



Hyresrätt m.m.

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet de motioner som väckts under den allmänna motionstiden 2013 och som gäller hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt samt ombildning till bostadsrätt och ägarlägenheter.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår motionerna.

I betänkandet finns 19 reservationer och 1 särskilt yttrande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	7
Utskottets överväganden	8
Hyresrätt	8
Hyressättning	8
Skyddsregeln	16
Kostnaden för boendeparkering	19
Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten	21
Lagen om uthyrning av egen bostad	25
Säkerställande av skäligen hyra vid andrahandsupplåtelse m.m.	27
Rätten till ett hyreskontrakt	29
Vräkning	32
Förvärv av hyresfastigheter m.m.	39
Bostadsförvaltningslagen m.m.	41
Kooperativ hyresrätt	45
Främjande av kooperativ hyresrätt	45
Bostadsrätt	48
Bostadsrättsregister	48
Ombildning	50
Ombildning till bostadsrätt	50
Ombildning till ägarlägenheter	54
Reservationer	58
1. Hyressättning, punkt 1 (SD)	58
2. Hyressättning, punkt 1 (V)	59
3. Skyddsregeln, punkt 2 (S, V)	61
4. Kostnaden för boendeparkering, punkt 3 (MP, V)	62
5. Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 4 (V)	62
6. Lagen om uthyrning av egen bostad, punkt 5 (S, SD)	63
7. Lagen om uthyrning av egen bostad, punkt 5 (V)	64
8. Lagen om uthyrning av egen bostad, punkt 5 – motiveringen (MP)	65
9. Säkerställande av skäligen hyra vid andrahandsupplåtelse m.m., punkt 6 (V)	65
10. Säkerställande av skäligen hyra vid andrahandsupplåtelse m.m., punkt 6 – motiveringen (MP)	67
11. Rätten till ett hyreskontrakt, punkt 7 (V)	67
12. Vräkning, punkt 8 (S, MP, V)	68
13. Förvärv av hyresfastigheter m.m., punkt 9 (S, V)	69
14. Bostadsförvaltningslagen m.m., punkt 10 (S)	71
15. Bostadsförvaltningslagen m.m., punkt 10 (V)	72
16. Främjande av kooperativ hyresrätt, punkt 11 (S, MP, V)	73
17. Ombildning till bostadsrätt, punkt 13 (S)	75
18. Ombildning till bostadsrätt, punkt 13 (V)	76

19. Ombildning till ägarlägenheter, punkt 14 – motiveringen (MP, V)	78
Särskilt yttrande	79
Hyressättning, punkt 1 (S)	79
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	80
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2013	80

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Hyressättning

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C253 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4,

2013/14:C411 av Michael Svensson (M),

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 23 och 24 samt

2013/14:C439 av Markus Wiechel (SD).

Reservation 1 (SD)

Reservation 2 (V)

2. Skyddsregeln

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C395 av Ardalan Shekarabi (S),

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 26 och

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 10.

Reservation 3 (S, V)

3. Kostnaden för boendeparkering

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C419 av Åsa Romson m.fl. (MP) yrkande 10 och

2013/14:T526 av Stina Bergström m.fl. (MP) yrkande 21.

Reservation 4 (MP, V)

4. Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten

Riksdagen avslår motion

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 25.

Reservation 5 (V)

5. Lagen om uthyrning av egen bostad

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 28 och

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 16.

Reservation 6 (S, SD)

Reservation 7 (V)

Reservation 8 (MP) – motiveringen

6. Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsupplåtelse m.m.

Riksdagen avslår motion

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 29.

Reservation 9 (V)

Reservation 10 (MP) – motiveringen

7. Rätten till ett hyreskontrakt

Riksdagen avslår motion

2013/14:So616 av Eva Olofsson m.fl. (V) yrkande 16.

Reservation 11 (V)

8. Vräkning

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C246 av Margareta Larsson (SD) yrkande 1,

2013/14:C277 av Jan Lindholm (MP),

2013/14:C312 av Katarina Köhler (S) och

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 20.

Reservation 12 (S, MP, V)

9. Förvärv av hyresfastigheter m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C361 av Marie Granlund och Leif Jakobsson (båda S) yrkande 2,

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 20 och

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 17.

Reservation 13 (S, V)

10. Bostadsförvaltningslagen m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C361 av Marie Granlund och Leif Jakobsson (båda S) yrkande 1,

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 21 och

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 9.

Reservation 14 (S)

Reservation 15 (V)

11. Främjande av kooperativ hyresrätt

Riksdagen avslår motion

2013/14:C425 av Kerstin Engle m.fl. (S).

Reservation 16 (S, MP, V)

12. Bostadsrättsregister

Riksdagen avslår motion

2013/14:C408 av Anita Brodén (FP).

13. Ombildning till bostadsrätt

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C369 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M),

2013/14:C402 av Börje Vestlund (S) yrkandena 1 och 2,

2013/14:C423 av Teres Lindberg (S) yrkandena 2–4,

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 9 och 19 samt

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 12.

Reservation 17 (S)

Reservation 18 (V)

14. Ombildning till ägarlägenheter

Riksdagen avslår motionerna

2013/14:C253 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1–3,

2013/14:C337 av Christian Holm och Johan Hultberg (båda M) och

2013/14:C418 av Robert Halef (KD).

Reservation 19 (MP, V) – motiveringen

Stockholm den 23 januari 2014

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Oskar Öholm (M), Carina Ohlsson (S), Marta Obminska (M), Hillevi Larsson (S), Margareta Cederfelt (M), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S), Jessika Vilhelmsson (M), Jan Lindholm (MP), Roland Utbult (KD), Markus Wiechel (SD), Lars Eriksson (S), Bino Drummond (M), Lars Tysklind (FP), Amineh Kakabaveh (V) och Anders Åkesson (C).

Redogörelse för ärendet

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2013 och som gäller hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). I betänkandet behandlas också motionsförslag som gäller bostadsrätt och kooperativ hyresrätt samt ombildning till bostadsrätt och ägarlägenheter.

Utskottet behandlar under skilda rubriker de olika frågor som aktualiseras i motionerna. Förslagen i motionerna finns i bilagan.

Företrädare för SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna har vid ett utskottssammanträde den 28 november 2013 redovisat sina erfarenheter av de hyressättningsregler som trädde i kraft den 1 januari 2011.

Utskottets överväganden

Hyresrätt

Hyressättning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om hyressättningsystemet.

Jämför reservationerna 1 (SD) och 2 (V) samt det särskilda yttrandet (S).

Motionerna

I motion 2013/14:C411 av Michael Svensson (M) föreslås ökade möjligheter för prissättning på nyproducerade hyresrätter efter utbud och efterfrågan. Motionären förespråkar inte en totalt oreglerad marknad utan förslaget omfattar att besittningsskyddet ska värnas och att hyresgästerna ska ha goda möjligheter att företräda sina intressen.

Förslaget i motion 2013/14:C253 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4 avser möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som ska ha sin grund i hyressättningen av småhus.

Enligt vad som förespråkas i motion 2013/14:C439 av Markus Wiechel (SD) ska hyresnämnden vid en tvist om hyressättningen få jämföra prövningslägenheten med liknande bostäder också i andra kommuner.

I partimotion 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 23 föreslås att det nuvarande hyressättningsystemet – som driver upp hyrorna – ska ersättas med regler som utgår från den kommunala sektorns självkostnadsprincip och allmännyttans hyresnormerande roll. I samma motion yrkande 24 lämnas förslag om att påtaglighetsrekvisitet ska tas bort.

Reformerade hyressättningsregler m.m.

Den 1 januari 2011 trädde lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft (prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:374). Enligt lagen ska ett sådant bolag i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som äger bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen. Lagen innehåller också bestämmelser om vissa begränsningar av värdeöverföringar från bolagen.

I samma lagstiftningsärende genomfördes ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) och hyresförhandlingslagen (1978:304). Ändringarna i hyreslagen innebär att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll har ersatts med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror (55 § hyreslagen). För att skydda befintliga hyresgäster mot att stora hyreshöjningar får ett alltför snabbt genomslag infördes även en ny skyddsregel.

Den nya lagstiftningen togs fram i bred enighet och med stöd av de berörda partsorganisationerna – Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och SABO.

Vid reformen infördes den redan nämnda skyddsregeln mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag (se vidare följande avsnitt). Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran är en s.k. presumtionshyra, dvs. en särskilt framförhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under 10 år eller 15 år (beroende på när överenskommelsen om presumtionshyran träffades). Sådana hyror kan utgöra ett undantag från vad som enligt huvudregeln är en bruksvärdeshyra och avser att säkerställa genomförandet av nybyggnadsprojekt (55 § femte stycket hyreslagen). En successiv höjning av hyran kan enligt skyddsregeln ske under vad hyresnämnden finner vara en skälig övergångstid. I normalfallet avses det inte bestämmas en övergångstid som är längre än några år. Endast i undantagsfall kan det anses vara motiverat med en så lång tid som tio år.

Hyresbostadsutredningen

På regeringens uppdrag har en särskild utredare analyserat marknaden för uthyrning av bostäder och lämnat underlag för ställningstaganden till hur den kan utvecklas. Utredaren lämnade sitt slutbetänkande Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler (SOU 2012:88) i december 2012.

Utredaren har lämnat förslag till åtgärder i ett första steg. Utredaren konstaterar att det befintliga regelsystemet justerades senast den 1 januari 2011 och att det finns några åtgärder som skulle kunna vidtas inom ramen för detta system för att på kortare sikt ge dels en bättre spegling av konsumenternas värderingar av läge m.m., dels säkrare planeringsförutsättningar för bostadsföretag vid nyproduktion av hyresbostäder. Utredaren föreslog fem sådana åtgärder.

- Ge uppdrag om utvidgad hyresstatistik.
- Betona lägets betydelse och använd sammanhängande bostadsmarknad som referensram för bruksvärde i stället för kommun.
- Öka toleransen för hyresskillnader i hyresnämndernas prövningar.

- Utvidga och förtydliga presumtionshyror och möjliggör indexreglering av dessa hyror.
- Hyresreduktion vid upprustnings- respektive åtgärdsförelägganden.

Utredaren tar också upp behovet av genomgripande förändringar för en fungerande hyresmarknad på sikt. Han anför sammanfattningsvis bl.a. följande. Marknadsförutsättningarna ska vara sådana att de stimulerar ett utbud som svarar mot konsumenternas efterfrågan och ger konsumenterna valmöjligheter. En konsument ska kunna välja ett hyresboende på kort sikt. Konsumenters hyresboende ska vara tryggt, prissystemet ska signalera efterfråge- och utbudsöverskott, och privat investeringskapital ska inte stängas ute genom begränsningsregler och regleringsorsakad osäkerhet.

Utredaren pekar på fem grundstenar för en sådan utveckling.

- Starkt besittningsskydd vid långsiktigt hyresboende.
- Trygg hyresutveckling för hyresgäster.
- Hyressättning i nya kontrakt utifrån efterfråge- och utbudsförhållanden.
- Reell möjlighet för privatpersoner att äga och hyra ut enstaka lägenheter.
- Öppen och transparent marknad.

Hyresbostadsutredningens betänkande bereds nu inom Regeringskansliet.

Uppdrag till Boverket; rapporten Den nya lagstiftningen på hyresbostadsmarknaden – en första uppföljning

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att följa upp tillämpningen av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt de förändringar i hyreslagen respektive hyresförhandlingslagen som trädde i kraft den 1 januari 2011 (regleringsbrev för budgetåret 2013 avseende Boverket). Boverket ska följa effekterna och konsekvenserna av denna omreglering med sikte på en framtida utvärdering. Boverket ska följa dels hur förändringarna tillämpas av de olika aktörerna på bostadshyresmarknaden, dels rättstillämpningen. Analysen ska göras mot bl.a. det bostadspolitiska målet om en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Analysen ska dock inte strikt begränsas till de genomförda förändringarna utan också behandla hur hyressättningssystemet i sin helhet fungerar. Boverket ska också uppmärksamma regeringen på eventuella omedelbara problem till följd av brister i lagstiftningen eller i tillämpningen av lagen. I mars 2013 redovisade Boverket en första uppföljning och konstaterade då bl.a. att den nya lagstiftningen ännu inte har lett till några betydande förändringar på hyresmarknaden. I rapporten sägs bl.a. att det har funnits och kanske fortfarande finns farhågor för kraftiga hyreshöjningar då de allmännyttiga företagen ska drivas affärsmässigt och allmännyttans hyresledande roll tas bort. Det redovisas en slutsats om att inget ännu finns som tyder på att genomsnittshyror har ökat mer än tidigare år. Det påpekas att hyresdifferentieringen egentligen inte har med den nya lagstiftningen att göra, utom möjligen indirekt. Det är hur som helst så att detta är en utveck-

ling som påbörjades långt innan den nya lagstiftningen trädde i kraft. I rapporten konstateras också att de indikationer som man fått är att denna hyresdifferentiering fortsätter att öka, säkerligen på grund av det arbete med systematisk hyressättning som pågår runt om i landet. (rapport 2013:15). Analysen av hur hyressättningssystemet i sin helhet fungerar ska redovisas den 31 mars 2014.

