

Motion till riksdagen 2022/23:1249

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

Hyresrätt och allmännyttan

1 Innehållsförteckning

1 Innehållsförteckning	1
2 Förslag till riksdagsbeslut.....	3
3 Inledning.....	5
4 Stärkt skydd för hyresgäster	6
4.1 Stopp för oseriösa hyresvärdar	6
4.2 Underlätta tvångsförvaltning av missköta hyresfastigheter.....	7
4.3 Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll.....	8
4.4 Stärkt brandtillsyn.....	8
4.5 Statlig strategi mot slumförvaltning	8
5 Förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar	9
5.1 Stoppa renoveringarna	10
5.1.1 Hyresnämnderna	10
5.2 Spekulationsstopp	11
6 Förhindra missbruk av korta och osäkra hyreskontrakt	12
7 Stärkt skydd när bostäder förstörs i brand.....	12
8 Ökad trygghet för andrahandshyresgäster	13
8.1 Avskaffa privatuthyrningslagen.....	14
9 Stärk resthyresgästers ställning	15
10 Värna och utveckla allmännyttans ställning.....	15
10.1 Ändra lag (2010:879).....	16
10.2 Motverka utförsäljning och ombildning av allmännyttan	16
10.3 Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna.....	17
10.4 Förhindra olovliga värdeöverföringar.....	18
10.5 Avskaffa lagen om upphandling (LOU) för allmännyttan	19

11	Värna rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter.....	19
11.1	Rättssäkerheten under ombildningsprocessen	19
11.2	Avskaffa hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter	20
12	Förmedla bostäder på medborgarnas villkor	20
12.1	Krav på privata fastighetsägare	21
12.2	Sänkta krav för hyreskontrakt.....	21
13	Värna den svenska modellen för hyressättning.....	22
13.1	Ta bort påtaglighetsrekvisitet	23
13.2	Ändringar i hyreslagen	23
13.3	Utred presumtionshyornas effekter	24
14	Kooperativ hyresrätt	25
14.1	Nationell samordnare.....	25
14.2	Finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar.....	26

2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagnning inför försäljning och marktilldelning och tillkännager detta för regeringen.
3. 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.
4. 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.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som innebär att brandförsvarets tillsyn av brandsäkerheten i högre utsträckning riktas mot flerfamiljshus och tillkännager detta för regeringen.
6. 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.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör införa skattefria underhållsavsättningar för hyresfastigheter och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagstiftningen bör ändras så att hyresvärdar på förhand ska åläggas att ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över hyreslagstiftningen så att avvägningen mellan parternas ekonomiska intressen, i de fall som handlar om renoveringar av fastigheter, blir mer jämlik än i dag och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om spekulationsstopp enligt dansk modell med innebörden att den som köper en fastighet och genomför renovering inte ska få höja hyran förrän efter fem år och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att korta och osäkra kontrakt såsom rivningskontrakt används till det som de är avsedda för och tillkännager detta för regeringen.
12. 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.
13. 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.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över resthyresgästers situation, dels föreslå åtgärder för att stärka resthyresgästers ställning och tillkännager detta för regeringen.

15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bör ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ett förfarande där det krävs tillstånd från länsstyrelsen vid försäljning av bostäder ägda av kommunala bolag bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
17. 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.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen skyndsamt bör utreda hur man kan säkerställa ett långsiktigt förbud mot utförsäljningar inom allmännyttiga bostadsbolag och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör vara obligatoriskt för alla kommuner att ha minst ett allmännyttigt bostadsbolag, eller om behovet kan uppfyllas genom regional samverkan, och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att den generösa undantagsklausulen, 5 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna bör åläggas att tydligare redogöra för vilka ändamål värdeöverföringen har gått till, detta för att säkerställa att den är korrekt genomförd, och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en regel i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som säkerställer att olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag återbetalas till det kommunala bostadsbolaget bör införas och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att LOU bör avskaffas för allmännyttiga bostadsbolag och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas vid försäljning av hyresfastigheter och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, tillhandahålla en bostadsförmedling som genom transparenta regler förmedlar hyresbostäderna, såväl privata som allmännyttiga, i en kommun, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ett förtydligande bör infogas i 8 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar om att den absoluta majoriteten av bostäderna som förmedlas ska göra det genom turordning efter kötid och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ett krav bör införas på privata fastighetsägare att fördela 80 procent av sitt lediga bostadsbestånd till en kommunal eller regional bostadsförmedling och tillkännager detta för regeringen.

29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med lagförslag som innebär att hyresvärdar, privata såväl som allmännyttiga, inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav som exkluderar stora grupper av människor vid uthyrning av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ändra lagstiftningen så att allmännyttan blir hyresnormerande när parterna förhandlar om landets hyror och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt dels på hyresnivåerna i nyproduktion, dels på medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och kunskapsutvecklingsarbete samt rådgivning på nationell nivå och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras, i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen än vad som är fallet i dag, och tillkännager detta för regeringen.

3 Inledning

Som hyresgäst befinner man sig per definition i ett underläge gentemot hyresvärdan. Under 1900-talet stärktes successivt hyresgästernas ställning genom organisering och statliga satsningar på bostadsbyggande, men under 2000-talet har hyresgästers ställning och trygghet alltmer försvagats i takt med att marknadsanpassningen på bostadsmarknaden ökat. Nedmonteringen av den statliga bostadspolitik som började under 1990-talet har lett till bostadsbrist, höga boendekostnader, trångboddhet och stora renoveringsbehov av hyresbeståndet. Samtidigt har oseriösa fastighetsägare med kortsiktiga vinstintressen köpt upp allt fler hyresfastigheter. Sammantaget har utvecklingen lett till att hyresvärdarnas makt stärkts på bekostnad av hyresgästernas ställning och trygghet.

Av Sveriges befolkning bor runt en tredjedel, alltså tre miljoner människor, i en hyresbostad. Ungefär hälften av bostäderna ägs av allmännyttiga kommunala bostadsföretag och hälften av privata fastighetsägare. Hyresrätten har många viktiga och positiva egenskaper. Det är en upplåtelseform som inte är marknadsprissatt och den är därför tillgänglig för alla löntagargrupper, till skillnad mot privatägda bostäder och bostadsrätter där högsta pris är den styrande faktorn och där kapital är en förutsättning för köp. Hyresrätten underlättar rörlighet och dessutom är den, med rimliga förmedlingstjänster, ett av de viktigaste verktygen för att motverka segregation, diskriminering och orättvis fördelning av bostäder. Det gör att den är en oerhört viktig del av den svenska välfärdsmodellen.

De politiska beslut som över tid har försämrat hyresrättens villkor i relation till de ägda boendeformerna har lett till att de sistnämnda blivit allt billigare att bo i medan hyresrätten i stället blivit allt dyrare. Utvecklingen har skett parallellt med att den ekonomiska ojämlikheten ökat mer i Sverige än i något annat OECD-land sedan 1990 (<https://fn.se/aktuellt/varldshorisont/fattigdom-i-sverige-finns-det>).

I dag är en hyrd bostad den dyraste bostadsformen. Trots att det är i hyresrätterna som de fattigaste främst bor. De som har lägst inkomster lägger störst andel av sin redan låga disponibla inkomst på boendet, i snitt 28 procent. Motsvarande siffra ligger på 20 procent för bostadsrättsinnehavare och 16 procent för husägare.

Det är politiska beslut som ligger till grund för denna orättvisa. Ingenting har hänt av en slump. Det är därför också politiska beslut som kan återställa balansen och skapa ett mer rättvist samhälle.

För Vänsterpartiet är hyresgästers ställning och trygghet en prioriterad fråga. Den hänger tätt samman med övrig ojämlikhet i samhället. Alla människor, oavsett inkomst, ska ha rätt till ett tryggt hem till en rimlig kostnad. Även en hyresgäst.

Vi värnar inte bara hyresrätten som upplåtelseform utan även allmännyttan som ägandeform. Likaså värnar vi det hyressystem med förhandlande parter som är unikt för Sverige. Vi motsätter oss alla former av marknadshyror, vad man än väljer att kalla det.

Sverige behöver en starkare allmännytta och vi behöver fler och billigare hyresrätter. Det behövs ett hyresbestånd där alla får plats, även de som i dag är hemlösa och/eller har låga inkomster. För att uppnå detta, och för att än en gång nå en balans mellan hyresrätten och de ägda boendeformerna, krävs en rad åtgärder. I denna motion lägger vi fram förslag för att stärka allmännyttan som ägandeform och den traditionella såväl som den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform.

