av att utveckla nya hyresavtal som i realiteten skapar transparens och förutsägbarhet. Propositionen innebär att möjligheten för den enskilda hyresgästen att ställa sig utanför förhandlingssystemet efter 3 månader frångås. Detta är en inskränkning av en enskild hyresgästs rättigheter enligt nu gällande lagstiftning. Denna avvägning kan vara rimlig om hyresgästen vid ingånget avtal även ges bättre möjligheter att ta ställning till hyresavtalets utveckling under en längre period. Avtal med procentuella påslag som bestäms på förhand borde kunna utvecklas för att öka den en-

skilda hyresgästens möjligheter att välja hyresmodell som ger ökad förutsägbarhet. Denna modell borde vara möjlig inte minst mot bakgrund av att de tre parterna anger en procentmodell för anpassningar av hyror i befintligt bestånd. En sådan modell ger förutsägbarhet samt lägre kostnader för förhandlingar men även sannolikt en dämpning av vilken ingångshyra som måste tas ut från dag 1. Ett annat viktigt skäl är att möjligheten att överklaga efter sex månader inskränks, vilket förutsätter ökad förutsägbarhet för hyresgästen gällande kommande hyresutveckling. Detta bör ges regeringen till känna.

## Tillval och frånval

Vi anser att frågan om tillval och frånval är så central att regeringen bör återkomma med ett förslag om detta där utredningens förslag bör leda till nya överväganden. Detta bör ges regeringen till känna.

Regeringen anser att nackdelarna med kostnadsbaserade tillval och frånval väger tyngre än fördelarna. Regeringen avstår därmed att lägga förslag utifrån den utredning som ligger till grund för förslagen i propositionen.

Hyresgäster erbjuds vissa valmöjligheter beträffande lägenhetens standard redan idag i form av valfritt lägenhetsunderhåll och några andra modeller. Med tillval menas valet av en högre standard än den normala. I allmänhet fastställs hyrestillägg i förhandlingsöverenskommelser. Med frånval menas att hyresgästen väljer en enklare standard än den normala, till exempel genom att senarelägga ommålning eller utbyte av kylskåp eller spis. Problemet som uppstår är att hyresvärden inte kan vara säker på kostnadstäckning för de anpassningar som görs i form av tillval.

En hyresvärd och en hyresgäst kan idag träffa en överenskommelse om tillval. Men det förutsätter prislistor upprättade genom förhandlingar med de offentligt ägda bostadsbolagen. Privata fastighetsägare kan inte upprätta prislistor och ta en högre hyra för tillval om det inte finns motsvarande avtal på den offentliga sidan.

Vi anser att det är viktigt att skapa valfrihet för hyresgäster samt även möjliggöra produktutveckling av hyresrätten som upplåtelseform. Vi anser därför att hyresgäster och fastighetsägare bör ges möjlighet att avtala om tillval och frånval. Regeringen anför svårigheter för att inte lägga fram förslag men vi menar att det bör kunna vara möjligt att hitta lösningar i syfte att öka möjligheten för fastighetsägare att kundanpassa boendet även för dem som bor i hyresrätt.

## Hyresnämndernas hyresprövning

Med den föreslagna modellen ges hyresgästorganisationen en roll som ger makt att stoppa nyproduktion av hyresrätter utan att frågan får en behandling av annan part. Sannolikheten för att detta ska inträffa får anses vara begränsad

**Fel! Okänt namn på**

med anledning av vikten av att kunna få fram nya bostäder, men ändå finns det anledning att redan nu hitta en lösning för om detta skulle inträffa. Regeringen bör därmed återkomma med förslag kring hur man fastställer hyra med presumtionsverkan om det ej är möjligt att nå en förhandlingslösning. Folkpartiet liberalernas förslag är att regeringen bör återkomma med förslag där Hyresnämnden bör avgöra hyresnivån före byggstart om inte parterna kan komma överens om vilken hyra som bör gälla under en tidsperiod på upp till 10 år. Detta bör ges regeringen till känna.

## Hyror i befintligt bestånd

Vi anser att det finns anledning att framhålla vikten av en skyddsregel för befintliga hyresgäster som har lagstöd och beklagar att regeringen inte lämnat förslag på detta område.

Bruksvärdesprincipen syftade till att skapa ett starkt besittningsskydd för hyresgästerna men målet var att konsumentens värdering av boende skulle påverka hyressättningen. Av situationen på bland annat Stockholms bostadsmarknad kan vi dra slutsatsen att systemet förvisso har lyckats uppfylla målen vad gäller besittningsskyddet och hyresdämpningen, men bristen på anpassningsförmåga till människors preferenser har skapat följdproblem. Detta har även regeringen noterat, inte minst i kommittédirektivet.

Den så kallade lägesfaktorn måste ges större tyngd i hyresförhandlingarna, på det sätt som de senaste åren i praktiken skett i Malmö. Ingen ifrågasätter att en bostadsrätt är billigare i en förort än i ett centralt stadsläge. Att steg tas i den riktningen även när det gäller hyresrätter kan knappast anses orimligt, även om det naturligtvis måste ske i sådana steg att hyresgästerna har goda förutsättningar att anpassa sig till dem. Detta bör ges regeringen till känna. De tre parterna har i denna del återkommit med förslag för hur en skyddsregel ska kunna utformas för befintliga hyresgäster.

Det finns också anledning att observera att den press uppåt på hyrorna i attraktiva lägen detta innebär motverkas av andra förslag som vi i Folkpartiet har lagt, till exempel åtgärderna för att öka det totala utbudet av bostäder samt att pressa produktionskostnaderna.

## Kostnader och andra konsekvenser

Enligt utredningen (SOU 2004:91) kan förslaget påverka räntebidrag och bostadsbidrag. Regeringen antar i propositionen att räntebidragen och investeringsbidragen kan öka. Vi vill påminna om att regeringen ännu inte återkommit med förslag kring bostadsfinansieringen samt att nuvarande stöd fasas ut efter den 31/12 2006 samt hänvisar i övrigt till Folkpartiets förslag gällande investeringsbidrag, fastighetsskatt samt andra finansieringsfrågor.

## Hyresstatistik

För att stärka konsumentens makt och insyn i hyresutvecklingen vill vi se en utveckling och förstärkning av hur hyresstatistik presenteras och görs tillgänglig för bostadskonsumenter. Idag finns små möjligheter till jämförelse, och den statistik som presenteras av SCB är på en aggregerad nivå, vilket inte medger närmare jämförelse. En förbättrad hyresstatistik ger alla konsumenter möjlighet att följa hyresutvecklingen, men även parterna på bostadsmarknaden gynnas av god hyresstatistik. SCB bör ges i uppdrag att framställa och publicera denna statistik. Vi ser detta även vara en viktig grundförutsättning för andra aktörers uppföljning av hyresutvecklingen samt dess påverkan på samhällsekonomin. Detta bör ges regeringen till känna.

Stockholm den 24 februari 2006

*Nina Lundström (fp)*

*Lars Tysklind (fp)*

*Solveig Hellquist (fp)*

*Marie Wahlgren (fp)*

*Gunnar Andrén (fp)*

*Axel Darvik (fp)*