Boverkets marknadsrapport Bostadsbristen och hyressättningssystemet – ett kunskapsunderlag

Boverkets marknadsrapport Bostadsbristen och hyressättningssystemet – ett kunskapsunderlag (november 2013) innehåller bl.a. följande. En vanlig uppfattning är att det råder stor bostadsbrist och att det självklara sättet att möta problemet måste vara att stimulera ett ökat bostadsbyggande eller åtminstone undanröja alla eventuella hinder för bostadsbyggandet. I rapporten undersöker man i stället om det befintliga bostadsbeståndet kan utnyttjas bättre och tittar närmare på huruvida bruksvärdessystemet är samhällsekonomiskt effektivt. Utifrån en samhällsekonomisk analysmodell uppskattar man att bruksvärdessystemet gör att det fattas uppemot 40 000 hyreslägenheter i landet, en brist som huvudsakligen finns i Stockholm och Göteborg. Den slutsats som dras är att bruksvärdessystemet därmed orsakar en betydande del av det som allmänt brukar uppfattas som den akuta bostadsbristen. Den helt dominerande delen av den skattade välfärdsförlusten (ca 90 %) härrör från ett ineffektivt utnyttjande av det befintliga beståndet. Man uppskattar att de totala välfärdsförlusterna uppgår till ca 10 miljarder kronor per år.

I rapporten sägs vidare sammanfattningsvis bl.a. följande.

De förhållandevis låga hyrorna för attraktiva bostäder bidrar till att hålla nere bostadsbyggandet – trots att hyresnivån i nybyggda bostäder är betydligt högre, och oftast kanske i nivå med vad marknadshyran skulle ha varit. Konsekvensen av detta blir att det totala utbudet av hyreslägenheter är mindre än vad det skulle ha varit om marknaden i stället haft en fri hyressättning – det blir en utbudsrelaterad effektivitetsförlust.

De förhållandevis låga hyrorna inom det befintliga beståndet bidrar till att hyreslägenheterna inte utnyttjas fullt ut. De som har hyreslägenheter där bruksvärdeshyran är lägre än vad marknadshyran skulle ha varit tillgodogör sig en ekonomisk förmån varje månad som hyresförhållandet består. De som har denna förmån konsumerar mer boende än de skulle ha gjort om hyran vore högre. På så sätt blir en mindre andel av beståndet tillgänglig för andra än vad som skulle ha varit fallet med marknadshyra. Samtidigt innebär systemet att många som vill hyra stängs ute från hyresmarknaden. Hyreslägenheterna utnyttjas ineffektivt eftersom lägenheterna inte fördelas efter betalningsvilja – det blir en allokeringsrelaterad effektivitetsförlust.

Budgetpropositionen m.m.

I budgetpropositionen (prop. 2013/14:1 utg.omr. 18) konstateras att det sedan 2011 råder nya förutsättningar för allmännyttan och att hyressättningssystemet har förändrats så att de kommunala bostadsbolagens hyror inte längre är normerande för hyressättningen. Syftet är att skapa en långsiktigt bättre fungerande hyresmarknad och öka intresset för att investera i hyresbostäder. Regeringen bedömer att de nya reglerna kommer att bidra till att stimulera utbudet av hyresrätter på längre sikt. Regeringen påpekar att bostadsmarknadens parter har ett stort ansvar för att så sker och att det är viktigt att alla bruksvärdesfaktorer får rättvisande genomslag på hyrorna. Regeringen kommer därför att följa konsekvenserna av den nya lagstiftningen på bostadsmarknaden. Med utgångspunkt i förslagen i Hyresbostadsutredningens betänkande kommer en utredare att tillsättas med uppdrag att se över hur underhåll och låg standard bör avspeglas tydligare i hyresrelationerna. En promemoria har tagits fram inom Justitiedepartementet där det föreslås att systemet med presumtionshyror utvecklas så att möjligheten att träffa kollektiva överenskommelser om undantag för nybyggda lägenheter från bruksvärdesprövning (presumtionshyror) kompletteras med en möjlighet för hyresvärden och hyresgästen att träffa individuella avtal om hyror med presumtionsverkan. Vissa förändringar av regelverket i samband med vräkning föreslås också genom att hyresgäster som utsätts för brott i hemmet får ett starkare besittningsskydd. Promemorian har remitterats, och regeringen överväger förslagen.

På sin webbplats har regeringen berört vad den aviserade i budgetpropositionen om att den överväger att utveckla det s.k. systemet med presumtionshyror. Regeringen meddelade att den dock bedömer att det föreliggande förslaget om reformering av presumtionshyressystemet inte ger de önskade effekterna och kommer därför inte att remittera förslaget. Regeringen anförde att behovet av åtgärder som kan skapa bättre förutsättningar för att bygga fler hyresrätter kvarstår och att en särskild utredare kommer att få i uppdrag att se över hyressättningssystemet för nyproducerade hyreslägenheter i syfte att öka nyproduktionen.

Utskottet har vid samma tillfälle behandlat en motion om ett tillkännagivande om behovet av trygga regler för hyressättning. Motionsförslaget väcktes mot bakgrund av vad regeringen uttalat om ett förslag om individuellt avtalade presumtionshyror. Utskottet ansåg att riksdagen saknar anledning att ställa sig bakom det föreslagna tillkännagivandet mot bakgrund bl.a. av att det aktuella förslaget om en reformering av presumtionshyressystemet enligt vad regeringen upplyst inte kommer att remitteras då det inte ger de önskade effekterna.

Jämförelser med hyror på annan ort

När en lägenhets bruksvärde ska bestämmas är jämförelser med hyran för andra lägenheter avgörande. Om parterna inte kan komma överens om hyrans storlek ska hyran bestämmas till ett skäligt belopp. Utgångspunkten

vid denna bedömning är att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdig hyra. En hyra är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden (55 § hyreslagen). I förarbetena uttalas bl.a. att hyran i första hand bör bestämmas efter en direkt jämförelse med hyran för lägenheter på samma ort (prop. 1983/84:137 s. 77). Om lägenheter för en direkt jämförelse saknas på orten ska hyresnämnden vid sin bedömning falla tillbaka på den allmänna regeln att hyran ska vara skälig.

Svea hovrätt har ansett att det vid en bruksvärdesprövning inte finns några hinder mot att åberopa fastigheter i andra kommuner än den där prövningslägenheterna finns som jämförelseobjekt (RH 2013:3).

I målet hade hyresvärden redan i hyresnämnden åberopat jämförelseobjekt belägna utanför Sundbyberg där prövningslägenheten låg. I hovrätten hade hyresvärden åberopat ytterligare jämförelseobjekt i Stockholm och Solna. Hyresgästerna hade gjort gällande att det saknades förutsättningar för att i detta fall tillåta jämförelse av lägenheter som ligger i någon annan kommun än Sundbyberg. Hovrätten anförde följande.

I förarbetena till 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken uttalade föredragande statsrådet (a. prop. s. 78) att inget hindrar att ledning hämtas från hyresmarknaden på en annan ort, om jämförelsematerial helt saknas på orten och förhållandena på den andra orten i övrigt förefaller likvärdiga, när hyresnämnden vid en allmän skälighetsbedömning har att bestämma skälig hyra för aktuella lägenheter. Denna syn på tillämpningen av ortsbegreppet har Svea hovrätt gått ifrån i några avgöranden (se t.ex. hovrättens beslut den 19 mars 2008 i mål nr ÖH 2041-07 och beslut den 16 februari 2011 i mål nr ÖH 7217-09). I dessa avgöranden har hovrätten uttalat att hyresnämnden är oförhindrad att hämta ledning för hyressättningen också från hyresmarknaden på annan ort än den där lägenheterna för vilka skälig hyra ska bestämmas finns. I sammanhanget kan läggas till att den snäva tillämpning av ortsbegreppet som föredragande statsrådet gett uttryck för inte manifesterats i lagstiftningen.

Mot bakgrund av att processen i hyresmål är dispositiv ligger det också i linje med allmänna processrättsliga principer att det står part fritt att åberopa den bevisning som parten önskar, allt så länge bevisningen kan anses vara relevant.

Till det sagda kan läggas att det kan ifrågasättas om en snäv tolkning av ortsbegreppet alltid kan stå i överensstämmelse med EU-rätten och dess förbud mot missbruk av en dominerande ställning (artikel 82 i EU-fördraget). (Se Svea hovrätts beslut den 2 oktober 2006 i mål nr ÖH 3464-05.)

Med beaktande av ovan sagda anser hovrätten att det inte föreligger hinder mot att i målet som jämförelseobjekt åberopa fastigheter som ligger i Stockholm och Solna ...

Påtaglighetsrekvisitet

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (55 § hyreslagen). Det är således inte tillräckligt att konstatera att den prövade hyran är högre för att den inte ska bedömas som skälig utan hyran måste vara påtagligt högre. Den närmare innebörden av begreppet anses kunna variera något beroende på omständigheterna, bl.a. storleken på lägenheten. Som allmän riktlinje torde kunna förmodas att gränsen i normalfallet går vid ca 5 procent (se mer om påtaglighetsrekvisitets innebörd Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen, En kommentar, tionde upplagan, 2013, s. 619 f.).

Boverkets rapport Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att utreda förutsättningarna för en fördjupad hyresstatistik när det gäller såväl förstahandshyror som hyror för privatbostäder som helt eller delvis hyrs ut av enskilda som inte är näringsidkare. Uppdraget har genomförts i samråd med relevanta aktörer (regeringsbeslut den 1 augusti 2013, S2013/5423/PBB [delvis]). Boverket redovisade i december 2013 uppdraget i sin rapport Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik (rapport 2013:36).

Bakgrunden för uppdraget var bl.a. att Hyresbostadsutredningen i sitt slutbetänkande Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler (SOU 2012:88) argumenterade för en bättre konsumentinformation genom en förbättrad statistik som kan redovisa hyresbilden för olika typer av bostäder i olika områden. Också Hyresbostadsutredningen föreslog i sitt delbetänkande Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25) att statistik om hyror vid privatuthyrning borde samlas in och publiceras. Regeringen ansåg att förutsättningarna för att skapa en ökad pristransparens och därmed också förbättra kunskaps- och informationsläget för marknadsaktörerna, inte minst för befintliga och blivande hyresgäster, genom en förbättrad och mer detaljerad hyresstatistik behöver klarläggas. Det var därför Boverket fick i uppdrag att utreda förutsättningarna och kostnaderna för att kontinuerligt ta fram och publicera en sådan statistik.

I rapporten anför Boverket sammanfattningsvis att hyresstatistiken ur ett konsumentperspektiv blir betydelsefull först när uppgifterna om hyresnivå kopplas till lägenhetens standard. Därför bör hyresstatistiken innehålla såväl uppgifter om hyran som relevanta jämförbara bruksvärdesfaktorer. Konsumenten behöver veta vad som ingår i hyran och vilka värden hyran representerar. Bostädernas egenskaper behöver normeras eller standardiseras så att det blir meningsfullt att jämföra lägenheternas hyresnivåer. Först då blir det intressant för konsumenten att jämföra olika hyresobjekt. En hyresstatistik som ger ökad pristransparens och förbättrad information av

betydelse för såväl marknadsaktörerna som för befintliga och blivande hyresgäster genererar naturligtvis en högre kostnad än en statistik vars syfte begränsas till att enbart redovisa hyresnivåer.

I fråga om förstahandshyror i hyresrätt innehåller rapporten följande förslag och slutsatser (rapporten innehåller också förslag och slutsatser i fråga om hyror i privatbostäder; se nedan i avsnittet om uthyrning av egen bostad).