4 Stärkt skydd för hyresgäster

I Hyresgästutredningens betänkande (SOU 2017:33) fanns ett flertal förslag som skulle inneburi en tryggare och mer rättssäker situation för dem som hyr sin bostad.

Betänkandet resulterade i maj 2021 i den något urvattnade propositionen Stärkt skydd för hyresgäster (2020/21:201). En del av Hyresgästutredningens förslag lades trots allt fram i propositionen, men bara ett fåtal av dessa bifölls när riksdagen röstade den 18 november 2021. Av de ursprungliga förslagen blev det alltså inte mycket kvar.

Vänsterpartiet har under lång tid lagt fram förslag i riksdagen för att stärka hyresgästers skydd i olika avseenden. Vi välkomnade därför regeringens proposition, men ansåg inte att förslagen skulle stärka skyddet i tillräckligt hög grad. Än mindre är de förslag som faktiskt bifölls tillräckliga för att stärka skyddet för landets hyresgäster. Nedan lägger vi fram ytterligare ett antal förslag på reformer som på riktigt stärker hyresgästers ställning och trygghet på bostadsmarknaden.

4.1 Stopp för oseriösa hyresvärdar

I takt med rådande befolkningsökning och bostadsbrist har villkoren på bostadsmarknaden hårdnat, särskilt i landets storstadsområden. Oseriösa hyresvärdar, ibland kallade slumvärdar, har sett sin chans att tjäna pengar på andras utsatthet och behov av bostad. Det har de senaste decennierna lett till att allt fler oseriösa värdar köpt upp

hyresfastigheter runtom i landet. På senare år har media återkommande rapporterat om allvarliga brister i boendemiljön i åtskilliga bostadsområden. Nedgångna hyreshus har drabbats av mögel, fuktskador och skadedjur, som ett resultat av allvarliga brister i bl.a. ventilation och allmänt underhåll. När fastighetsägarna brustit i sin underhållsskyldighet har det lett till att hyresgäster tvingats leva i misär, samtidigt som ägarna till husen tjänat miljontals kronor i hyresintäkter. I andra fall har dessa hyresvärdar genomfört tvivelaktiga renoveringar som inneburit kraftiga hyreshöjningar för hyresgästerna. Utvecklingen drivs på av den omfattande bostadsbrist som präglar en majoritet av landets kommuner. Den som är missnöjd med sin bostad och hyresvärd har ingenstans att ta vägen och har små möjligheter att påverka sin boendesituation.

Frågan om oseriösa hyresvärdar har fått ökad aktualitet inte minst p.g.a. de omfattande utförsäljningar som skett av allmännyttiga bostäder till riskkapitalistägda bostadsbolag. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i sitt ägande och fastigheter säljs utan tvekan vidare om läget är gynnsamt och fastighetens värde stigit tillräckligt mycket. Detta har vi sett många exempel på de senaste åren. Att inte veta om fastighetsägaren kommer att fortsätta att äga och förvalta ens bostad skapar givetvis oro hos hyresgästerna, en utveckling som Vänsterpartiet ser synnerligen allvarligt på.

I proposition 2020/21:201 föreslog regeringen att det ska införas en möjlighet i bostadsförvaltningslagen för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen. Ett sådant föreläggande ska kunna förenas med vite. Vid tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen ska förvaltaren ha rätt till ersättning för utgifter som krävts för att fullgöra uppdraget. Det ska förtydligas att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten för att hyresgästen ska kunna göra gällande påföljder enligt hyreslagen med anledning av att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet.

Vänsterpartiet står bakom detta men anser att det krävs ytterligare reformer för att stärka skyddet för hyresgäster som bor i hyreshus som missköts av fastighetsägaren. För att komma till rätta med problemet krävs även preventiva åtgärder. Det måste vara möjligt att hindra oseriösa hyresvärdar från att över huvud taget förvärva nya fastigheter, och på så sätt skydda hyresgästerna. Den tidigare förvärvslagen som avskaffades 2010 syftade till att göra en förhandsprövning av nya fastighetsägare för att hindra att fastigheter togs över av hyresvärdar som inte var i stånd att förvalta dem. Vänsterpartiet var motståndare till att avskaffa förvärvslagen och anser att den bör återinföras i syfte att motverka att oseriösa hyresvärdar förvärvar hyresfastigheter.

Förvärvslagen bör återinföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Gång efter annan ser vi exempel på hur oseriösa fastighetsägare dessutom tillåts köpa mer mark trots tidigare vanskötsel. Vi anser att fastighetsägare som inte sköter sin förvaltning heller inte ska få köpa mark, få bygglov, genomföra detaljplaneändringar eller ges möjlighet att köpa fastigheter av kommunen.

Regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.2 Underlätta tvångsförvaltning av missköta hyresfastigheter

Trots att vissa fastighetsägare vid upprepade tillfällen misskött sina hus har det funnits fall med svårigheter att genomdriva en tvångsförvaltning. Även om hyresnämnden bedömer att tvångsförvaltning är en lämplig åtgärd blir den i många fall inte av p.g.a. att

varken kommunen eller hyresnämnden kan finna en lämplig förvaltare som är villig att åta sig uppdraget. Detta är en mycket otillfredsställande ordning.

Hyresgästutredningen föreslog i sitt betänkande att kommunerna ska vara skyldiga att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag. Vänsterpartiet är positivt inställt till att en sådan förteckning införs, men vi anser att det inte är tillräckligt. I ärenden rörande tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen menar vi att kommunerna ska vara skyldiga att, antingen via sina allmännyttiga bolag eller på annat sätt, bistå med en godtagbar förvaltare.

Kommunerna ska vid ärenden rörande tvångsförvaltning vara skyldiga att bistå med förvaltare. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.3 Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll

I dag är det svårt och dyrt för en hyresgäst att få nedsatt hyra för bristande underhåll. Det är därför ofta riskfritt för fastighetsägaren att göra sig oanträffbar för hyresgästen eller strunta i att åtgärda fel. Vänsterpartiet föreslår därför, liksom Hyresgästutredningen (SOU 2017:33), att hyresnämnden ska handlägga den rättsliga processen i stället för domstolarna. Samma regler som i skadeståndsmål bör gälla, dvs. att om hyresvärderna inte kan bevisa att hen har vidtagit rimliga åtgärder med avseende på underhållet så sätts hyran ned. Det kommer att öka incitamenten för fastighetsägaren att hantera bristerna på ett bättre sätt än i dag. Enligt utredningen är det också viktigt att sanktioner kan riktas mot en fastighetsägare innan förvaltningsbristerna blivit så omfattande att det är nödvändigt med tvångsförvaltning. Utredningen föreslår därför att föreläggandet från hyresnämnden ska kunna förenas med vite.

Regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.4 Stärkt brandtillsyn

Under senare år har vi sett flera exempel på bränder i flerbostadshus där boende skadats och i vissa fall omkommit. I många fall har bränderna skett i flerbostadshus som ägs och förvaltas av just oseriösa hyresvärdar, bränder som sannolikt kunnat undvikas om fastighetsägarna hade åtgärdat de säkerhetsbrister som ofta ligger bakom. För att upptäcka brister i brandsäkerheten krävs regelbunden tillsyn av brandförsvaret. Deras tillsyn av brandsäkerheten är dock i hög grad inriktad mot offentliga byggnader såsom t.ex. sjukhus. Men det är i just flerbostadshus som flest dödsfall i samband med brand inträffar varför tillsynen i större utsträckning borde riktas mot denna typ av fastigheter.

Regeringen bör återkomma med förslag som innebär att brandförsvarets tillsyn av brandsäkerheten i högre utsträckning riktas mot flerfamiljshus. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.5 Statlig strategi mot slumförvaltning

Boendemiljöerna regleras i en mängd olika lagar, däribland bostadsförvaltningslagen, hyreslagen, bostadsrättslagen, miljöbalken, plan- och bygglagen samt lagen om skydd mot olyckor. Kommuner och statliga myndigheter utövar tillsyn och ser till att lagarna efterlevs. 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. Statliga myndigheter måste i större utsträckning samverka med kommunerna. Exempelvis skulle Skatteverket och kommunerna kunna agera gemensamt mot svarta pengar på bostadsmarknaden. För att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan krävs en tydlig strategi från statens sida.

Regeringen bör ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5 Förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar

En stor del av Sveriges bostadsbestånd är i dag mer än 50 år gammalt och i stort behov av upprustning, i synnerhet de fastigheter som byggdes under miljonprogrammet. Enligt en rapport från statliga forskningsinstitutet Rise handlar det om uppemot 400 000 bostäder. I cirka 140 000 av dessa är läget akut. Enligt Boverket (2020) kan de nödvändiga investeringarna komma att kosta uppemot 500 miljarder kronor.

