

Motion till riksdagen 2011/12:C288

av **Andreas Norlén (M)**

Konkurrerande hyresgästföreningar, alternativ till vräkning m.m.

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökade möjligheter att stå utanför det kollektiva hyresförhandlingssystemet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ändringar i hyresförhandlingslagen för att öppna för konkurrerande hyresgästföreningar.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om andra sanktioner vid hyresgästens misskötsel än hyresrättens förverkande.

Motivering

Genom riksdagens bifall till den dåvarande borgerliga regeringens proposition 1993/94:199 genomfördes bl.a. ett antal förändringar av hyresförhandlingssystemet. Det främsta syftet var att stärka den enskilde hyresgästens ställning på hyresmarknaden och minska hyreslagstiftningens korporativistiska inslag. Varje hyresgäst fick, genom ändringar i 3 § hyresförhandlingslagen, en ovillkorlig rätt att stå utanför det kollektiva hyresförhandlingssystemet och på egen hand förhandla om sin hyra. Det infördes också en möjlighet för fler än en hyresgästorganisation att ingå avtal med hyresvärderna om förhandlingsordning avseende ett visst eller vissa hus, dvs. hyresgästerna i samma hus kunde låta sig företrädas vid de kollektiva förhandlingarna av skilda hyresgästorganisationer.

Vid sidan av betydelsen av den enskilde hyresgästens möjlighet att själv välja sin representant anfördes också att det ligger ett värde i att flera olika hyresgästorganisationer kunde konkurrera om hyresgästernas förtroende och därmed anstränga sig för att tillvarata medlemmarnas intresse på bästa sätt.

Fel! Okänt namn på

Genom propositionen 1996/97:30 föreslog den socialdemokratiska regeringen flera ”återställare” av den borgerliga regeringens reformer. Bland annat inskränktes rätten att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet på så sätt att hyresgästen och hyresvärden först tre månader efter att hyresgästen flyttat in kan avtala om att den kollektiva förhandlingsordningen inte ska omfatta hyresgästen i fråga. Dessutom infördes i 4 § hyresförhandlingslagen ett förbud mot att ha flera förhandlingsordningar avseende samma hus.

Det är av stor principiell betydelse att den enskilde själv får avgöra vem som ska företräda honom eller henne vid förhandlingar om hyran, liksom att den enskilde fritt får ta ställning till om han eller hon vill förhandla på egen hand. I ”återställarpropositionen” anfördes olika praktiska och andra problem som den nya ordningen kunde befaras leda till, men med tanke på att reglerna kom att vara i kraft under mycket kort tid, 1 juli 1994–1 april 1997, fanns knappast något större empiriskt underlag för att kunna värdera reformernas påverkan på hyresgästers, hyresvärdars och andra aktörers agerande.

Det är nu tid att åter väcka frågan om att ge enskilda hyresgäster ett ökat inflytande över vem som ska förhandla om deras hyror. En översyn av hyresförhandlingslagen bör därför göras med inriktning mot att identifiera sätt att dels öka möjligheterna att redan vid hyresavtalets ingående ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet, dels öppna för att flera konkurrerande hyresgästorganisationer ska kunna etablera sig och vinna rätt att förhandla, även på orter där en befintlig hyresgästorganisation sedan länge finns etablerad.

Det tredje yrkandet rör en helt annan fråga, men också den har hyresrättslig anknytning. Enligt 12 kap. 42 § jordabalken är hyresrätten förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid (dvs. vråka hyresgästen) om någon av nio olika förutsättningar är uppfylld. Det handlar bland annat om lägenheten vanvårdas eller om hyresgästen inte iakttar ett antal andra förpliktelser som följer av hyresavtalet.

Vid samtal jag haft med hyresvärdar har framkommit att en del hyresvärdar skulle önska sig en sanktion vid misskötsel som ligger någonstans mellan en tillsägelse och vräkning. De aktuella hyresvärdarna upplever att vräkning i en del situationer är en väl drastisk åtgärd, men att lagstiftningen inte ger något annat verktyg som kan förmå hyresgästen att upphöra med sin misskötsel och uppfylla sina förpliktelser. De skulle önska sig till exempel möjligheten att via hyresnämnden få ett vitesföreläggande utfärdat, för den händelse hyresgästen inte vidtar rättelse inom viss tid. Jag menar att detta är en fråga som är värd att studera närmare. Vräkning är en åtgärd som påverkar den enskilde mycket negativt och riskerar att leda till allvarliga sociala följdverkningar. Varje fall av vräkning som kan undvikas är därför en framgång och kan man hitta lämpliga lagförändringar som ger hyresvärdarna möjlighet att undvika vräkning i en del fall vore det utmärkt.

Stockholm den 29 september 2011

Andreas Norlén (M)