- Det bör utredas i vilken mån bostadssökande i dag saknar betydelsefull konsumentinformation.
- Hyresstatistiken kan avgränsas till att redovisa enbart hyresnivåer eller breddas till att bättre svara mot de bostadssökandes informationsbehov ur ett konsumentperspektiv.
- Ur ett konsumentperspektiv blir hyresstatistiken mer betydelsefull när uppgifter om hyresnivån kopplas till lägenhetens standard och som gör det möjligt att meningsfullt jämföra olika lägenheter eller lägenhetstyper med varandra.
- Lägenhets- och boendespecifika egenskaper behöver normeras eller standardiseras för att det ska bli möjligt för de bostadssökande att jämföra olika lägenheter. Antalet redovisade bruksvärdesfaktorer bör begränsas så att informationen blir hanterbar.
- En förbättrad statistik med god konsumentinformation är en komplex fråga eftersom det handlar om vilka bruksvärdesfaktorer som ska ingå och värdet av respektive bruksvärdesfaktor. Dessa frågor hanteras inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet av bostadsmarknadens parter. Det pågår i många kommuner ett utvecklingsarbete kring systematisk hyressättning.
- Regeringen bör överväga att involvera hyresmarknadens parter i att undersöka behovet av en konsumentinriktad hyresstatistik liksom förutsättningarna och möjligheten att använda parternas regionala databaser.
- Nyttan av en fördjupad hyresstatistik måste vägas mot kostnaderna för att bygga en databas och för att kontinuerligt uppdatera statistiken.
- SCB redovisar tre alternativ för hur statistiken över hyror kan förbättras genom ett utökat urval som gör det möjligt att redovisa statistiken på en lägre nivå. Kostnaderna för redovisning på kommunnivå uppskattas till mellan fyra och sex miljoner kronor, på församlingsnivå till mellan tio till tjugo miljoner kronor och för en totalundersökning blir kostnaden mellan femtio till sjuttio miljoner kronor. Om hyresstatistiken även skulle innehålla bruksvärdesfaktorer kommer kostnaderna att öka.

Rapporten bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Den reform av lagstiftningen som trädde i kraft den 1 januari 2011 innebar bl.a. att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. utgör ett avsteg

från självkostnadsprincipen i kommunallagen och att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ersattes med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror. Ett av V-motionens förslag innebär att riksdagen skulle förordna en återgång till ett regelsystem där de allmännyttiga bostadsföretagen har en särställning på hyresbostadsmarknaden. Det strider mot de principer som såväl hyresbostadsmarknadens parter som en bred majoritet i riksdagen har ställt sig bakom. De skäl som låg bakom reformen har samma relevans nu som då. Därmed avstyrker utskottet motionsförslaget.

Boverket har fått i uppdrag att följa upp tillämpningen av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt de förändringar i hyreslagen respektive hyresförhandlingslagen som trädde i kraft den 1 januari 2011. Som framgått bereds Hyresbostadsutredningens förslag inom Regeringskansliet, och regeringen har aviserat sin avsikt att tillsätta en utredning om hyressättningsystemet för nyproducerade lägenheter. Mot denna bakgrund finns det inte anledning för riksdagen att nu i sak ta ställning till någon av de övriga frågor som väckts i motionerna. Motionerna avstyrks.

Skyddsregeln

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som gäller skyddet mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag.

Jämför reservation 3 (S, V).

Motionerna

I motion 2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 10 föreslås att det ska införas ett förstärkt hyresgästinflytande t.ex. i form av en skyddsregel vid hyressättningen av lägenheter i en fastighet som renoveras eller byggs om. I motionen anförts att kostnaderna för renoveringar måste täckas men hyrorna måste regleras på ett sätt som gör att man som hyresgäst har möjlighet att klara dem.

Också i motion 2013/14:C395 av Ardalan Shekarabi (S) föreslås att skyddet för hyresgäster mot hyreshöjningar på grund av standardförbättrande renoveringar måste stärkas. Skyddsregeln ska därför inte innehålla något undantag när det gäller sådana åtgärder.

I partimotion 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 26 lämnas förslag om att skyddsregeln mot stora hyreshöjningar ska gälla även vid ombyggnader.

Bakgrund

Vid reformen av hyressättningsreglerna (se föregående avsnitt) infördes en skyddsregel mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag. Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran är en s.k. presumtionshyra, dvs. en särskilt framförhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under tid av antingen 10 eller 15 år beroende på när överenskommelsen om presumtionshyran träffades. Sådana hyror kan utgöra ett undantag från vad som enligt huvudregeln är en bruksvärdeshyra och avser att säkerställa genomförandet av nybyggnadsprojekt (55 § femte stycket hyreslagen). En successiv höjning av hyran kan enligt skyddsregeln ske under vad hyresnämnden finner vara en skälig övergångstid. I normalfallet avses det inte bestämmas en övergångstid som är längre än några år. Endast i undantagsfall kan det anses vara motiverat med en så lång tid som tio år.

Det är inte ovanligt att ombyggnader leder till kraftiga hyreshöjningar, särskilt om hyran tidigare har varit mycket låg. Med anledning av detta uttalade regeringen i proposition 2009/10:185 följande om utformningen av skyddsregeln.

Hyresgäster har givetvis ett starkt intresse av ett skydd mot kraftiga hyreshöjningar, även om dessa har samband med att standardhöjande åtgärder har utförts eller, för att ta ett annat exempel, beror på att hyresvärden under en följd av år har underlåtit att anpassa hyran efter den allmänna hyresutvecklingen. Detta talar för att skyddsregeln bör gälla generellt vid väsentliga hyreshöjningar. Ett undantag vid standardhöjande åtgärder skulle också kunna medföra att en hyresvärd kunde sätta skyddsregeln ur spel genom att vidta endast begränsade förbättringsåtgärder men ändå höja hyran väsentligt. Det kan vidare antas att en sådan ordning i högre grad skulle uppmuntra omfattande renoveringar i stället för förebyggande och kontinuerliga underhållsinsatser.

Mot denna bakgrund föreslås inte något absolut undantag från skyddsregelns tillämpningsområde för hyreshöjningar efter standardhöjande åtgärder. Eftersom skyddsregeln är ett skydd för hyresgästen, bör utgångspunkten vara att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång. Samtidigt får det anses rimligt att det finns utrymme för något större hyreshöjningar när detta är skäligt i det enskilda fallet.

När det gäller exempelvis standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde har hyresgäster i dag ett relativt starkt inflytande. Enligt hyreslagen får en hyresvärd utföra sådana åtgärder endast om de har godkänts av de berörda hyresgästerna eller om hyresnämnden har lämnat tillstånd (se 18 d–18 h §§). Om det har utförts förbättrings- eller ändringsarbeten efter sådant godkännande eller tillstånd, får det många gånger anses skäligt att efterföljande hyreshöjningar får ett snabbare genomslag.

Vidare erbjuder många hyresvärdar sina hyresgäster möjligheter att påverka sitt boende genom att deras lägenheter förses med viss inredning eller utrustning, s.k. tillval. Hyresgästen betalar för sitt tillval genom ett tillägg på hyran. Om hyresvärden och hyresgästen har träffat

en överenskommelse om tillval får det, på motsvarande sätt som vid standardhöjande åtgärder, anses skäligt att skyddsregeln inte tillämpas på en hyreshöjning som grundar sig på tillvalet.

Regeringen föreslår därför att skyddsregeln som huvudregel ska tillämpas vid väsentliga hyreshöjningar, men inte om det finns särskilda skäl som talar emot det. Särskilda skäl som talar emot en tillämpning av skyddsregeln bör således kunna vara exempelvis att det efter godkännande eller tillstånd har utförts standardhöjande åtgärder eller gjorts tillval som höjt lägenhetens bruksvärde.

Det ska erinras om att hyresnämnden vid en prövning av hyran inte ska beakta en standardhöjande åtgärd, om ett godkännande av hyresgästen eller ett tillstånd av hyresnämnden krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och ett sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats. Detta gäller under förutsättning att lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten genom t.ex. byte. Det sagda gäller under fem år räknat från när åtgärden slutfördes (55 a § hyreslagen).

Rättsfall från Svea hovrätt

Svea hovrätt har i tre fall (publicerade under ett referatnummer RH 2013:9) tillämpat bestämmelsen om infasning av nya hyror (trappning) i 55 § femte stycket hyreslagen, dvs. skyddsregelns tillämpning.

I det första av de tre refererade fallen konstaterade hovrätten att det är främst i samband med standardhöjande reoveringar som det kan bli aktuellt med betydande hyreshöjningar, och en större del av höjningen bör då få genomslag i trappans första steg, varvid en riktlinje kan vara att det första steget innebär en höjning av hyran som motsvarar ungefär hälften av den totala höjningen. I målet medgavs en infasning av den nya hyran under en period av tre år. Hovrätten anförde:

Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran, ska rätten om särskilda skäl inte talar emot det bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid (12 kap. 55 § femte stycket jordabalken). I förarbetena till bestämmelsen uttalade regeringen att vad som ska anses som en väsentligt högre hyra får avgöras i rättstillämpningen efter omständigheterna i det särskilda fallet. En hyreshöjning på närmare 10 procent bör emellertid i allmänhet anses vara väsentlig. Särskilda skäl som kan tala emot en tillämpning av bestämmelsen kan vara att lägenhetens bruksvärde har höjts till följd av standardhöjande åtgärder (se prop. 2009/10:185 s. 91 f.).

Hovrätten konstaterar att det är främst i samband med standardhöjande reoveringar som det kommer att bli aktuellt med hyreshöjningar på 10 procent eller mer. I förarbetena understryks att det inte föreligger något absolut undantag för trappningsregelns tillämpning i samband med att standardhöjande åtgärder vidtagits. Vidare poängteras att trappningsregeln är ett skydd för hyresgästerna, varför utgångspunkten bör vara att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång (se a. prop. s. 72).

Hovrätten konstaterar att den hyreshöjning som beslutats i detta fall är betydande. Det finns därför skäl att låta hyresgästerna betala en lägre hyra under en period. Hovrätten anser också att en trappning av

nya hyror bör innebära att en större del av hyreshöjningen får genomslag i trappans första steg. Detta för att undvika att det dröjer alltför lång tid innan hyresnivån anpassats till en korrekt bruksvärdeshyra (a. prop. s. 70). En riktlinje kan vara att det första steget innebär en höjning av hyran som motsvarar ungefär hälften av den totala hyreshöjningen. I det här fallet finner hovrätten... .

Utskottets ställningstagande

Med hänvisning till de skäl som regeringen anförde i propositionen om utformningen av skyddsregeln och vad Svea hovrätt uttalat om dess tillämpning saknas anledning för riksdagen att ta initiativ till att förändra den. Motionerna avstyrks därmed.

Kostnaden för boendeparkering

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om hur kostnaderna för boendeparkering ska betalas.

Jämför reservation 4 (MP, V).

Motionerna

I partimotion 2013/14:C419 av Åsa Romson m.fl. (MP) yrkande 10 förslås att kostnaden för boendeparkering inte längre ska betalas av samtliga hyresgäster i ett flerfamiljshus genom att den tas ut som en del av hyran utan att den ska betalas som en avgift av användarna. Förslaget syftar till att ett eventuellt överskott av parkeringsplatser synliggörs och att ytor frigörs samt leder till att de som är bilfria slipper betala för andras parkering.

Också i motion 2013/14:T526 av Stina Bergström m.fl. (MP) yrkande 21 lämnas förslag om att kostnaden för boendeparkering inte ska kunna subventioneras via hyran, och att den i stället ska tas ut som en avgift av användarna.

Bakgrund

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i en förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

- om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

- om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller
- om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning (19 § hyreslagen).

Hyreslagen innehåller inte någon reglering av vad hyran får täcka för kostnader eller vilka kostnader ett bostadsföretag får eller inte får bära. Där emot finns i hyresförhandlingslagen en bestämmelse om att det genom en förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen ska ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete (20 §). Tvister om villkorsändring som ska lösas enligt 55 § sjunde stycket hyreslagen och som gäller ett hyresavtals omfattning eller innehåll kan dock indirekt få betydelse för hyrans storlek.

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. På tomten eller i närheten av den ska det i skäligen utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon (8 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL). Kommunen får genom detaljplan bestämma vad som är parkering i skäligen utsträckning och vad som är i närheten av tomten (4 kap. 13 § PBL). I PBL anges dock vissa prioriteringar mellan olika ytanspråk. Om tomten ska bebyggas med bostäder eller med lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Det är friyta som ska ordnas i första hand, om det inte finns tillräckliga utrymmen för både friyta och parkering (8 kap. 9 § andra stycket PBL).

Trafikverkets rapport Parkering i täta attraktiva städer: Dags att förändra synsätt

Trafikverket har i sin rapport Parkering i täta attraktiva städer: Dags att förändra synsätt (maj 2013) konstaterat att det i praktiken i Sverige, precis som i USA, blev byggherren som fick på sin lott att erbjuda parkering för sina hyresgäster. Detta skedde genom statliga, numera kommunala, krav på byggherren att bygga parkeringsplatser, s.k. miniminivåer på parkeringsnormer. I rapporten poängteras att det i PBL inte står att en kommun måste ha miniminivåer för parkering. Lagen anger att det är kommunen som genom planmonopolet har möjlighet att styra bilparkeringens omfattning, uppåt eller nedåt för en viss nybyggnad av hus. I rapporten framhålls att kommuner och andra väghållare inte är ansvariga att ordna parkering på gatumark när det t.ex. finns en parkeringsefterfrågan som överstiger utbudet på tomtmark i ett område, lika lite som kommunen är ansvarig för att bygga fler byggnader när efterfrågan på kontorslokaler ökar.