Om landets hyresgäster ska kunna bo i moderna lägenheter med hög tillgänglighet och låg energiförbrukning måste det befintliga bostadsbeståndet rustas. Renoveringar måste ske i samråd med hyresgästerna och Hyresgästföreningen, med rimliga hyreshöjningar som följd. I dag har vi dock en situation där upprustning av bostäder ofta i stället leder till orimligt stora hyreshöjningar. Många har därmed inte råd att bo kvar i sina hem efter renovering och därmed är också deras besittningsskydd i praktiken satt ur spel. Denna form av indirekt vräkning har kommit att benämnas renovräkning.

Många renoveringar är nödvändiga men vi menar att de måste ske med social hållbarhet i åtanke. Ingen hyresgäst ska tvingas flytta p.g.a. renoveringar som genomförs. I dag har villaägare och de som äger en bostadsrätt möjlighet att använda kostsamma subventioner för att renovera sin bostad. Motsvarande rotavdrag gäller inte för boende i hyresrätt. Det är ett ojämnt förhållande där de som bor i hyresrätt i praktiken, via skatten, betalar för villaägares möjlighet att kakla om badrummet. Vänsterpartiet vill därför, inom ramen för vårt klimatomställningsprogram, återinföra det renoverings- och energieffektiviseringsstöd som avvecklades av riksdagens högerpartier i januari 2022. Stödet gynnar hyresgästerna, då det exempelvis går att ställa krav på begränsade hyreshöjningar i samband med att statliga stöd beviljas, men det gynnar även samhället i stort då det inte bara ger klimatnytta utan även stimulerar ekonomin och skapar arbetstillfällen (se vidare motion 2022/23:1249).

I proposition 2020/21:201 föreslog regeringen att hyreshöjningar ska fasas in i ett lugnare tempo än i dag, men förslaget avslogs av riksdagens högerpartier. Vänsterpartiet beklagar det, även om vi inte anser att förslaget är tillräckligt för att förbättra skyddet för hyresgäster vid renoveringar. De höga hyresökningarna efter renoveringar kvarstår även om de skulle fasas in långsammare. Därför måste preventiva åtgärder vidtas.

Bostadshus ska användas länge och underhåll förlänger livslängden. I dag har småhusägare och bostadsrättsföreningar möjlighet att jämna ut kostnaden genom att göra avsättningar till framtida underhåll, detta utan att det får några skattemässiga konsekvenser. För hyresrätten gäller däremot att alla avsättningar till framtida underhåll beskattas med 22 procent. Detta försvårar möjligheterna till underhåll i hyresfastigheter och för hyresvärdarna att periodisera kostnaden i hyran, vilket leder till att kostnaderna

för förlitningen vältras över på framtida hyresgäster. Konsekvenserna av detta har vi sett otaliga gånger i samband med slumvärdar, renoveringar osv.

Ett enkelt sätt att komma till rätta med denna skattemässiga orättvisa, jämfört med ägda bostäder, är att införa skattefria underhållsavsättningar även för hyresfastigheter. Statens kostnad för en sådan reform beräknas av riksdagens utredningstjänst till 8 miljoner kronor om året (RUT 2022:156). I vår motion för utgiftsområde 26 avsätter vi medel för detta ändamål.

Regeringen bör omgående införa skattefria underhållsavsättningar för hyresfastigheter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Hyresgästutredningen (SOU 2017:33) tog fasta på att många hyresgäster upplever information om hyran efter ombyggnationen som viktig. Det är helt enkelt svårt att ta ställning till åtgärder utan att veta vad den slutgiltiga hyran kommer att bli. Utredningen menade att detta skulle underlättas genom att parterna på förhand förhandlar om hyran. Även om det finns vissa svårigheter med förslaget anser Vänsterpartiet att det är av stor vikt att hyresgästerna får bättre information än i dag om kommande hyra.

Lagstiftningen bör ändras så att hyresvärdar på förhand åläggs att ge en uppskattning av hur hög hyran kommer bli efter en upprustning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.1 Stoppa renoveringarna

Enligt Dominika Polanska, forskare vid Institutet för bostads- och urbanforskning, har fenomenet renoveringar ökat i Sverige över tid, i synnerhet i storstadsregionerna. I boken *Den orättvisa rättvisan – en rättspraxis som renoverar* har Polanska, tillsammans med författaren Håkan Axén, också tydligt visat hur svagt hyresgästers skydd mot renovering är. Det är förvisso möjligt att motsätta sig föreslagna renoveringsåtgärder, men i praktiken är utsikterna att påverka renoveringens omfattning, och de hyreshöjningar som följer, näst intill obefintliga.

Polanska och Axén har studerat en stor mängd fall som efter en tvist hamnat hos hyresnämnden. Det visar sig att instansen i princip alltid dömer till hyresvärdens fördel. Även Hyresgästföreningen, som gjort en sammanställning över fallen i Stockholm, konstaterar att fastighetsägarna vinner målen nio av tio gånger. Det är en orimlig balans som innebär att hyresgästinflytandet i praktiken är satt ur spel.

Mot bakgrund av det omfattande upprustningsbehov som miljonprogrammets hyresfastigheter står inför, och det faktum att nuvarande lagstiftning så uppenbart inte ger hyresgästerna tillräckligt skydd, riskerar antalet renoveringar att öka kraftigt om inget görs. Hyresgäster som betalat hyra för sin bostad i decennier ska inte behöva straffas med 50–100-procentiga hyreshöjningar när hyresvärdar som inte skött underhållet totalrenoverar fastigheter som i själva verket borde ha underhållits för de pengar som strömmat in via hyresavier i årtionden. Det är hög tid att Sveriges regering vidtar åtgärder.

5.1.1 Hyresnämnderna

Dagens bruksvärdessystem introducerades år 1969 med intentionen att hyresgästerna skulle ha ett starkt besittningsskydd. Men som situationen ser ut i dag urholkas detta skydd allt mer när absurda hyreshöjningar följer på renoveringar.

Den rättspraxis som följs i hyresnämnden är grunden till Polanskas och Axéns boktitel Den orättvisa rättvisan – en rättspraxis som renoverar. Författarna listar i boken tre större brister i nämndens praxis: den ojämlika juridiska representationen, avvägningen av parternas ekonomiska intressen och att den inte följer intentionerna med hyreslagen som tas upp i förarbetena. De menar att hyresnämnden konsekvent frångår hyreslagstiftningen, där det skrivits in ett visst skydd för hyresgästerna. I stället följer man sin egen praxis, som innebär att man fortsätter gynna fastighetsförvaltarnas ekonomiska vinstintresse. Hyresnämnden hänvisar sällan till de förarbeten där intentionen med lagen formuleras. Exempelvis beaktas inte boendekostnaderna, som man hoppades skulle väga tyngre i lagändringarna. Hänsyn tas alltså inte till hyresgästernas ekonomiska intressen, och i de beslut som författarna granskat tas inte heller samhällsutvecklingen och bostadsbristen med i bedömningen, eller det faktum att fastighetsägarna är ute efter vinstmaximering. Polanska och Axén menar vidare att det finns tendenser till partiskhet i besluten. Fastighetsägarna har ensamrätt att bestämma vad som är fastighetsekonomiskt bra och deras uträkningar ifrågasätts inte. Att de jurister som företräder fastighetsägarna är riktiga jurister, medan hyresgästerna i mindre än hälften av fallen har ett juridiskt ombud genom Hyresgästföreningen, förstärker självklart de ojämlika förhållandena.

Bokens redovisning visar med en sorglig tydlighet att den instans som skulle fungera som ett extra skydd mot hänsynslösa renoveringar i stället blivit det motsatta – en orättvis rättvisa. Man kan tycka att det inte borde finnas någon samhällsnytta med att renovera bort överkomliga hyror. Dumheten drabbar inte bara den enskilda hyresgästen utan även samhället i stort. Man kan tycka att en egen trygg bostad, tillsammans med mat och sjukvård, är ett av våra mest grundläggande behov. Man kan tycka att Sverige borde ha kommit längre, att rätten till boende borde vara viktigare än enskilda företags miljardvinster.

Regeringen bör se över hyreslagstiftningen så att avvägningen mellan parternas ekonomiska intressen, i de fall som handlar om renoveringar av fastigheter, blir mer jämlik än i dag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.2 Spekulationsstopp

De senaste 10 åren har vi sett en utveckling i Sverige där privata fastighetsbolag köpt upp hela bostadsområden med ett enda syfte – att göra en så stor och så snabb vinst som möjligt. Bakom de privata värdarna står inte sällan utländska riskkapitalbolag. Affärsmodellen är enkel: Hyresvärdarna ytskiktsrenoverar lägenheterna styckvis varefter de tomställs för att man därefter ska kunna höja hyran kraftigt (s.k. konceptrenovering). Samtidigt genomförs varken löpande underhåll eller långsiktig upprustning, vilket ökar hyresvärdarnas vinstmarginal än mer. Vinnarna är de privata fastighetsbolagen och deras ägare. Förlorarna är hyresgästerna, nuvarande såväl som framtida.

Utvecklingen i Sverige är en del av en global trend där bostäder har blivit spekulationsobjekt för kortsiktiga investerare, vilket på ett bra sätt skildras i Fredrik Gerttens uppmärksammade dokumentärfilm ”Push”. FN:s tidigare särskilda rapportör för bostadsfrågor, Leilani Farha, uppmanade den svenska regeringen att vidta åtgärder mot denna utveckling och återupprätta bostaden som en social rättighet. Hittills har dock ingenting hänt och den negativa utvecklingen fortsätter.

I Danmark, som lider av samma problem, har man infört ett s.k. spekulationsstopp för att utestänga kortsiktiga, oseriösa bostadsspekulanter på den danska bostadsmarknaden.

Det går i korthet ut på att den som köper en fastighet inte får höja hyran efter renovering förrän efter fem år. Syftet är att minska möjligheterna att göra snabba vinster, och därmed göra det mindre intressant för oseriösa aktörer att köpa upp slitna hyreshusbestånd, ytskiktsrenovera och höja hyran kraftigt – för att därefter sälja fastigheterna med god vinst. För att motverka att oseriösa fastighetsägare gör snabba vinster på hyresgästernas bekostnad bör en liknande lagstiftning införas i Sverige.

Regeringen bör återkomma med förslag om spekulationsstopp enligt dansk modell med innebörden att den som köper en fastighet och genomför renovering inte ska få höja hyran förrän efter fem år. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6 Förhindra missbruk av korta och osäkra hyreskontrakt

Ett växande problem är hyresvärdars missbruk av korta och osäkra hyreskontrakt, oftast kallade rivningskontrakt eller korttidskontrakt. Gemensamt för dessa är att hyresgäster avstår sin besittningsrätt och därmed har ett sämre skydd mot uppsägning.

Regelverket säger att en renovering ska vara ”nära förestående” om besittningsskyddet ska kunna förhandlas bort, men allt fler värddar har satt i system att hyra ut på kort tid under tvivelaktiga förhållanden. I t.ex. Stockholm ökade antalet hyresgäster som tvingats avstå besittningsskyddet med hela 50 procent mellan åren 2006 och 2015. Sen 5 år tillbaka ligger antalet avstående från besittningsskydd på mellan 10 000 och 11 000 kontrakt årligen. Av de ca 11 000 bostäder som förmedlades av Stockholms stads kommunala bostadsförmedling var 11 procent korttidskontrakt 2022.

Det är hyresnämnden som ska godkänna avstående från besittningsskydd. Det finns i dag inga krav på kontroll av rivningskontraktens användning i lagstiftningen och i just Stockholm godkändes 99 procent av ansökningarna förra året. Hyresnämnden säger att man ”utgår från att hyresvärdarna talar sanning”. Det finns dock mycket som talar för att det inte alltid stämmer. För om en renovering är ”nära förestående” borde korttidskontrakten rimligen inte sträcka sig över flera års tid, vilket ofta är fallet.

Korttidskontrakt är en bra sak och kan i viss mån bidra till att lösa enskilda personers behov, inte minst av mer akut slag. Men vi anser att de ska användas till det de faktiskt är avsedda för. Regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att korta och osäkra kontrakt såsom rivningskontrakt används till det som de är avsedda för. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

7 Stärkt skydd när bostäder förstörs i brand

I dag omfattas inte den som drabbas av brand i sin lägenhet av besittningsrätten. Hyreslagen gör det nämligen möjligt för värden att vräka en hyresgäst vars bostad förstörts genom en eldsvåda. Ju större skadorna är, desto större är risken att förlora bostaden. Risken för vräkning finns oavsett om hyresgästen själv har orsakat branden eller om den har uppstått genom en olyckshändelse, exempelvis ett elfel.

Att drabbas av en eldsvåda och få både saker och minnen förstörda är i sig ett hårt slag. Att dessutom förlora sitt hyreskontrakt kan vara förödande.

Vänsterpartiet anser inte att det förslag i proposition 2020/21:201 som har röstats igenom av riksdagen stärker hyresgästens skydd vid brand i tillräckligt hög grad. Så som förslaget är formulerat ges, som vi tolkar det, inga garantier för att hyresgästens besittningsrätt kvarstår efter en brand. I stället ska en intresseavvägning göras vars utfall är oklart. För att stärka hyresgästens besittningsskydd vid brand bör hyreslagen ändras.

Hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

8 Ökad trygghet för andrahandshyresgäster

En konsekvens av bostadsbristen är att allt fler människor tvingas bo inneboende eller hyra en bostad i andra hand. En lukrativ affär för den som äger en bostad. I Dagens Arena (31 oktober 2022) framkom att det till Skatteverket redovisades 2,6 miljarder kronor i vinst för uthyrning av privatbostad år 2021. En ökning med 120 procent sedan 2013, och då är inte uthyrarnas skattefria vinstsumma på 40 000 kronor per år inräknad.

Länsstyrelsen i Stockholm konstaterar i sin medborgarundersökning från 2021 att andelen som bor i andra hand i länet ökat med ca 37 procent under 5 år. Under samma period har personer som bor inneboende ökat med nästan 48 procent. Mörkertalet beräknas dock vara stort då många inte kan mantalsskriva sig i andrahandsbostaden. Länsstyrelsen betonar att det är de mest ekonomiskt utsatta som får ta största smällen för de höga hyrorna, och även Boverket konstaterar i en rapport från 2018 att andrahands-hyresgäster lägger en ”relativt stor andel av sin disponibla inkomst på boendet och har små marginaler att leva på efter att hyran är betald”.

För den som hyr ut en hyresrätt gäller hyreslagen. Förstahandshyresgästen får ta ut hyran den själv betalar plus max 15 procent. Allt över räknas som överhyra och kan leda till att förstahandshyresgästen blir uppsagd utan varning och dessutom riskerar att få betala tillbaka överhyran till andrahandshyresgästen retroaktivt. Enligt Boverket ligger trots det andrahandshyran för en hyresrätt i snitt cirka 65 procent högre än förstahandshyran.

För den som hyr en bostadsrätt i andra hand gäller den s.k. privatuthyrningslagen. Bostadsrättsinnehavaren kan ta ut en hyra baserad på driftskostnaden och en uppskattad kapitalkostnad (en skälig, årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde). Enligt Boverket låg andrahandshyrorna i bostadsrätter år 2018 på 138 procent högre än förstahandshyrorna i hyresrätter och uthyraren fick en avkastning på 4 procent av bostadens marknadsvärde. Den som hyr en ägd bostad i andra hand till överpris kan inte få tillbaka pengarna retroaktivt.

Vänsterpartiet vill skapa ett tryggare och mer rättssäkert system på andrahandsmarknaden och jämna ut de ojämlika maktförhållanden som råder mellan andrahands-hyresgästen och den som hyr ut. Att den tidigare regeringen stramade upp reglerna kring andrahandsuthyrning av hyreslägenheter (prop. 2018/19:107) är inte tillräckligt eftersom andrahandshyresgäster i det ägda bostadsbeståndet befinner sig i en minst lika utsatt situation som andrahandshyresgäster på hyresmarknaden.

8.1 Avskaffa privatuthyrningslagen

Den som bor i hyresrätt i andra hand och har betalat för mycket i hyra kan alltså 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, 12 kap. jordabalken). De som hyr en privatägd bostad kan inte få tillbaka pengar, de blir bara uppsagda, varför incitamentet att anmäla överhyror är lågt för den enskilda andrahandshyresgästen. Vänsterpartiet anser att möjligheten att få hyran prövad i efterhand ska gälla även för den som hyr en ägd bostad. Vidare bör andrahandshyran alltid avspegla bruksvärdet.

Under den borgerliga regeringen drevs politiken i motsatt riktning. Den 1 februari 2013 trädde lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i kraft, även kallad privatuthyrningslagen. Lagstiftningen innebär att personer som äger sin bostad direkt eller indirekt, t.ex. en villa, ägarlägenhet eller bostadsrätt, kan hyra ut den med en högre hyra än bruksvärdessystemet medger. Hyran ska i stället motsvara ägarens beräknade kapital- och driftskostnader för bostaden. Kapitalkostnader beräknas som en skälig avkastning på bostadens marknadsvärde. Med det menas att bostaden värderas objektivt och räntan motsvarar ett par procent över gällande referensränta. I praktiken innebär det att den som hyr en ägd bostad i andra hand betalar marknadshyra. Samma lag tog också bort ovannämnda möjlighet att få tillbaka överhyra retroaktivt för den som hyr en ägd bostad. I stället är det numera hyresnämnden som fastställer andrahandshyresgästens framtida ”kostnadshyra”, där även en fiktiv räntekostnad ingår. Hyran är alltså inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader.