Vidare uppmärksammas i rapporten att parkeringskostnader som läggs på t.ex. en bostadsrättsförening och inte betalas av användaren riskerar att leda till priser som utestänger kapitalsvaga och "lånesvaga" grupper från nybyggda bostäder. Det påpekas att det saknas djupa studier av sådana kostnader i Sverige men att det finns beräkningar som visar att korssubventioner av nybyggda garage kan röra sig om 500 kronor i månaden som alla hushåll måste betala; de som inte äger bil eller som är medlemmar i en bilpool betalar alltså för ett garage de inte använder.

Slutsatsen i projektet är att flexibla parkeringstal är huvudspåret för att förändra antalet parkeringsplatser vid nybyggnad, bort från parkeringsnormernas mininivåer. Flexibla parkeringstal innebär åtgärder som gör att fler boende kan lösa sitt behov av rörlighet utan egen ägd bil. Flexibla parkeringstal kan införas stegvis. Det utesluter inte heller andra åtgärder som t.ex. cash out, parkeringsreservat eller bilfritt byggande.

I rapporten anges som ett viktigt budskap att det finns mycket att vinna på att förändra myndigheters och planerares sätt att arbeta med parkering. Det föreslås förbättrade rutiner inom fyra områden för myndigheternas arbete med parkering. Bland annat lämnas förslag om ett tydliggörande av en rutin som styr mot att bilparkering betalas av dem som använder parkeringen. Kostnaderna framför allt för boendegarage bör synliggöras, och nya dellösningar som t.ex. flexibla parkeringstal, bilfritt byggande och parkeringsreservat bör användas. Den enskilt viktigaste rekommendationen från projektet är att arbeta för att skilja marknaden för bostäder och bilparkering åt i växande storstäder. Endast på detta sätt kan enligt rapporten ytor i staden på sikt användas på ett effektivt sätt. Detta skulle innebära att allt fler får köpa eller hyra sin parkering på den öppna marknaden.

Utskottets ställningstagande

Genom Trafikverkets rapport har frågan som framförts i motionerna uppmärksammats för de myndigheter, planerare och andra som arbetar med parkeringsfrågor. Det är främst en fråga som kan och bör avgöras på kommunal nivå. Det torde knappast vara möjligt att reglera den genom hyresrättslig lagstiftning. Motionerna avstyrks.

Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om ett samrådsförfarande mellan hyresvärderna och hyresgästerna inför ombyggnad och renovering.

Jämför reservation 5 (V).

Motionen

Förslaget i partimotion 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 25 avser att det ska införas ett lagstadgat samrådsförfarande mellan representanter för hyresvärden och hyresgästen inför ombyggnad och renovering. Samrådsförfarandet avses ta till vara hyresgästens kunskap om sitt boende och kunna leda till att flera ombyggnadsalternativ tas fram där hyresnivåerna redovisas innan hyresgästerna ställs inför frågan om att godkänna ombyggnationen.

Bakgrund

En fastighetsägare får enligt hyreslagen endast under vissa förutsättningar utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder ska få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser gemensamma utrymmen gäller särskilda regler. Ett godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard (18 d § hyreslagen).

Om en berörd hyresgäst inte godkänner en åtgärd, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra den. Ansökan ska bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Vid prövningen ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas (18 f § hyreslagen).

Bestämmelserna om hyresgästinflytande tillämpas inte i fråga om vissa typer av hyresbostäder, bl.a. vad gäller en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. En hyresgäst i en bostadsrättslägenhet kan inte heller stödja sig på reglerna eftersom dessa endast gäller mot en fastighetsägare när denne är part i ett hyresförhållande (18 g § hyreslagen, jfr 18 d §).

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd av nu aktuellt slag påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, kan hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite. En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst (18 h § hyreslagen).

Vid prövning av hyran ska en sådan åtgärd som nu avses och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om ett godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och ett sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats. Detta gäller under förutsättning att lägenhe-

ten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten genom t.ex. byte och det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes (55 a § hyreslagen).

De nuvarande reglerna började gälla den 1 april 2002 (prop. 2001/02:41, bet. 2001/02:BoU3, rskr. 2001/02:143). Bestämmelserna avsågs som en förstärkning av hyresgästernas inflytande i förhållande till de inflytanderegler som gällt sedan den 1 april 1997.

Åtgärder som godkänts av hyresgästen eller tillåtits av hyresnämnden och som föranleder en väsentlig hyreshöjning kan utgöra skäl för hyresnämnden att låta hyreshöjningen slå igenom omedelbart, dvs. utan att den s.k. skyddsregeln mot stora hyreshöjningar tillämpas (se de inledande avsnitten om hyressättning).

Uppdrag att undersöka flyttmönster i samband med omfattande renoveringar

Regeringen har beslutat att ge Boverket i uppdrag att kartlägga och analysera flyttmönster för hushåll i olika boende- och upplåtelseformer i samband med omfattande renoveringar. Boverket ska särskilt uppmärksamma ekonomiskt och socialt utsatta hushåll och vid behov peka på åtgärder som kan förbättra förutsättningarna för dessa att hantera sin situation med anledning av renoveringen. Uppdraget ska genomföras i samråd med relevanta aktörer.

Boverket ska redovisa uppdraget senast den 1 december 2014 (regeringsbeslut den 3 oktober 2013, S2013/6821/PBB [delvis]).

I sitt beslut anför regeringen bl.a. följande.

Renoveringar och underhållsåtgärder är nödvändiga för fastigheters fortlevnad och ansvaret för att vårda en fastighet och det kapital som är nedlagt i denna åvilar fastighetsägaren. I samband med omfattande renoveringar kan i många fall hushållens flyttmönster, oavsett boende- och upplåtelseform, påverkas. För vissa innebär en omfattande renovering en temporär flytt under byggtiden, för andra kan en flytt bli varaktig. I vissa fall kan en varaktig flytt vara självvald, i andra fall ske ofrivilligt. Regeringen ser ett behov av att närmare undersöka hur omfattande renoveringar påverkar hushåll i olika boende- och upplåtelseformer i fråga om eventuella flyttmönster och dess bevekelsegrunder. Situationen för socialt och ekonomiskt utsatta hushåll bör särskilt uppmärksammas och vid behov ska Boverket peka på åtgärder som kan förbättra förutsättningarna för dessa att hantera sin situation med anledning av renoveringen. Eventuella regionala skillnader i Sverige bör även uppmärksammas.

Uppdrag om utveckling av medborgardialog och boendeinflytande

Regeringen har beslutat att ge Boverket i uppdrag att sammanställa erfarenheter av och ta fram en vägledning med goda exempel för fastighetsägares arbete med boendeinflytande vid ombyggnationer och utveckling av bostadsområden.

Uppdraget omfattar också att sammanställa erfarenheter av och ta fram en vägledning med goda exempel för kommuners arbete med medborgardialoger i frågor om planering av bostäder och bostadsområden,

Boverket uppmanas att i arbetet tillvarata de kunskaper och den erfarenhet som finns inom andra myndigheter, forskningsvärlden, företag och organisationer med kunskap på området. Verket uppmanas vidare att ta hänsyn till kunskaper och erfarenheter i andra länder i Sveriges närområde. I uppdraget ingår att undersöka hur former och metoder för medborgardialoger och boendeinflytande kan utvecklas.

Uppdraget ska redovisas senast den 26 maj 2014 (S2013/5540/PBB [delvis]).

I fråga om den del av uppdraget som avser boendeinflytande anför regeringen bl.a. följande.

Vid ombyggnation av bostadsfastigheter eller utveckling av ett bostadsområde är en god dialog med de boende vital. Boendeinflytande kan i likhet med medborgardialoger vara betydelsefullt för att ge ett bredare beslutsunderlag och hitta de bästa lösningarna för både dagens och morgondagens boende. Det kan också bidra till en ökad tillit mellan boende i ett område och ett stärkt ansvarstagande för gemensamma angelägenheter. Boverket får därför i uppdrag att sammanställa erfarenheter av och ta fram en vägledning för hur fastighetsägare kan arbeta med boendeinflytande. Vägledningen bör innehålla goda exempel. Både fastighetsägarens och de boendes perspektiv bör belysas. Erfarenheter från Boverkets rapport Boendeinflytande i praktiken (Dnr 212-1815/2010) kan tas tillvara.

Utskottets ställningstagande

Lagstiftaren har haft en grannliga uppgift att utforma ett tillfredsställande system när det gäller inflytande över ombyggnadsåtgärder där å ena sidan fastighetsägarens berättigade intressen av en god fastighetsförvaltning tillgodoses och där å andra sidan hyresgästernas intressen tillmäts sådan vikt att genomförandet av en ombyggnadsåtgärd inte framstår som oskäligt. Det ska nämnas att bland de objektiva hyresgästintressen som lagstiftaren avsåg ska tillmätas betydelse finns intresset att undvika en hyreshöjning som ombyggnaden kan föranleda. I lagstiftningsärendet uttalades att denna faktor ibland bör tillmätas avgörande vikt, i andra fall inte. Ju större hyreshöjning en åtgärd kan antas föranleda, desto starkare skäl ansågs hyresvärden rimligen behöva visa om han eller hon likväl vill att åtgärden ska genomföras. Den intresseavvägning som ska göras ska inte ske i förhållande till den berörda hyresgästens ekonomi. En sådan avvägning ansågs kunna försvåra sådana fortlöpande renoveringsarbeten som är nödvändiga för att upprätthålla kvaliteten i hyresbeståndet. Det ansågs också att sådana regler skulle vara svåra att tillämpa och deras effekter svåra att förutse (prop. 2001/02:41 s. 25 f.).

En särskild regel har införts om att åtgärder som hyresvärden vidtar utan hyresgästens godkännande eller hyresnämndens tillstånd inte ska ha en höjande inverkan på hyran. Det ska här också erinras om den skyddsregel som utskottet tidigare behandlat.

Motionsförslaget syftar till att hyresgästernas inflytande ska stärkas. Det kan från olika utgångspunkter finnas anledning att göra en översyn av inflytanderegler. Enligt utskottets mening har frågan inte en sådan prioritet att det nu finns skäl att närmare överväga om en sådan översyn ska genomföras. Det finns åtminstone skäl att avvakta resultatet av de uppdrag som getts Boverket om flyttmönster i samband med omfattande renoveringar samt utveckling av medborgardialog och boendeflytande. Motionen avstyrks.

Utskottets ställningstagande motsvarar i det väsentliga vad utskottet tidigare anfört (bet. 2010/11:CU13).

Lagen om uthyrning av egen bostad

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som gäller lagen om uthyrning av egen bostad.

Jämför reservationerna 6 (S, SD), 7 (V) och 8 (MP) – motiveringen.

Motionerna

Förslaget i motion 2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 16 avser att det ska genomföras en uppföljning och översyn av lagstiftningen som gäller privatuthyrning av bostäder.

Partimotion 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 28 avser att lagen om uthyrning av egen bostad ska avskaffas.

Bakgrund

Den 1 februari 2013 trädde en särskild lag – lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad – i kraft som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller ett annat ägt boende. Vid upplåtelse enligt den nya lagen tillåts en friare hyressättning. Hyresvärden har rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. På ansökan av hyresgästen ska hyresnämnden pröva om en avtalad hyra är för hög, men någon bestämmelse om att hyresgästen ska ha rätt att få en retroaktiv ändring av hyran finns inte utan en ändring kommer att gälla från dagen för ansökan. Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Någon möjlighet för hyresgästen att framtvunga en förlängning av hyresavtalet finns inte. I de fall en person hyr ut flera bostäder gäller hyreslagen fr.o.m. den

andra upplåtelsen (prop. 2012/13:1 utg.omr. 18, bet. 2012/13:CU3, rskr. 2012/13:128). Lagen syftar till att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som de under en tid inte behöver, vilket ska förbättra utbudet och mångfalden på bostadsmarknaden.

Se vidare om lagen i det följande avsnittet om säkerställande av skälig hyra vid andrahandsupplåtelse m.m.

Boverkets rapport Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik

Boverket lämnade i december 2013 sin rapport Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik (rapport 2013:36). Se om det regeringsuppdrag som lämnats Boverket ovan under avsnittet om hyressättning.