Vänsterpartiet 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 kringgå de lagar och regler som reglerar hyressättningen och att i smyg införa marknadshyror. Lagen gynnar dem som hyr ut, vilka ges möjlighet att ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala ännu större summor för att ha någonstans att bo. Enligt en rapport från Boverket (2018) har antalet bostäder som hyrs ut i andra hand inte ökat nämnvärt sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft. Däremot har hyresnivåerna ökat kraftigt. Hela 84 procent ökade hyrorna för bostadsrätter som hyrdes ut i andra hand mellan 2009 och 2018. Störst var ökningen de sista fem åren, dvs. efter år 2013 då privatuthyrningslagen trädde i kraft. Dessa allt högre andrahandshyror fortsätter slå mot de som redan har det tuffast ekonomiskt. Bland annat Blocket Bostads hyresrapport från 2021 visar att andrahandshyrorna fortsätter uppåt trots eller p.g.a. pandemi och lågkonjunktur. Ökade levnadsomkostnader för bostadsägarna har inneburit att de vill tjäna mer på sina bostäder och därför höjer de redan orimligt höga andrahandshyrorna ännu mer.

För att komma till rätta med problemet bör privatuthyrningslagen tas bort i sin helhet, även vad gäller hyressättningen. Hyreslagens regler ska gälla vid andrahandsuthyrning av såväl hyreslägenheter som privatägda bostäder.

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Vänsterpartiet vill i sammanhanget framhålla att andrahandsuthyrning är bra då en person tillfälligt inte bor i sin bostad, men det ger inga nya bostäder. Problemet med nuvarande regler är att de skapar incitament för dem som äger en bostad att behålla den och köpa upp fler bostäder trots att de själva inte bor där. Systematiserad andrahands-

uthyrning som inkomstkälla riskerar att skapa en växande klyfta mellan de som tjänar och de som förlorar på bostaden. För att förhindra spekulering och prisdrivande uppköp av bostäder är det viktigt att personerna är skrivna på den bostad som de köper. Vi vill se över hur man tydligare kan koppla köp av bostad till var man är skriven. Privatbostadsuthyrningen ska ses som ett komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Vi ser hellre satsningar på nybyggnation av billiga hyresrätter än kostsamma åtgärder som t.ex. skattelättnader för uthyrning av egen bostad.

9 Stärk resthyresgästers ställning

De senaste decennierna har ett stort antal hyresrätter ombildats till bostadsrätter. I samband med ombildningarna finns alltid ett antal hyresgäster som av olika skäl väljer att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Denna grupp kallas resthyresgäster. Det saknas statistik över hur många de är, men enbart i Stockholms stad uppskattades år 2015 antalet till omkring 20 000 personer (SvD 2015-07-19). Troligtvis är de fler i dag.

Enligt lagen har resthyresgäster samma rättigheter som andra hyresgäster, men i praktiken har de en svagare ställning. De har sämre möjligheter att byta sin lägenhet mot en annan hyresrätt, och i de fall de har bott i en allmännyttig hyresrätt förlorar de sin plats i den interna byteskön när fastigheten ombildas till bostadsrätt. Utöver detta saknar bostadsrättsföreningar i regel kunskap om vad det innebär att vara hyresvärd och vet ofta väldigt lite om vilket juridiskt ansvar de har gentemot sina hyresgäster. Sammantaget får resthyresgästen efter ombildningen ett andra klassens hyreskontrakt.

Bostadsrättsföreningarna har, å sin sida, ofta starka ekonomiska incitament att bli av med resthyresgästerna. När de flyttar från sin lägenhet kan föreningen sälja den och därmed förstärka föreningens ekonomi. Såväl hyresgästföreningen som media har under lång tid uppmärksammat resthyresgästernas situation, men frågan har ännu inte varit föremål för någon statlig utredning. Det är hög tid att resthyresgästernas situation utreds i syfte att dels få mer kunskap om problemets omfattning, dels ta fram förslag på åtgärder som kan förbättra förhållandena.

Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över resthyresgästernas situation, dels föreslå åtgärder för att stärka resthyresgästernas ställning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

10 Värna och utveckla allmännyttans ställning

Allmännyttan har länge haft en särställning på den svenska bostadsmarknaden och är sedan många år en viktig del av välfärdssamhället. Vid utgången av 2021 uppgick det allmännyttiga bostadsbeståndet till 832 000 bostäder (SCB). Allmännyttan ägs av medborgarna och har till uppgift att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla. De har över tid tagit ett stort samhällsansvar som bostadsbyggare, förvaltare och utvecklare av hela bostadsområden. Enligt Vänsterpartiet är en stark allmännytta avgörande om vi ska klara bostadsförsörjningen och kunna föra en social bostadspolitik.

Alliansregeringen förändrade allmännyttans förutsättningar. År 2011 infördes lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, den s.k. Allbolagen, som innebär att allmännyttan ska kombinera affärsmässighet med samhällsansvar. Samtidigt

ändrades hyreslagstiftningen – allmännyttan sätter inte längre taket för hyrorna på orten. Dessa två lagändringar har inte inneburit något positivt för Sveriges hyresgäster.

10.1 Ändra lag (2010:879)

Lag (2010:879) slår fast att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska verka i ett allmännyttigt syfte och samtidigt bedriva verksamheten i enlighet med affärsmässiga principer. Enligt lagen ska bolagen ha marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär att de undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen.

Vänsterpartiet yrkade avslag på proposition 2009/10:185, som låg till grund för nuvarande lagstiftning. I vår följdmotion framhöll vi att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedrivas utifrån mål om social nytta och samhällsansvar – inte utifrån marknadsmässiga principer och avkastningskrav (mot. 2009/10:C21). Mer än 10 år senare kan vi konstatera att kravet på affärsmässighet har fått allvarliga konsekvenser för allmännyttans bostadsförsörjningsuppdrag. Ökade krav på avkastning skapar en förändrad finansiell situation för bostadsbolagen där de allmännyttiga bostadsbolagens möjligheter att trygga bostadsförsörjningen, i synnerhet för människor med låga och normala inkomster, förändras. Nyproduktionsplaner har i vissa fall stannat av p.g.a. de höga avkastningskrav som ställs. Avkastningskraven försvårar upprustning av eftersatta miljonprogramsfastigheter. Bostadsbolagen har svårt att genomföra större upprustningar utan att höja hyrorna kraftigt, vilket gör att vissa hyresgäster inte har råd att bo kvar. Lagstiftningen innebär, kort sagt, att bostadsbolagen nu styrs av marknadens kortsiktiga logik vilken står i konflikt med allmännyttans samhälls- och bostadsförsörjningsansvar.

Om allmännyttan återigen ska kunna fullgöra sitt lagstadgade ansvar måste Allbolagen ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår.

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bör ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

10.2 Motverka utförsäljning och ombildning av allmännyttan

Borgerliga politiska beslut har lett till att enorma mängder allmännyttiga bostadsbolag de senaste decennierna sålts till privata bostadsbolag genom s.k. beståndsförsäljning. Många gånger har dessa privatiseringar och utförsäljningar skett till långt under marknadspris och ofta har det inneburit att samhällsnyttiga funktioner slagits sönder. Majoriteten av försäljningarna är i princip oåterkalleliga. När egendom väl sålts är det oftast omöjligt att köpa tillbaka den.

Vänsterpartiet är starkt kritiskt till utförsäljningarna. De är ett sätt för kommunerna att avsäga sig bostadsförsörjningsansvaret i en tid när de i själva verket skulle behöva ta ett betydligt större ansvar. De borde i stället stärka och utveckla sina bostadsföretag i syfte att tillhandahålla bra bostäder till alla kommunens invånare. Utifrån ett mer regionalt och nationellt perspektiv måste det kunna säkerställas att det sammantaget finns tillräckligt stor andel allmännyttiga bostäder. Vad vi behöver är kort och gott fler allmännyttiga hyresrätter, inte färre.

Det som tagit decennier för det offentliga att bygga upp kan säljas ut på nolltid. Vi vill därför grundlagsskydda det vi äger tillsammans (se motion 2022/23:56). I väntan på

att en sådan lagstiftning införs presenterar vi i denna motion två förslag för att motverka såväl utförsäljningar som ombildningar av allmännyttiga lägenheter.