I rapporten anför Boverket sammanfattningsvis att hyresstatistiken ur ett konsumentperspektiv blir betydelsefull först när uppgifterna om hyresnivå kopplas till lägenhetens standard. Därför bör hyresstatistiken innehålla såväl uppgifter om hyran som relevanta jämförbara bruksvärdesfaktorer. Konsumenten behöver veta vad som ingår i hyran och vilka värden hyran representerar. Bostädernas egenskaper behöver normeras eller standardiseras så att det blir meningsfullt att jämföra lägenheternas hyresnivåer. Först då blir det intressant för konsumenten att jämföra olika hyresobjekt. En hyresstatistik som ger ökad pristransparens och förbättrad information av betydelse för såväl marknadsaktörerna som för befintliga och blivande hyresgäster genererar naturligtvis en högre kostnad än en statistik vars syfte begränsas till att enbart redovisa hyresnivåer.

I fråga om hyror i privatbostäder innehåller rapporten följande slutsatser (rapporten innehåller också förslag och slutsatser i fråga om förstahandshyror i hyresrätt som är återgivna ovan i avsnittet om hyressättning).

- Boverket anser att konsumentnyttan av en fördjupad hyresstatistik troligen är större på andrahandsmarknaden än på förstahandsmarknaden.
- Boverket, liksom aktörerna, ser dock stora praktiska problem med att samla in denna statistik. Enligt Boverkets uppfattning är uppgiftsplikt om uthyrning troligtvis det enda rimliga alternativet.
- Boverket är tveksamt till att införa uppgiftsplikt för bostadsrättsföreningar, då sannolikt inte samhällsnyttan kan uppväga kostnaderna. Företrädarna för bostadsrättsföreningarna är uttalat negativa till uppgiftsplikt.
- Det är tveksamt om samhällsnyttan med statistiken uppväger kostnaderna för insamling av data och för att bygga och förvalta en databas.
- I brist på hyresstatistik bör det övervägas om det är möjligt att utveckla den statistik som i dag redovisas på Blocket och Bostad Direkt över andrahandshyror av uthyrda privatbostäder för att förbättra statistiken.
- Boverket har funnit det troligt att kostnaden för statistik över antal uthyrda privatbostäder blir alltför hög i förhållande till samhällsnyttan.

Boverket har svårt att i dag se att det finns förutsättningar för att redovisa statistik över antalet uthyrda ägda småhus. Om det skulle bli aktuellt att samla in hyresstatistik för uthyrda bostadsrätter blir det möjligt att också redovisa statistik över antalet uthyrda bostadsrätter.

Utskottets ställningstagande

Lagen om uthyrning av egen bostad har varit i kraft något mindre än ett år. Boverket har nyligen redovisat sitt uppdrag att utreda förutsättningarna för en fördjupad hyresstatistik när det gäller såväl förstahandshyror som hyror för privatbostäder som helt eller delvis hyrs ut av enskilda som inte är näringsidkare.

Enligt utskottets mening är det alltför tidigt att utvärdera lagen för att överväga om lagen behöver ändras i något avseende. Motionen om en utvärdering och översyn avstyrks därför. I fråga om förslaget om att lagen ska upphävas hänvisar utskottet till de skäl som anfördes för att den skulle antas. Också det motionsförslaget avstyrks således.

Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsupplåtelse m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om skarpare åtgärder mot oskäliga hyror vid andrahandsuthyrning m.m.

Jämför reservationerna 9 (V) och 10 (MP) – motiveringen.

Motionen

I partimotion 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 29 föreslås skarpare åtgärder mot oskäliga hyror vid andrahandsuthyrning m.m. Det påpekas att hyresnämnden kan besluta att hyran i den del den är oskälig endast kan återbetalas i vissa fall. Motionärerna vill bl.a. vidga rätten till återbetalning så att den gäller även vid privatuthyrning av ägda bostäder.

Återkrav av andrahandshyra m.m.

Hyreslagen ger särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva en hyra som ligger över bruksvärdesnivån (55 e §) (eller den hyra som gäller med tillämpning av skyddsregeln). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden dessutom fastställa en skälig hyra för framtiden. Hyresnämndens beslut om att andrahandshyresvärden är skyldig att betala tillbaka en viss del av hyran till hyresgästen får inte avse en längre tid tillbaka än ett år (prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73). Återkravsbestämmelserna gäller även vid uthyrning av en bostadsrättslägenhet.

Tidigare kunde den som tagit ut en hyra som inte är skäligen återbetalningskyldig upp till två år bakåt i tiden. Den tiden förkortades genom riksdagens beslut till ett år genom lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2009 (prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73).

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad har berörts i föregående avsnitt. Under beredningen av detta lagstiftningsärende var några remissinstanser, t.ex. Hyresgästföreningen, jagvillhabostad.nu, Boverket och SSCO, kritiska mot den grundläggande promemorians förslag om att regeln om hyresvärdens skyldighet att återbetala för högt uttagen hyra inte ska gälla vid privatuthyrning. Remissinstanserna hade bl.a. anfört att det råder bostadsbrist på flera orter och att hyresgästerna fortfarande har behov av det skydd som möjligheten till återbetalning av hyra ger.

Regeringen anförde i propositionen följande.

Om hyran tillåts anknyta till bostadens marknadsvärde, är behovet av en regel om återbetalning mindre. Marknaden för privatuthyrning kan väntas bli mer öppen på grund av det ökade utrymmet för parterna att bestämma hyran efter hur attraktiv bostaden är. Med ett större synligt utbud kan hyresgästen lättare jämföra olika erbjudanden med varandra. I och med att villkorsändringar enligt förslaget som huvudregel träder i kraft från dagen från ansökan om ändrade villkor har hyresgästen möjlighet att snabbt komma till rätta med ofördelaktiga hyresvillkor. Enligt regeringens mening framstår det som alltför långtgående att därutöver ålägga hyresvärderna att betala tillbaka hyra för förfluten tid. Någon rätt för hyresgästen att begära återbetalning av hyra för förfluten tid bör därför inte finnas vid hyresavtal som omfattas av den föreslagna lagen.

I de fall en person hyr ut flera lägenheter föreslås hyreslagen gälla från och med den andra upplåtelsen. Svårigheten för en senare hyresgäst att få kännedom om tidigare upplåtelse uppmärksammas, som berörts ovan, av några remissinstanser. För de senare upplåtelseerna ska hyran prövas enligt 55 § hyreslagen, varför en möjlighet till retroaktiv återbetalning av hyran kan ha praktisk betydelse. I dessa fall har hyresgästen också möjlighet att kräva återbetalning enligt 55 e § hyreslagen, eftersom hyreslagen i dess helhet gäller vid de senare upplåtelseerna.

Uthyrning av ägarlägenheter m.m.

Regeringen delade i propositionen om ägarlägenheter (prop. 2008/09:91) 2000 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att hyreslagens särbestämmelser om uthyrning av en- eller tvåfamiljshus bör gälla även för uthyrning av ägarlägenheter. Genom den föreslagna lösningen blev alla de bestämmelser som gäller för annan jämförbar uthyrning tillämpliga på uthyrning av ägarlägenheter. Detta innebar bl.a. att den s.k. bruksvärdesregeln (55 § hyreslagen) blev omedelbart tillämplig också vid bestämmandet av hyrans storlek i dessa situationer.

Regeringen bedömde att det ”i vart fall för närvarande” inte fanns skäl att införa några särskilda bestämmelser om uthyrning av ägarlägenheter. När de nu aktuella reglerna kommer att utvärderas kan det dock enligt regeringens mening finnas anledning att analysera om regelverket om hyra har visat sig vara tillräckligt för att säkerställa ett gott skydd för hyresgäster i ägarlägenheter.

Regeringen anförde vidare att det ”givetvis [är] viktigt att lagen innehåller instrument som en hyresgäst kan tillgripa om en hyresvärd inte lever upp till sina hyresrättsliga förpliktelser. Det gäller självfallet oavsett om uthyrningen avser en ägarlägenhet eller någon annan lägenhet.” Det saknas möjlighet för en hyresgäst i en ägarlägenhet att återkräva en överhyra retroaktivt.

I den proposition som bl.a. gällde reformerade hyressättningsregler (prop. 2009/10:185 s. 82) anförde regeringen att regleringens effekt på bostadsmarknaden bör följas löpande och att en utvärdering bör göras när de nya bestämmelserna har varit i kraft en tid.

Utskottets ställningstagande

Som framgått ger hyreslagen särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst i en hyreslägenhet att återkräva en hyra som ligger över bruksvärdesnivån (55 e §). Detsamma gäller för en hyresgäst i en bostadsrättslägenhet i de fall hyran ska bestämmas av lägenhetens bruksvärde (jfr lagen [2012:978] om uthyrning av egen bostad). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Hyresnämnden kan dessutom fastställa en skälig hyra för framtiden. Det finns inte anledning att förändra dessa regler.

I föregående avsnitt har utskottet bedömt att lagen om uthyrning av egen bostad har varit i kraft alltför kort tid för att det ska vara meningsfullt att utvärdera och överväga förändringar i den.

Med hänvisning till det sagda finns det inte anledning att gå motionärerna till mötes. Motionen avstyrks.

Rätten till ett hyreskontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om rätten till ett hyreskontrakt.

Jämför reservation 11 (V).

Motionen

I motion 2013/14:So616 av Eva Olofsson m.fl. (V) yrkade 16 förespråkare att ekonomiskt bistånd bör godtas som inkomst på bostadsmarknaden. Motionärerna anför att många hyresvärdar inte godkänner sådant bistånd, vilket leder till att personer med bistånd utestängs från den ordinarie bostadsmarknaden.

Uppdrag att ta fram förslag som underlättar etablering på bostadsmarknaden

Regeringen har beslutat att ge Boverket i uppdrag att ta fram förslag i syfte att förbättra förutsättningarna för ny- och återetablering på bostadsmarknaden. Boverket ska belysa de konkreta etableringsproblem på bostadsmarknaden som individerna möter och lämna förslag till åtgärder som kan underlätta etableringen för hushåll och individer med svaga förutsättningar. Fokus ligger på de hinder som individerna möter när de ska ny- eller åter-etablera sig på bostadsmarknaden samt på förslag till alternativa och kompletterande åtgärder och styrmedel, särskilt förenklingar och förbättringar av olika regelsystem. I uppdraget ingår även en översyn av systemen med kommunal hyresgaranti, inklusive det statliga bidraget till kommunerna, och statlig förvärvsgaranti (regeringsbeslut den 1 augusti 2013, S2013/5424/PBB [delvis]).

Boverket ska lämna de författningsförslag och övriga förslag som behövs och redovisa uppdraget senast den 1 december 2014.

Boverket har tidigare redovisat olika hinder för etablering på bostadsmarknaden som möter den som är ny på bostadsmarknaden eller som försöker att återetablera sig på bostadsmarknaden. Det kan röra sig om krav på fast anställning, krav på viss inkomst eller andra krav och villkor som fastighetsägare ställer upp för att hantera riskerna vid tecknandet av hyresavtal, men det kan också finnas andra hinder, t.ex. inslag av diskriminering. Boverket ska göra en fördjupad kartläggning av problemen med särskilt fokus på områden där tillräcklig kunskap saknas eller skulle behöva uppdateras. I uppdraget ingår att analysera olika typer av möjliga åtgärder och styrmedel som kan hantera riskerna eller på annat sätt underlätta etableringen på bostadsmarknaden. I detta ingår att särskilt undersöka i vilken mån olika offentliga regelverk och regleringar bidrar till att försvåra för enskilda att få ett hyreskontrakt eller i övrigt etablera sig på bostadsmarknaden. Nya former av stöd riskerar att i kombination med befintliga bidrag, t.ex. bostadsbidrag, få inläsnings- eller tröskeeffekter, varför förslag i första hand bör inriktas på förenklingar och förbättringar av olika regelsystem. I uppdraget ingår även att göra en genomgripande analys av befintliga system, särskilt förvävs- och hyresgarantierna, inklusive det statliga bidraget till kommuner som utfärdar sådana garantier, och att, i den mån det bedöms motiverat, lämna genomarbetade förslag till åtgärder. Boverket ska även utreda alternativa och kompletterande åtgärder.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har vid flera tidigare riksmöten tagit ställning till motioner som gällt införande av en överprövningsrätt i fråga om en hyresvärds skäl att inte hyra ut till en viss bostadssökande. Tanken bakom motionsförslagen har varit att endast vissa, sakliga skäl skulle accepteras. Utskottet har avstyrkt motionsförslagen eftersom flera både principiella och praktiska förhållanden talar emot att en överprövningsrätt införs för en bostadssökande

som inte accepterats som hyresgäst av en fastighetsägare. Det motionsförslag som nu behandlas innebär att en hyresvärd inte ska kunna vägra ett hyreskontrakt på grund av att den bostadssökande får ekonomiskt bistånd från samhället. För att en sådan regel ska kunna gälla fordras att hyresgästen kan få den tilltänkta hyresvärdens ställningstagande prövat. Utskottet anförde senast när den tog ställning till frågan om en rätt till hyreskontrakt följande (bet. 2008/09:CU33 och 2009/10:CU4).