Den socialdemokratiska regeringen införde 2002 den s.k. stopplagen i syfte att motverka utförsäljning av allmännyttiga hyresrätter. Lagen innebar att länsstyrelsens tillstånd krävdes för överlåtelse av fast egendom respektive aktier och andelar i kommunala bostadsföretag. Alliansregeringen upphävde stopplagen år 2007 och Vänsterpartiet har sedan dess yrkat på att återinföra kravet.

Ett förfarande där det krävs tillstånd från länsstyrelsen vid försäljning av bostäder ägda av kommunala bolag bör återinföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Utöver att sälja våra allmännyttiga bostäder till privata hyresvärdar kan de kommunala bostadsbolagen genom politiska beslut ge hyresgästerna möjlighet att ombilda lägenheterna till bostadsrätt. Även vid ombildning av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt säljs lägenheten många gånger till långt under marknadspris, vilket skapar starka incitament för hyresgästen att bidra till ombildningen. Senast i raden av exempel på dessa miljonklipp hittar man Stockholmsförorten Västertorp där lägenheter förra året såldes vidare omedelbart efter ombildningen, vilket gav en dryg miljon kronor i förtjänst till den som råkade vara hyresgäst vid ombildningsskedet. Förlusten för övriga stockholmare är betydligt större än denna enskilda persons vinst. Varje förlorad hyresrätt med rimlig hyra gör helt enkelt samhället lite sämre.

För att motverka att ännu fler av våra allmännyttiga hyresrätter omvandlas till bostadsrätter bör ett tioårigt moratorium införas för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Under perioden ska inga ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt kunna ske. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Under denna tid bör regeringen skyndsamt utreda hur man kan säkerställa ett långsiktigt förbud mot utförsäljningar inom allmännyttiga bostadsbolag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

10.3 Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna

De höga byggkostnaderna är ett av skälen till att det inte byggs tillräckligt mycket i stora delar av Sverige, trots en omfattande bostadsbrist. De allmännyttiga bostadsbolagen har här en viktig roll att spela. De har ofta kapaciteten att utmana de privata byggherrarna på orten och pressa de höga byggkostnaderna i syfte att bygga mer. Ett bra exempel på detta är Sveriges Allmännyttas upphandlingar av s.k. kombohus. Priset pressas genom en stor gemensam upphandling för allmännyttan i hela Sverige och genom att utnyttja fördelarna med standardiserat byggande. Kombohuset har ett fast pris som ligger ca 25 procent under marknadspris och hittills har det byggts närmare 10 000 bostäder runt om i Sverige enligt modellen. På lokal nivå har exempelvis Stockholms kommun arbetat på ett liknande sätt med de s.k. Stockholmshusen, ett samarbete mellan stadens tre allmännyttiga bostadsbolag. Även i detta fall har priserna pressats och man har dessutom fått in träbyggande av flerbostadshus i större skala.

Dessa exempel visar tydligt hur viktig allmännyttan är, även i regioner med mycket högt tryck på bostadsmarknaden. Vi anser därför att det i varje kommun bör finnas ett allmännyttigt bostadsbolag eller om behovet kan fyllas genom regional samverkan.

Det bör vara obligatoriskt för alla kommuner att ha minst ett allmännyttigt bostadsbolag, eller om behovet kan uppfyllas genom regional samverkan. Regeringen bör

återkomma med förslag kring hur detta ska genomföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

10.4 Förhindra olovliga värdeöverföringar

De allmännyttiga bostadsbolagens syfte är att vara bostadsförsörjare och uppfylla kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Deras uppgift är inte att generera vinst åt ägarna eller tillföra resurser till de kommunala budgetarna. Om kommunerna behöver förstärka sina ekonomier bör samtliga kommuninvånare vara med och bidra, inte bara de allmännyttiga bolagens hyresgäster.

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) begränsar i viss mån kommunernas möjligheter att ta ut pengar från sina bostadsbolag och använda dem till andra verksamheter. Trots detta finns det flera exempel där kommuner beslutat att ta pengar från de allmännyttiga bolagen i syfte att använda resurserna i kommunens verksamheter. I Boverkets senaste rapport (Boverket, 2021) framgår att värdeöverföringarna från de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen uppgick till 676 miljoner kronor. Av dessa var 35 miljoner kronor otillåtna värdeöverföringar. Året innan, 2018, var motsvarande siffror 740 miljoner kronor, med hela 110 miljoner kronor i otillåtna överföringar.

Siffrorna varierar stort från år till år, och även om majoriteten av bolagen följer reglerna kan man konstatera att det sammantaget handlar om enorma belopp som förs från de allmännyttiga bostadsbolagen till andra verksamheter i kommunen. Och i de fall då gällande bestämmelser inte följs finns i dag ingen sanktionsmöjlighet i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Inte heller finns det i praktiken någon rättslig möjlighet för kommuninvånare eller hyresgäster i allmännyttiga bolag att förhindra en olovlig värdeöverföring från bostadsbolagen. Transaktioner inom en koncern är inte möjliga att överpröva.

I förarbetena till Allbolagen diskuterades problematiken med att det saknas ett sanktionssystem för att säkerställa efterlevnaden av reglerna (prop. 2009/10:185 s. 79). Lagstiftaren har sedan dess uppmärksammat problemet med att det inte finns någon överprövningsmöjlighet och har därför infört en uppsiktsplikt i kommunallagen som stadgar att kommunstyrelsen ska pröva om den verksamhet som det allmännyttiga bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna (6 kap. 1 a § kommunallagen [1990:900]). Den nya lagstiftningen har dock inte inneburit någon reell möjlighet för kommuninvånare och hyresgäster att angripa olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag. Konsekvensen av detta blir att det är fullt möjligt för kommunala bolag att genomföra värdeöverföringar i strid mot gällande rätt. Det går med nuvarande lagstiftning inte att vidta någon sanktion trots att Boverket år efter år uppmärksammar att otillåtna värdeöverföringar förekommer och trots att den senaste summan, 110 miljoner kronor i olovliga överföringar, är mycket stor. Det är oacceptabelt att hyresgäster i kommunala bostadsbolag på detta sätt tvingas betala mer till kommunens verksamheter än vad övriga kommuninvånare gör.

Den generösa undantagsklausulen, 5 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, bör tas bort. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Kommunerna bör åläggas att tydligare redogöra för vilka ändamål värdeöverföringen har gått till, detta för att säkerställa att den är korrekt genomförd. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Kommunen, i det fall en olovlig värdeöverföring genomförts, bör åläggas att betala tillbaka summan motsvarande den olovliga delen till det kommunala bostadsbolaget. En regel i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som säkerställer att olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag återbetalas till det kommunala bostadsbolaget bör införas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

10.5 Avskaffa lagen om upphandling (LOU) för allmännyttan

Enligt Sveriges Allmännytta har de allmännyttiga bostadsbolagen i snitt 10 procent högre byggpriser och längre byggtid än privata byggherrar p.g.a. att de omfattas av lagen om upphandling (LOU). Detta är inte rimligt.

De allmännyttiga bostadsföretagen lyder under Allbolagen (2010:879) som säger att de ska drivas enligt affärsmässiga principer och verka på marknadsmässiga villkor. Bolag som verkar på normala marknadsmässiga villkor, som har ett vinstsyfte och som bär sina egna förluster ska inte behöva omfattas av LOU.

I SOU 2022:14 föreslås förändringar i lagen om upphandling (LOU), så att allmännyttan liksom de privata aktörerna ska bli friare i sina upphandlingar.

LOU bör avskaffas för allmännyttiga bostadsbolag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

11 Värna rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter

Ett stort problem som nämnts tidigare är att hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Bara mellan åren 2000 och 2010 ombildades runt 160 000 hyresrätter till bostadsrätter i landet, en övervägande majoritet i Stockholms län. Vi vill motverka ombildningarna, men när en ombildningsprocess ändå inleds är det viktigt att rättssäkerheten förbättras.

11.1 Rättssäkerheten under ombildningsprocessen

Det finns lagar som reglerar ombildningar till bostadsrätter, men rättssäkerheten vid ombildningsprocessen är bristfällig och förändringar behöver göras. Exempelvis måste en begränsning av antalet omröstningar bland de boende införas 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. En regel bör också införas där den som röstar för en ombildning förbinder sig till att delta i köpet. Förstärkningar behövs även för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion såsom notarius publicus ska därför delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten.

Regeringen bör återkomma med förslag på förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

11.2 Avskaffa hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter

Ett hembud innebär att en bostadsrättsförening har förköpsrätt vid en försäljning av fastigheten. Med andra ord tvingar hembudsrätten en fastighetsägare att vid försäljning av ett hyreshus först vända sig till bostadsrättsföreningen, om en sådan finns bildad i fastigheten. Hyresvärden får kort och gott inte sälja fastigheten till någon annan utan att först erbjuda bostadsrättsföreningen att köpa den till lika villkor.

Vänsterpartiet menar att staten på detta sätt stimulerar till ombildning av hyresrätter, i stället för att uppmuntra andra fastighetsägare med avsikt att fortsätta upplåta bostäderna som hyresrätter. Därmed bidrar staten på ett olyckligt sätt till den utarmning av hyresrätter som pågår i samhället. Vi anser att fastighetsägaren själv ska få välja till vem en fastighet ska säljas. För att fler hyresrätter ska finnas kvar vill vi avskaffa hembuds-rätten vid försäljning av hyresfastigheter.

Hembudsrätten bör avskaffas vid försäljning av hyresfastigheter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

12 Förmedla bostäder på medborgarnas villkor

Ingen ska vara beroende av kontakter för ett förstahandskontrakt på en hyresrätt. Förutom att det behöver byggas fler hyresrätter måste dessa fördelas på ett rättvist och förutsägbart sätt. För detta ändamål är kommunala bostadsförmedlingar ett bra verktyg.

Enligt 7 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling ska dessa kommuner enligt lagen anordna sådan. Regeringen har möjlighet att förelägga en kommun att anordna en kommunal bostadsförmedling. Ändå är det i dag bara ett fåtal kommuner som har en kommunal bostadsförmedling. Vänsterpartiet menar att det är uppenbart att lagen inte gett den effekt man kunde hoppats på. För att tydliggöra kommunernas bostadsförsörjningsansvar och skapa möjligheter till en rättvis fördelning av hyresrätter bör kommunerna vara skyldiga att tillhandahålla en bostadsförmedling.

Alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, tillhandahålla en bostadsförmedling som genom transparenta regler förmedlar hyresbostäderna, såväl privata som allmännyttiga, i en kommun. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Om en kommunal bostadsförmedling ska behålla köns legitimitet och transparens, både för bostadssökande och för fastighetsägare, anser Vänsterpartiet att det är viktigt att den absoluta majoriteten av bostäderna förmedlas genom turordning efter kötid. Blir det en för stor andel av lägenheterna som förmedlas med förtur blir det inte intressant för bostadssökande utan särskilda behov att ställa sig i kön. Bortsett från att bostadsförmedlingarna riskerar att förlora sin trovärdighet för bostadssökanden så finns också risken att fler privata fastighetsägare tvekar att använda sig av de kommunala bostadsförmedlingarna, så länge det inte finns någon tvingande lagstiftning. Sveriges

Allmännyttan menar att risken då är stor att det till sist bara blir de allmännyttiga bostadsföretagen som tar emot hushåll som har svårt att på egen hand etablera sig på bostadsmarknaden, vilket skulle förstärka dagens segregation.

Vänsterpartiet håller med om detta. I syfte att värna de kommunala bostadsförmedlingarnas legitimitet och transparens bör ett förtydligande infogas i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 8 § om att den absoluta majoriteten av bostäderna som förmedlas ska göra det genom turordning efter kötid. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

12.1 Krav på privata fastighetsägare

Enligt bostadsansvinningslagen (1980:94) hade kommunerna tidigare möjlighet att kräva in hyreslägenheter även från privata värdar. Sedan lagen avskaffades 1993 har de privata fastighetsägarna kunnat förmedla sina lägenheter helt på egna villkor. För att kunna hyra en lägenhet hos en privat fastighetsägare krävs det alltför ofta goda kontakter, något som utestänger många medborgare. Insynen är begränsad och svarthandel med lägenhetskontrakt förekommer.

De privata värdarnas medverkan i en bostadsförmedlingstjänst har fungerat olika bra i olika kommuner. Vänsterpartiet anser att de privata fastighetsägarna har ett ansvar för att bidra till att fler bostadssökande ska kunna få möjlighet att bo i det privata hyresrättsbeståndet. Förekomsten av svarthandel bör också motverkas – privata hyresvärdar ska inte tillåtas utnyttja bostadsbristen för egen vinning.

För att komma till rätta med situationen bör de privata fastighetsägarna åläggas att fördela 80 procent av sitt bostadsbestånd genom en kommunal bostadsförmedling. Detta ska gälla både för lediga bostäder i det befintliga beståndet och för nybyggda lägenheter. En sådan lösning torde även ligga i de privata fastighetsägarnas intresse, eftersom de på så vis inte behöver ägna tid och resurser åt att förmedla sina lägenheter.

Det bör införas ett krav på privata fastighetsägare att fördela 80 procent av sitt lediga bostadsbestånd, såväl lediga som nybyggda lägenheter, till en kommunal eller regional bostadsförmedling. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

12.2 Sänkta krav för hyreskontrakt

Varje enskild hyresvärd bestämmer vilka tillträdeskrav som ska ställas vid uthyrning av en bostad, och kraven på de potentiella hyresgästerna varierar kraftigt. Bortsett från att många hyresvärdar har orimligt höga inkomstkrav så är det också alltför ofta som underhållsbidrag, sjukpenning, a-kassa, en tillfällig anställning eller bostadsbidrag inte godtas när den bostadssökandes förutsättningar att klara hyran ska utvärderas (Boverket 2017, rapport 2017:30).

Många hyresvärdar ställer ofta inte bara orimligt höga inkomstkrav utan även andra märkliga krav, såsom att arbetet inte får ligga för långt från bostaden eller att bara ett visst antal personer får bo i bostaden. Andra exempel på sållning hittar man i den granskning av Malmös hyresvärdar som Sydsvenska Dagbladet gjorde i oktober i år och där det bl.a. framkommer hur åtskilliga av stadens hyresvärdar aktivt placerar invandrare i utsatta områden och samtidigt avråder bostadssökande med svenska namn från att bosätta sig i Malmös samma områden. Kortfattat innebär dessa långa kravlistor att icke önskvärda bostadssökande sållas bort, på ett eller annat sätt. Hyresvärdarna styr på detta

sätt den bostadssökandes möjlighet att på rättvis väg få den bostad man önskar, och vid många tillfällen så räcker inte den kötid man samlat på sig – oavsett hur lång den tiden är.

Om inte annat visar detta vilken oerhörd maktposition hyresvärdarna har på dagens bostadsbristmarknad. Det är inte orimligt att tänka att delar av samhället kanske rent av är rätt nöjda med den situation som i dag råder.

Omotiverat höga inkomstkrav utesluter många från att få en egen bostad. Riskerna för hyresvärderna med att avstå från orimliga inkomstkrav har dock visat sig vara mycket låga. Uppsalahem, Mimer i Västerås och samtliga allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg är exempel där man helt tagit bort inkomstkraven på dem som söker bostad, och bl.a. Uppsalahem uppger att 98 procent av alla hyresgäster betalar sin hyra i tid och menar att det alltså inte finns anledning att ha kvar dessa förlegade krav.

Bostadsföretagens ekonomier är med andra ord inget skäl för att ställa orimliga krav. När det gäller allmännyttiga bolag har dessa ett särskilt ansvar för att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla och de bör därmed inte tillåtas att ställa orimliga krav som utesluter stora grupper av bostadssökande.

Våren 2017 tillsatte S-MP-regeringen en grupp med representanter från dels regeringen, dels Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna i syfte att ta fram en modell för mer flexibla krav på nya hyresgäster. I september 2018 presenterade Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna en gemensam vägledning för tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder. Men denna är uppenbarligen inte ett tillräckligt starkt verktyg för att få hyresvärdar att sänka sina krav på nya hyresgäster. När den statliga utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning lämnade över sitt betänkande Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) i mars 2022 lyftes så frågan igen, något Vänsterpartiet välkomnade.

Vi anser, i enlighet med SOU 2022:14, att ytterligare åtgärder krävs för att sänka tröskeln till en egen bostad för dem som behöver det mest. En transparent uthyrningsprocess där hyreskontrakt som huvudprincip fördelas till den som har längst kötid i kombination med att inga hyresvärdar, varken privata eller allmännyttiga, ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav som exkluderar stora grupper av människor, skulle vara ett stort framsteg. Högsta rimliga inkomstkravet att ställa bör vara att hushållet, när hyran är betald, har kvar normalbeloppet (s.k. existensminimum) som bestäms och uppdateras av riksdagen årligen.