En sådan överprövning skulle innebära en inskränkning i fastighetsägarens rätt att bestämma över sin egendom. Tanken att en hyresvärdens beslut att inte anta en viss person som hyresgäst skulle kunna överprövas av domstol eller annan myndighet framstår som främmande för svensk rättstradition.

Överprövningsrätten kan ifrågasättas även av andra skäl. Ett skäl gäller tidsaspekten. Det kan antas att den omtvistade lägenheten i de allra flesta fall inte skulle vara ledig när ett avgörande av tvisten föreligger. Om hyresvärderna då i stället skulle bli tvungna att tillhandahålla en annan lägenhet kan det visa sig vara omöjligt. I andra fall torde det kunna bli en vanskelig uppgift att avgöra om hyresvärderna som alternativ erbjuder en tillräckligt bra lägenhet. Om avsikten i stället är att hyresvärderna inte ska få hyra ut lägenheten innan tvisten är avgjord föreligger en risk att lägenheten under lång tid skulle komma att stå tom. Om beslutet skulle vara överklagningsbart, vilket synes ofrånkomligt då det handlar om enskildas rättigheter, skulle tidsutdräkten bli än längre. Det skulle vara kostsamt om lägenheter på detta sätt stod tomma och också ur andra perspektiv mindre lämpligt. I varje fall uppkommer frågan om vem som ska stå för denna kostnad, särskilt om hyresgästen förlorar sin talan.

I sammanhanget kan det vidare påpekas att man inom arbetsrättens område valt att inte ge arbetssökande möjlighet att genom domstols eller andra myndigheters beslut få en sökt privat tjänst. Lagstiftningen innehåller i stället skadeståndssanktioner. Sådana sanktioner på hyresrättens område torde föra med sig tillämpningsproblem. Det kan förväntas bli betydande bevissvårigheter för den bostadssökande som gör gällande att han eller hon bland flera andra sökande blivit förbigången av osakliga skäl, bl.a. om det mot honom eller henne görs gällande att den person som fått teckna kontrakt för lägenheten tagit kontakt med hyresvärderna före honom eller henne.

Den nu aktuella motionen tar upp en till hyresgästen hänförlig typ av omständighet – ekonomiskt bistånd – som genom lagstiftning skulle göras till skäl som en fastighetsägare inte skulle få åberopa. Det kan naturligtvis vara så att denna omständighet tillsammans med andra omständigheter, t.ex. hyresbeloppets storlek, i enskilda fall inte sakligt motiverar en vägran att teckna kontrakt med den bostadssökande. Utskottet är liksom tidigare negativt inställt till att en överprövningsmöjlighet ska införas.

Utskottet anser att det stöd det finns behov av för en bostadssökande som befinner sig i en utsatt situation främst bör tillgodoses genom individuellt riktade åtgärder. Med hänsyn till motionens utformning och de begränsningar som gäller de frågor som utskottet ska bereda finner utskottet inte skäl att fördjupa sig i denna frågeställning. Det ska dock erinras om att ett statligt bidrag kan lämnas till en kommun som ställt säkerhet för att ett avtal om hyra av bostadslägenhet fullgörs (hyresgaranti), vilket

regleras i förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. Utskottet hänvisar vidare till att det finns skäl att avvakta resultatet av det regeringsuppdrag som lämnats Boverket om att ta fram förslag som underlättar etableringen på bostadsmarknaden.

Utskottet avstyrker motionen.

Vräkning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som syftar till att barnfamiljer inte ska vråkas.

Jämför reservation 12 (S, MP, V).

Motionerna

För att säkerställa att barnfamiljer inte vråks föreslås i motion 2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 20 att hyresvärden ska anmäla samtliga vräkningar till socialtjänsten innan verkställighet ska få ske. Socialtjänsten ska få rimlig tid för att ta emot anmälan, aktivera ärendet och agera. En utebliven anmälan ska utgöra hinder mot att verkställa vräkningen.

Med samma syfte föreslås också i motion 2013/14:C312 av Katarina Köhler (S) att kraven skärps så att hyresvärden är tvungen att anmäla samtliga vräkningar till socialtjänsten innan de verkställs. Socialtjänsten ska ges tid att agera på anmälan. Om en anmälan inte görs ska Kronofogdemyndigheten inte kunna verkställa vräkningen.

I motion 2013/14:C277 av Jan Lindholm (MP) anförs att hyresvärden förutsätts informera den sociala myndigheten när han eller hon lämnar in en ansökan om vräkning till Kronofogdemyndigheten. Enligt motionen bör det utredas hur långt före hyresvärdens ansökan han eller hon ska vara skyldig att informera den sociala myndigheten för att Kronofogdemyndigheten ska få ta emot ansökan om vräkning. Förslaget syftar till att den sociala myndigheten ska få tillräckligt med tid för att kunna förhindra att barn blir bostadslösa.

Förslaget i motion 2013/14:C246 av Margareta Larsson (SD) yrkande 1 avser införandet av en lagstiftad samverkan mellan hyresvärden, Kronofogdemyndigheten och socialtjänsten för att säkra barnfamiljernas besittningsrätt i de fall hyresskulden regleras av socialtjänsten. Motionen avser bl.a. att hyresvärden ska ha skyldighet att meddela socialtjänsten redan vid den första hyresförseningen och inte ska kunna säga upp hyreskontraktet innan socialtjänsten lämnat besked i frågan om man kommer att betala eller garantera hyresbeloppet.

Utskottet vill uppmärksamma att vissa motioner som gäller vräkning, beroende på inriktningen av förslagen, och hemlöshet bereds av socialutskottet (se bet. 2013/14:SoU1).

Dröjsmål med att betala bostadshyra

Den vanligaste grunden för vräkning är bristande hyresbetalning. De regler som gäller har följande innehåll.

Vid förhyrning av en bostadslägenhet är hyresrätten förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen (42 § första stycket 1 hyreslagen). Att hyresrätten är förverkad innebär att hyresvärden kan säga upp hyresavtalet så att det upphör omedelbart, dvs. i förtid.

Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden önskar skilja hyresgästen från lägenheten, måste hyresvärden i samband med uppsägningen sända en underrättelse till hyresgästen om att han eller hon får tillbaka lägenheten om hyran betalas inom tre veckor – den s.k. återvinningsfristen – och en underrättelse till socialnämnden om uppsägningen och anledningen till denna. Lagen ställer krav på att hyresgästen ska delges den underrättelse som ska skickas till honom eller henne. Hyresgästen har rätt att få tillbaka hyresrätten, om han eller hon betalar hyran inom återvinningsfristen (44 § första stycket 1 hyreslagen). Hyresgästen kan även återfå hyresrätten om socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran (44 § fjärde stycket 1 hyreslagen).

Betalar hyresgästen sin skuld innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden (43 § hyreslagen).

En hyresgäst får inte heller skiljas från lägenheten om hyresgästen varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller någon liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans (44 § fjärde stycket 2 hyreslagen).

Ett hyresavtal kan också sägas upp till hyrestidens utgång. Om så har skett, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när det föreligger en besittningsbrytande grund. En sådan grund är att hyresrätten har förverkats (utan att hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid) (46 § första stycket 1 hyreslagen). En ytterligare grund är att hyresgästen i annat fall (än när hyresavtalet har förverkats) har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2 hyreslagen). Upprepade betalningsdröjsmål (som inte lett till ett förverkande) innebär enligt praxis normalt att hyresgästen anses ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen bör förlängas (jfr RBD 1975:5).

Vid en uppsägning till hyrestidens utgång på grund av upprepade dröjsmål med betalning av hyran behöver inte någon underrättelse sändas till socialnämnden.

Tvister med anledning av att hyresvärden sagt upp hyresgästen till hyrestidens utgång kallas förlängningstvister. Sådana tvister handläggs vid hyresnämnden. Om hyresavtalet sagts upp i förtid prövas tvisten vid tingsrätten. Hyresvärden kan vid förtida uppsägning alternativt ansöka om handräck-

ning hos Kronofogdemyndigheten. Bestrider hyresgästen en sådan ansökan ska myndigheten överlämna målet till tingsrätten för handläggning, om hyresvärden begär det.

Avhysning

En vräkning eller avhysning som det talas om i utsökningsbalken verkställs av Kronofogdemyndigheten. Med avhysning avses en förpliktelse för en nyttjanderättshavare – t.ex. en hyresgäst – att flytta från fast egendom, en bostadslägenhet eller något annat utrymme i en byggnad. Innan en avhysning sker ska hyresgästen få tillfälle att yttra sig till Kronofogdemyndigheten. Saknar hyresgästen känt hemvist och har det inte kunnat klarläggas var han eller hon uppehåller sig, får avhysning dock ske utan hinder av att han eller hon inte har fått tillfälle att yttra sig (16 kap. 1 § utsökningsbalken, förkortad UB). Avhysning ska genomföras så att skälig hänsyn tas till såväl hyresvärdens intresse som hyresgästens situation. Om möjligt ska avhysning ske inom fyra veckor från det att behövliga handlingar kom in till Kronofogdemyndigheten. Avhysning får ske tidigast en vecka från det att hyresgästen fick tillfälle att yttra sig eller, om hyresgästen är bosatt utomlands, två veckor från det att underrättelse sändes till honom eller henne (16 kap. 3 § UB). Om det behövs av hänsyn till hyresgästen får Kronofogdemyndigheten medge anstånd med avhysningen under högst två veckor från utgången av fyra veckorsfristen. Föreligger synnerliga skäl får anståndet utsträckas till högst fyra veckor, om skälig ersättning betalas för hela den anståndstid som har medgetts av myndigheten (16 kap. 4 § UB). Medger hyresvärden uppskov med avhysningen och varar uppskovet över sex månader från dagen för ansökan, är ansökan förfallen, om det inte finns särskilda skäl att godta ytterligare uppskov (16 kap. 5 § UB).

När ansökan om avhysning från en bostad har gjorts ska Kronofogdemyndigheten underrätta socialnämnden i den kommun där bostaden finns. Nämnden ska också underrättas om tiden för avhysningsförrättningen (16 kap. 2 § utsökningsförordningen [1981:981]).

Kronofogdemyndigheten ska genom att höra hyresgästen eller på annat sätt förbereda avhysningen så att onödigt skada undviks och avhysningen kan verkställas så enkelt och billigt som möjligt (16 kap. 3 § utsökningsförordningen).

Inom Justitiedepartementet bereds frågan om en översyn av hela utsökningsbalken.

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) har den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt rätt till bistånd av socialnämnden. Biståndet ska utformas så att det stärker den enskildes möjligheter att leva ett självständigt liv. Av 5 kap. 4 § socialtjänstförordningen (2001:937) framgår att när socialnämnden har fått en underrättelse enligt 16 kap. 2 § utsökningsförordningen om tiden för en avhysning ska nämnden samma dag sända en bekräftelse av mottagandet till Kronofogde-

myndigheten. I bekräftelsen ska det anges vem som är ansvarig handläggare vid socialnämnden. En kopia av bekräftelsen ska sändas till den som avhysningen avser.

Hyreslagsutredningen

Hyreslagsutredningen har i sitt delbetänkande Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) föreslagit en huvudregel som ska gälla vid prövningen av om en hyresgäst har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Den föreslagna huvudregeln innebär att hyresvärden först ska ha gett hyresgästen en rättelseanmaning för att avtalet ska upphöra. Förslaget avser inte endast situationer med upprepade betalningsdröjsmål utan också andra åsidosättanden från hyresgästens sida. Undantag ska gälla för sådana fall där kravet på rättelseanmaning med tanke på åsidosättandet i sig inte framstår som rimligt, t.ex. vid särskilt allvarliga störningar i boendet, eller om hyresgästen varnats på ett annat sätt. Om hyresvärden åberopar dröjsmål med betalning av hyran eller störningar i boendet som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas, ska hyresnämnden underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om detta, om inte hyresvärden redan har gjort det.

Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet. Avsikten är att utredningens förslag ska behandlas i en proposition under våren samtidigt med förslaget om stärkt besittningsskydd för våldsutsatta hyresgäster.

Regeringens strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden

Regeringen har utarbetat en strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Arbetet med detta har pågick 2007–2009. Syftet med strategin var att skapa en struktur som tydliggör att många aktörer på såväl nationell och regional som lokal nivå har ett ansvar och en roll i arbetet mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Från promemorian Hemlöshet – många ansikten, mångas ansvar (dnr S2007/1118/ ST), som anger strategins innehåll och omfattning, kan bl.a. följande hämtas.

Hittills har ansvaret för att motverka hemlöshet till stor del kommit att vila på kommunernas socialtjänst, men för att arbetet mot hemlöshet ska bli långsiktigt framgångsrikt anser regeringen att fler aktörer måste engageras. Det framhålls samtidigt att socialtjänstens ansvar ska bestå.

Socialstyrelsen har haft i uppdrag av regeringen att leda, samordna och koordinera genomförandet av regeringens strategi i samråd med andra myndigheter (dnr S2006/1119/ST [delvis]).

Enligt ett av fyra uppställda mål ska antalet vräkningar minska, och inga barn ska vräkas (mål 4). Regeringen har konstaterat att en väl utvecklad samverkan mellan Kronofogdemyndigheten, kommunen och fastighetsägarna leder till färre vräkningar.

För att uppnå målet om att inga barn ska behöva uppleva en vräkning har enligt regeringens mening föräldrarna ett avgörande ansvar. Samtidigt är regeringen medveten om att detta ansvarstagande ibland brister och att det kan finnas många olika skäl till detta. Med ett systematiskt förebyggande arbete med ekonomisk rådgivning eller andra insatser kan en sådan situation många gånger undvikas.

I regeringens strategi konstateras att de flesta som vräks blir vräkta på grund av bristande hyresbetalning. Ofta finns en komplicerad ekonomisk problematik i bakgrunden.

Socialstyrelsen presenterade på regeringens uppdrag under 2008 och 2009 fyra rapporter som på olika sätt är avsedda att ytterligare öka kunskapen på området. En av rapporterna är Vräkningsförebyggande arbete – stöd till socialtjänst och andra aktörer (Socialstyrelsen i samverkan med Kronofogdemyndigheten, rapport maj 2008). Det är en vägledning till stöd för kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet. Vägledningen är i första hand tänkt att vara ett stöd för socialtjänsten för att utveckla och säkra rutinerna i det vräkningsförebyggande arbetet, särskilt när det gäller barnfamiljer. Särskild tonvikt läggs vid socialtjänstens möjlighet att agera för att förhindra att vräkningen genomförs. Information ges också om hur vräkningsförebyggande arbete kan bedrivas i praktiken.

En utvärdering av strategin har genomförts, och Socialstyrelsen har lämnat en slutrapport. Socialstyrelsen har publicerat ett webbverktyg som fungerar som en kunskapsportal där information och verktyg finns samlade för dem som arbetar mot hemlöshet.

Det kan erinras om att Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer (SOU 2005:88) har framhållit vikten av ett förebyggande arbete och tidiga insatser för att motverka vräkningar bland barnhushåll, både ur ett samhällsekonomiskt och ett individuellt perspektiv. Utredaren ansåg att hyreslagen och utsökningsbalkens regler är tillräckliga för att socialtjänsten ska kunna sköta sitt uppdrag, under förutsättning att socialtjänsten organiserar sitt arbete väl och har en tillräcklig bemanning.

Uppdrag att stödja kommunerna i planeringen av arbetet med att motverka hemlöshet

Regeringen har beslutat att ge samtliga länsstyrelser i uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet. I samband med att länsstyrelserna stöder kommunerna i deras arbete med att planera bostadsförsörjningen i enlighet med lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar får länsstyrelserna i uppdrag att analysera hur kommunerna beaktar arbetet med att motverka hemlöshet. Länsstyrelserna ska ge kommunerna stöd och råd i planeringen med att motverka hemlöshet i synnerhet bland barnfamiljer som drabbas av vräkning.

Efter en inledande redovisning av hur uppdraget planeras att genomföras ska detta redovisas årligen. En skriftlig slutredovisning av uppdragets genomförande och resultat ska redovisas senast den 31 januari 2015. Slut-

redovisningen ska vara en gemensam rapport från samtliga länsstyrelser (regeringsbeslut den 12 januari 2012, S2011/273/FST [delvis]). Länsstyrelsen har uppmanats av regeringen att för uppdragets genomförande samråda med den nationella hemlöshetssamordnaren och med berörda myndigheter.

Svar på skriftlig fråga

Statsrådet Maria Larsson anförde den 30 januari 2013 i svaret på en skriftlig fråga (fr. 2012/13:259) följande.

Kronofogdemyndighetens statistik över antalet barn som berördes av vräkningar under 2012 visar [...] på en minskning med 14 procent jämfört med föregående år. Det var 569 barn under 2012 som berördes av vräkning, vilket är det lägsta antalet berörda barn sedan kronofogden började föra statistiken år 2008. Enligt kronofogden är detta ett trendbrott, som troligtvis beror på att ett större ansvar nu tas i kommunerna för att i ett tidigt skede arbeta med att förebygga vräkningar bland barnfamiljer. Det totala antalet vräkningar minskade med 7 procent, från 2 800 år 2011 till drygt 2 600 år 2012.

Från och med år 2013 kommer kronofogdens statistik över avhysningar där barn är berörda att bli mer detaljerad, vilket ger förutsättningar för mer tillförlitliga analyser av resultaten, och därmed också en bättre bild av vilka insatser som behövs. Kronofogden kommer bl.a. att kunna redovisa barnets relation till den vräkta föräldern, om familjen bott kvar vid vräkningstillfället och om barn varit närvarande vid vräkningen.

Utöver kronofogdens metodutvecklingsarbete har också en nationell hemlöshetssamordnare tillsatts, med uppgiften att ge kommunerna stöd i arbetet med att skapa långsiktiga och hållbara strukturer och fungerande rutiner för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Det vräkningsförebyggande arbetet står i fokus för samordnaren, särskilt då det gäller barnfamiljer. Socialstyrelsens Öppna jämförelser på hemlöshetsområdet 2012 visade att endast fyra av tio kommuner har rutiner för att förebygga vräkningar av familjer med barn. Här behövs det ett mer aktivt förebyggande arbete och ett förbättrat samarbete mellan socialtjänst och hyresvärdar. Hemlöshetssamordnaren besöker nu ett stort antal kommuner i landet i syfte att föra en dialog, bl.a. kring konkreta och effektiva arbetsmetoder för att undvika vräkningar och främja kvarboende, vikten av att finna goda samverkansformer mellan kommun och hyresvärdar, samt vikten av att ge hyresgäster som riskerar avhysning stöd i ett tidigt skede. Även länsstyrelserna har fått i uppdrag att ge stöd till kommunerna så att det vräkningsförebyggande arbetet blir mer effektivt.

Min målsättning att inga barn ska vräkas kvarstår. Redan i dag har cirka hälften av landets kommuner lyckats uppnå detta. Jag följer utvecklingen och hemlöshetssamordnarens arbete och vid behov kommer jag att ta ytterligare initiativ för att barn inte ska vräkas.

Den nationella hemlöshetssamordnaren och bloggen Hemlöshet i fokus

Bloggen Hemlöshet i fokus är till för alla som arbetar med att motverka hemlöshet och förhindra vräkningar och utestängning från bostadsmarknaden. Den drivs av Michael Anefur som är utsedd av regeringen till nationell hemlöshetssamordnare. Hans uppdrag är att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarkna-

den och att förhindra vräkning framför allt av barnfamiljer. Han för en dialog med kommunerna om hur lokala strategier och handlingsplaner kan tas fram och hur arbetet med att motverka hemlöshet kan samordnas för att på ett bättre sätt förebygga att personer blir hemlösa och att vräkningar sker. Syftet är att främja att respektive kommun utvecklar en uthållig struktur i arbetet med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden tillsammans med berörda parter och att hemlösheten på sikt ska minska.

Socialdepartementet har i samverkan med länsstyrelserna arrangerat fyra regionala konferenser i landet under våren 2013 som gäller effektiva metoder att förebygga och åtgärda hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Utöver dessa större konferenser pågår sedan 2012 dialogmöten runt om i landet där hemlöshetssamordnaren besöker kommuner och stöder dem i arbetet med att förebygga hemlöshet och vräkningar. Konferenserna som arrangerades av Socialdepartementet i samverkan med länsstyrelserna riktade sig till kommunala politiker och tjänstemän, kommunala och privata bostadsbolag samt idéburna organisationer.

I en landsomfattande rundresa besöker hemlöshetssamordnaren varje län och ett stort antal kommuner. Vid kommunbesöken förs en dialog om hur man lokalt kan arbeta för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, och hur man kan samordna för att på ett bättre sätt förebygga att personer blir hemlösa och att vräkningar sker. Dessa möten följs sedan upp ett år senare. Sedan Michael Anefur tillsattes 2011 har han besökt 45 kommuner.

Statistiska uppgifter

Statsrådet Maria Larsson lämnade i sitt svar på skriftlig fråga i början av 2013 en del statistiska uppgifter (se ovan). Som framgår av hennes svar för Kronofogden på regeringens uppdrag statistik över antalet barn som berörs av vräkningar. Färre barn vräktes under perioden januari t.o.m. september 2013 än samma period året innan. Den positiva trend man såg vid halvårsskiftet har hållit i sig över det tredje kvartalet. Totalt berördes 333 barn av en genomförd vräkning under perioden jämfört med 411 barn under motsvarande period 2012. Vräkningar som berört barn skedde i 94 av landets kommuner jämfört med 100 kommuner 2012 (uppgifter från Kronofogdens webbsida 2013-10-22). Den definition av barn som berörs grundar sig på definitionen i utredningen Vräkning och hemlöshet drabbar också barn (SOU 2005:88), dvs. ett minderårigt barn som bor tillsammans med ensamstående eller sammanboende föräldrar. Här ingår även de barn som bor växelvis samt umgängesbarn som bor med sin förälder minst 30 dagar per år. Helårsstatistiken beräknas bli publicerad under vecka 5.

Utskottets ställningstagande

Regeringens målsättning är klar när det gäller att inga barn ska vråkas. Denna viktiga målsättning stöds av utskottet. Det arbete som hittills bedrivits har gett resultat i ett minskande antal genomförda vräkningar som berör barn. Utskottet anser detta mycket tillfredsställande och kommer att följa utvecklingen. En viktig del av det arbete som bedrivs är att skapa en struktur som tydliggör att många aktörer på såväl nationell och regional som lokal nivå har ett ansvar och en roll i arbetet. Av det som redovisats ovan framgår att flera frågeställningar som gäller vräkningar är uppmärksammade på olika sätt, genom utredningsinsatser, strategin mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden m.m. Som en följd av denna strategi har det bl.a. färdigställts en vägledning till stöd för kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet och nyligen tillsatts en hemlöshetssamordnare. Särskilt uppmärksammar utskottet det uppdrag som regeringen lämnat samtliga länsstyrelser att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet med särskild tonvikt på barnfamiljer som drabbas av vräkning. Utskottet noterar när det gäller hyreslagstiftningens utformning att Hyreslagsutredningens förslag till ändringar i hyreslagen nu bereds inom Regeringskansliet, och att regeringens avsikt är att en proposition ska lämnas riksdagen senast den 18 mars 2014. Utskottet anser mot denna bakgrund att det saknas anledning för riksdagen att ta ställning i sak till de åtgärder som föreslås i motionerna. Motionerna avstyrks.

Förvärv av hyresfastigheter m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om att oseriösa hyresvärdar ska förhindras att förvärva fastigheter.

Jämför reservation 13 (S, V).

Motionerna

Enligt motion 2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 17 finns det behov av att hindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva ytterligare fastigheter genom en förvärvslag. En lösning kan vara att kommunen ges en möjlighet att få ett förvärv prövat vid hyresnämnden.

I motion 2013/14:C361 av Marie Granlund och Leif Jakobsson (båda S) yrkande 2 lämnas förslag om en översyn av möjligheterna att stoppa redan konstaterade oseriösa fastighetsägare från att förvärva ytterligare eller på nytt förvärva fastigheter. De möjligheter till tvångsåtgärder som nu finns är enligt motionärerna inte tillräckliga.

Förslaget i partimotion 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 20 gäller införandet av en förvärvslag som hindrar oseriösa hyresvärdar från att förvärva ytterligare fastigheter. Det anförs att någon form av prövning av fastighetsägaren, t.ex. vid hyresnämnden, kan vara en lösning.

Den upphävda förvärvslagen m.m.

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes den 1 mars 2010 med hänvisning till bl.a. att lagen inte tillräckligt effektivt har förhindrat att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter.

Samtidigt som förvärvslagen upphävdes skärptes bostadsförvaltningslagen (1977:792) med syftet att ta till vara hyresgästernas intressen av en godtagbar fastighetsförvaltning (prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10:176). En redovisning av bostadsförvaltningslagens bestämmelser lämnas i det följande avsnittet.

Enligt förvärvslagen fick en fastighet som var taxerad som hyreshusenhet endast förvärvas efter tillstånd av hyresnämnden. Tillståndsplikten gällde flertalet slag av förvärv, bl.a. köp, byte och gåva, men inträdde först om den kommun där fastigheten var belägen hade begärt hyresnämndens prövning. En organisation av hyresgäster skulle ges möjlighet att yttra sig till kommunen. Tillståndsplikten omfattade inte vissa särskilda fall där det typiskt sett kunde antas att det inte fanns någon risk för oönskade förvärv.