Regeringen bör återkomma med lagförslag som innebär att hyresvärdar, privata såväl som allmännyttiga, inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav som exkluderar stora grupper av människor vid uthyrning av bostäder. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

13 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. Bruksvärdet är ett relativt mått där lägenhetens olika kvaliteter prissätts i förhållande till andra lägenheter. Målet med modellen är att skapa förutsättningar för en rimlig hyresutveckling som ger rättvisa hyror och trygghet för hyresgästerna. Modellen har dock 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.

I den överenskommelse som träffades mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet i januari 2019 fanns ett antal förslag som, om de hade genomförts, skulle ha gått högern till mötes. Enligt punkt 44 i överenskommelsen var planen att införa marknadshyror vid nyproduktion, något som på sikt skulle ha medfört högre hyror i hela hyresbeståndet och för alla de tre miljoner svenskar som i dag bor i hyresrätter.

Tack vare Vänsterpartiet och den enorma folkrörelse som landets hyresgäster mobiliserade under våren 2021 drog regeringen i juni tillbaka förslaget och utredningen Fri hyressättning vid nyproduktion (SOU 2021:50). Vänsterpartiet säger fortsatt nej till alla former av marknadshyror, vad de än må kallas. Det gäller för såväl nyproduktion som det befintliga beståndet.

13.1 Ta bort påtaglighetsrekvisitet

Det s.k. påtaglighetsrekvisitet innebär att hyresnämnden vid en hyresprövning ska anse att en hyra är oskäligen om den är ”påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga”. Det har i praktiken 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.

13.2 Ändringar i hyreslagen

Enligt hyreslagen ska hyran sättas efter en bostads bruksvärde. Det är parterna på hyresmarknaden som har fått förtroendet att i förhandlingar sköta hyressättningen. Innan lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (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.

När Allbolagen infördes och självkostnadsprincipen upphävdes medförde det även ändringar i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) på så vis att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffades. Hyror ska fortfarande sättas utifrån bruksvärdet, men parterna har inte längre något ankare att utgå från i sitt arbete.

Vänsterpartiet har som mål att allmännyttiga bostadsbolag än en gång ska bedrivas utifrån mål om social nytta och samhällsansvar. De marknadsprinciper och avkastningskrav som gäller i dag står i konflikt med allmännyttans samhällsansvar och bör därför avskaffas (se avsnitt 10.1). Som en följd av detta bör även allmännyttans hyresnormerande roll återinföras.

Regeringen bör ändra lagstiftningen så att allmännyttan blir hyresnormerande när parterna förhandlar landets hyror. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

13.3 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 presumtionshyressystemet 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 hyrorna, som omfattar cirka 75 procent av all nyproduktion, ökat med cirka 42 procent sedan 2007. Hyrorna i nyproduktionen ligger därmed i dag på hyresnivåer som inte längre kan efterfrågas av hushåll med normala inkomster. En rapport från Region Stockholm, Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen (2020), visar att långt över hälften av de som bor i Storstockholm inte klarar kostnaderna för nyproducerade bostäder och därmed inte kan efterfråga dessa. Av samma rapport framgår att det är just hyresrätter som är mest efterfrågade i huvudstadsregionen och att byggandet av hyresrätter med hyror som folk faktiskt har råd med helt enkelt inte når upp till den efterfrågan som finns.

Vänsterpartiet välkomnade den översyn av presumtionshyressystemet som gjordes i SOU 2017:65. Men mot bakgrund av att en så stor del av befolkningen inte har råd att efterfråga nyproducerade hyresrätter anser vi att systemet med presumtionshyror bör ses över på nytt, med fokus på medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter.

Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyresystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

14 Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt har funnits i olika former sedan början av förra seklet, men inte förrän 2002 beslutade riksdagen i bred enighet att anta en lag om kooperativ hyresrätt (SFS 2002:93) som sedan dess reglerar de juridiska villkoren för kooperativa hyresrättsföreningar.

Upplåtelseformen brukar beskrivas som en spekulationsfri upplåtelseform, som befinner sig i en nisch mellan den konventionella hyresrätten och bostadsrätten. Tanken är att boendeformen ska innehålla ett större inslag av boendedemokrati och självförvaltning än för den vanliga hyresrätten, samtidigt som den inte ska tvinga enskilda till lika stora ekonomiska satsningar som en bostadsrätt vanligen kräver. Upplåtelseformen ger heller inte utrymme för sådana spekulativa inslag som oftast präglar bostadsrätten.

Men trots att kooperativ hyresrätt alltså varit en lagstadgad upplåtelseform sedan 2002 har den av olika skäl inte nått den framgång många hoppades på. Om antalet kooperativa hyresrättsföreningar ska öka är det därför hög tid att upplåtelseformen på olika sätt stärks.

14.1 Nationell samordnare

Efter ansökan kan en kooperativ hyresrätt godkännas som allmännyttigt bostadsföretag. Därigenom kan boendeformen spela en viktig roll bl.a. vid en försäljning av fastigheter tillhörande kommunala bostadsföretag. Men för att spela denna roll måste kunskapen om boendeformen bli större, inte bara bland allmänheten utan även hos myndigheter, olika finansinstitutioner och fastighetsägare.

Det har gått 20 år sen lagstiftningen om kooperativ hyresrätt trädde i kraft. Under dessa decennier har bostadsmarknaden allt mer kommit att bli en marknad enbart för människor i samhällets övre skikt, en oönskad utveckling som vi beskrivit i bl.a. denna motion. Inte ens för vanliga löntagare är det längre en självklarhet att kunna ta sig in på bostadsmarknaden. Hyresrätterna säljs ut och blir allt färre och dyrare, samtidigt som även bostadsrätter och villor blivit dyrare och allt mer kapitalkrävande. Den kooperativa hyresrättens mer balanserade och spekulationsfria omfördelning av lån mellan medlemmen och föreningen/fastighetsägaren framstår som allt mer angelägen.

Den utbredda kunskapsbrist som råder kring kooperativa hyresrätter hindrar dock effektivt deras vidareutveckling. Upplåtelseformen osynliggörs i samhällsdebatten såväl som av myndigheter och blir negativt särbehandlad jämfört med övriga upplåtelseformer. Det finns ingen myndighet med uttalat uppdrag att bistå med information, statistik eller annan relevant kunskap om den kooperativa hyresrätten. Och när hyresgäster t.ex. ställs inför utförsäljnings- eller ombildningssituationer så ges i praktiken ingen möjlighet att pröva den kooperativa hyresrätten som ett alternativ.

Boverket har förvisso tagit fram en hel del informationsmaterial under årens lopp, men det har uppenbarligen inte varit tillräckligt. Redan 2005 föreslog samma myndighet att Sveriges Kooperativa Hyresrättsföreningar (SKH) skulle få rollen som nationell samordnare på området. Syftet var att utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar. Huruvida just SKH är bäst lämpat för detta låter vi vara osagt, men Vänsterpartiet höll redan då med om att behovet fanns och i dag menar vi att behovet av organiserad spridning av kunskap och information är minst lika stort som då. Vi stödjer idén om en nationell samordnare med syftet att sprida kunskap om boendeformen.

Regeringen bör utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter, med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och kunskapsutvecklingsarbete samt rådgivning på nationell nivå. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

14.2 Finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar

Om de kooperativa hyresrättsföreningarna ska bli fler måste de även bli ekonomiskt tillgängliga för fler hushåll än i dag. Bland annat måste upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten hållas på en rimlig nivå. Ett förslag kan vara att insatsen får ett tak samt att den indexregleras årligen, efter den faktiska inflationen. Utöver detta måste de ekonomiska finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar förbättras. Redan i utredningen (SOU 2000:95) angavs att ”någon form av ekonomisk stimulans torde krävas” om kooperativ hyresrätt ska förekomma i större omfattning. Någon sådan stimulans har inte kommit till stånd och inte heller några andra reformer som förbättrat finansieringsförutsättningarna. Tvärtom faller den kooperativa hyresrätten ofta utanför olika reformer som förändrar och förbättrar för andra upplåtelseformer, vilket tyder på att det behövs förslag som vänder sig specifikt till denna boendeform om den ska växa sig starkare. Blancolån är t.ex. fortfarande det enda alternativet för den enskilda medlemmen i föreningen för att låna till upplåtelseinsatsen, vilket är betydligt kostsammare än vanliga bostadslån. Det finns dock flera andra aspekter som också behöver ses över när det gäller finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar. Regeringen bör därför utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras, i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen än vad som är fallet i dag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Malcolm Momodou Jallow (V)

Ida Gabrielsson (V)

Maj Karlsson (V)

Isabell Mixter (V)

Daniel Riazat (V)

Karin Rågsjö (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)