Det är vanligt att hyresfastigheter ägs av juridiska personer. Fysiska personers förvärv av aktier eller andelar i sådana juridiska personer kan beskrivas som indirekta förvärv av fastigheterna och var i vissa fall tillståndspliktiga. En förutsättning var att hyresfastighetens taxerade värde enligt den senaste balansräkningen var större än det bokförda värdet av bolagets övriga tillgångar.

Förvärvslagen innehöll fyra förutsättningar som var av betydelse för om tillstånd skulle ges till ett förvärv. Förvärvaren skulle visa sig vara i stånd att förvalta fastigheten. Förvärvaren skulle också göra sannolikt att syftet med förvärvet var att förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Vidare skulle det kunna antas att förvärvaren även i övrigt skulle iaktta god sed i hyresförhållanden. Slutligen fick det inte från allmän synpunkt vara olämpligt att förvärvaren skulle inneha fastigheten.

Svar på skriftliga frågor

Justitieminister Beatrice Ask besvarade den 2 februari 2011 två skriftliga frågor som gällde förvärvslagstiftning och bostadsförvaltningslagen (fr. 2010/11:248 och 2010/11:259). Justitieministern anförde i sitt svar på den förstnämnda frågan bl.a. följande.

Förvärvslagen hade ett antal brister och kunde därför inte effektivt förhindra att det förekom fall där hyresgäster tvingades leva under förhållanden som inte var acceptabla. Till förvärvslagens svagheter hörde bland annat att det var möjligt att kringgå lagen, att tillståndsprövningen grundades på osäkra prognoser om en hyresvärdas förvaltning och att den gav för stort utrymme för skillnader i praxis. Samtidigt kritiserades processen med prövning av förvärv för att den var omständlig och tidskrävande även för seriösa hyresvärdar.

Regeringen gjorde därför bedömningen att hyresgästers intresse av en godtagbar bostadsstandard borde tillgodoses på ett bättre sätt. Den väg regeringen valde var att samtidigt som förvärvslagen avskaffades skärpa bostadsförvaltningslagens regler om särskild förvaltning. Hyresnämnden får nu ingripa även om bristerna i fastighetsägarens förvaltning inte är av allvarligt slag. En viktig del i reformen var att det infördes ett slags provödet som gäller när en fastighet bytt ägare. Hyresnämnden får numera, inom tre år efter ett ägarbyte, besluta om särskild förvaltning redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt.

Det är viktigt att lagstiftningen skyddar hyresgäster mot hyresvärdar som missköter hyresfastigheter. Förvärvslagen gjorde inte det på ett bra sätt. Jag anser att den skärpning som gjorts i bostadsförvaltningslagen ger hyresgäster ett bättre skydd mot oseriösa hyresvärdar. Jag tänker därför inte ta initiativ till att återinföra förvärvslagen.

I det svar som lämnats på den sistnämnda frågan uppmärksammade justitieministern att det kan antas att en stor andel av de olämpliga hyresvärdarna på hyresmarknaden i dag har förvärvat sina fastigheter under den tid som förvärvslagen gällde. Med tanke på hur kort tid de nya reglerna har varit i kraft ansåg hon att det inte finns skäl att nu överväga ytterligare lagändringar. Hon anförde att hon följer utvecklingen på området.

Utskottets ställningstagande

Utskottet är av samma mening som justitieministern om att det inte finns skäl att återinföra en förvärvslagstiftning. Motionerna avstyrks.

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet anfört tidigare (bet. 2011/12:CU13).

Bostadsförvaltningslagen m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som gäller åtgärder som ska kunna vidtas mot en hyresvärd som missköter sin fastighet.

Jämför reservationerna 14 (S) och 15 (V).

Motionerna

Förslaget i motion 2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 9 avser att förändringar ska genomföras av regelsystemet som gäller tvångsförvaltning av hyresfastigheter m.m. Förslaget omfattar att lagstiftningen som skyddar hyresgästerna ska skärpas liksom övervakningen av fastighe-

terna. Motionärerna uppmärksammar dessutom bl.a. att det i vissa fall är svårt att hitta lämpliga förvaltare. Enligt motionen bör möjligheten till vitesföreläggande mot fastighetsägare som inte uppfyller rimliga krav på underhåll och renovering prövas.

I motion 2013/14:C361 av Marie Granlund och Leif Jakobsson (båda S) yrkande 1 lämnas förslag om en översyn som gäller dels befintliga tvångsåtgärder mot oseriösa fastighetsägare, dels ytterligare åtgärder som ska kunna användas för att förhindra misskötsamhet.

Förslaget i partimotion 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 21 avser ett införande av en möjlighet till vitesföreläggande mot fastighetsägare som inte uppfyller rimliga krav på underhåll och renovering.

Bostadsförvaltningslagen

Enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) kan hyresnämnden under vissa förutsättningar ingripa mot en hyresvärd som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett sätt som är godtagbart för de boende (1 och 2 §§). Lagen är tillämplig på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetsägaren för annat ändamål än fritidsändamål och som inte är en del av ägarens egen bostad. Även uthyrda enfamiljshus och ägarlägenheter faller under lagens tillämpningsområde. Lagen är i första hand inriktad på brister i fastighetens skick. Fastighetsägarens skyldigheter i dessa avseenden framgår bl.a. av hyreslagen. Särskilt kan nämnas bestämmelserna om lägenhetens och de gemensamma utrymmenas skick och om hyresvärdens plikt att med vissa tidsmellanrum ombesörja löpande underhåll av lägenheterna (9 och 15 §§ hyreslagen).

Hyresnämnden får ingripa mot fastighetsägare genom beslut om särskild förvaltning. Sådana beslut kan vara av två slag: förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning. Förvaltningsåläggande är den mindre ingripande formen och innebär att fastighetsägaren blir skyldig att överlämna förvaltningen av fastigheten till en godtagbar förvaltare som fastighetsägaren själv utser (3–7 §§ bostadsförvaltningslagen). Tvångsförvaltning är en mer kvalificerad form av ingripande (8–27 §§ bostadsförvaltningslagen). Den innebär att hyresnämnden utser en förvaltare och att han eller hon i flera väsentliga avseenden får ställning som legal företrädare för fastighetsägaren. Hyresnämnden utövar sedan tillsyn över förvaltningen. En ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster. En enskild hyresgäst är däremot inte behörig att göra en sådan ansökan (29 § bostadsförvaltningslagen). Om fastigheten står under tvångsförvaltning men en tillfredsställande förvaltning trots detta inte kan uppnås, finns möjlighet för kommunen att väcka talan om att lösa in fastigheten (28 § bostadsförvaltningslagen).

Som förutsättningar för särskild förvaltning gäller följande.

Uppfyller en fastighet inte de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister

beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna (2 § första stycket bostadsförvaltningslagen).

Om en ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart, får ett beslut om att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt. Detta innebär att det har införts ett slags prøvotid (2 § andra stycket bostadsförvaltningslagen).

I ett beslut om särskild förvaltning ska hyresnämnden, om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till en särskild förvaltare (förvaltningsåläggande) eller, om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att ett förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning) (2 § fjärde stycket bostadsförvaltningslagen).

I samband med att lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes den 1 mars 2010 skärptes bostadsförvaltningslagen med syftet att ta till vara hyresgästernas intressen av en godtagbar fastighetsförvaltning (prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10:176). Kronofogdemyndigheten, Umeå kommun och SABO anförde i sina remissvar om den nya lagstiftningen till regeringen att det efter en tid bör utvärderas vilka effekter avskaffandet av förvärvsprövningen kan få. I propositionen anförde regeringen att även den anser att det är viktigt att följa utvecklingen ur denna aspekt. Vidare anförde regeringen att det därför kan finnas anledning att i ett lämpligt sammanhang utvärdera reformens konsekvenser och att det då kan finnas anledning att uppmärksamma förhållandena vid indirekta förvärv och tillämpningen av bostadsförvaltningslagen (prop. 2009/10:21).

Åtgärdsföreläggande

I fråga om bostadslägenheter som inte hyrs för fritidsändamål eller som ännu inte färdigställts när hyreskontraktet tecknats gäller i fråga om åtgärdsföreläggande i allt väsentligt följande.

När hyresgästen ska tillträda lägenheten ska hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Avtal får dock träffas om att lägenheten ska vara i sämre skick om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen (9 § hyreslagen).

Uppkommer en skada på lägenheten före hyrestidens början – och det inte är fråga om att lägenheten är så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet och avtalet har förfallit – och är skadan inte

avhjälp när lägenheten ska tillträdas eller är lägenheten i övrigt på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen (11 § hyreslagen).

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som den ska ha vid tillträdet, om enligt vad som anges i lagen ”inte något annat har avtalats” eller följer av reglerna om sedvanligt underhåll (15 § första stycket hyreslagen). Avtalsfriheten torde dock vad gäller bostadslägenheter inte vara så omfattande som bestämmelsen vid en anblick kan ge vid handen (se Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen, En kommentar, 10 uppl., 2013, s. 97).

Hyresvärden ska med skäligena tidsmellanrum utföra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet eller hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag (15 § andra stycket hyreslagen).

Hyresnämnden får om lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan, hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet eller hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, ska bestämmas en tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska ha vidtagits (16 § hyreslagen).

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs. Om en tvist om äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk (11 och 16 §§ hyreslagen).

Upprustningsföreläggande

Om en bostadslägenhet som inte är en del av hyresvärdens egen bostad inte har lägsta godtagbara standard får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärder som behövs för att lägenheten ska uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande). Detta gäller inte lägenheter som hyrs ut för fritidsändamål.

I föreläggandet ska hyresnämnden bestämma inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet ska ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet.

Ett föreläggande får endast meddelas om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte.

En bostadslägenhet ska anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

- kontinuerlig uppvärmning
- kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien
- avlopp för spillvatten
- personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch
- försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning
- matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

För att lägsta godtagbara standard ska uppnås krävs det också bl.a. att det finns anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den och att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas (18 a § hyreslagen).

Står huset under tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen ska hyresnämnden, i stället för att meddela upprustningsföreläggande, bestämma att det i förvaltningen ska ingå att vidta den begärda åtgärden (18 b § hyreslagen).

Utskottets ställningstagande

Bostadsförvaltningslagens nya bestämmelser har varit i kraft alltför kort tid för att det ska vara meningsfullt att överväga om de bör förändras eller kompletteras. Riksdagen bör därför avslå motionsförslagen. Samtidigt vill utskottet påminna om de möjligheter till åtgärdsföreläggande och upprustningsföreläggande som finns. Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet tidigare anfört i frågan (bet. 2011/12:CU13).

Kooperativ hyresrätt

Främjande av kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att främja kooperativ hyresrätt.

Jämför reservation 16 (S, MP, V).

Motionen

Motion 2013/14:C425 av Kerstin Engle m.fl. (S) gäller att utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt ska främjas. I motionen föreslås att Boverket ska ges i uppdrag att samla kunskap och bistå med och sprida information om kooperativ hyresrätt för att fler bostäder med kooperativ hyresrätt ska skapas. I motionen påpekas bl.a. behovet av den kooperativa hyresrätten som en spekulationsfri upplåtelseform som ger möjligheter att

öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena liksom möjligheterna att ge fler möjlighet till bostad i attraktiva områden. I motionen framhålls också de möjligheter upplåtelseformen ger till boinflytande.

Lagen om kooperativ hyresrätt

Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2002. Det finns kooperativa hyresrätter som bildats enligt äldre lagstiftning genom undantag till lagbestämmelser som avsett att hindra uppkomsten av nya upplåtelseformer respektive lagstiftning om försöksverksamhet med upplåtelseformen.

Den kooperativa hyresrätten kan beskrivas som en upplåtelseform mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt. I huvudsak innebär den följande. Upplåtelseformen används för upplåtelse av bostadslägenheter. Den kooperativa hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten stämmer i åtskilliga avseenden överens med vad som gäller vid vanlig hyra. Hyresvärden är en förening, en kooperativ hyresrättsförening, och de kooperativa hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen. Hyresgästernas intresse av boendeflytande och boendedemokrati tillgodoses inom ramen för föreningen. Det finns två huvudtyper av föreningar. Föreningar enligt ägarmodellen äger det hus där lägenheterna finns. Föreningar enligt hyresmodellen hyr lägenheterna av fastighetsägaren. Den kooperativa hyresrättsföreningen är ett särskilt slag av ekonomisk förening. Medlemmarna betalar vanliga medlemsinsatser. Dessutom kan föreningen ta ut särskilda upplåtelseinsatser i samband med en lägenhetsupplåtelse. En hyresgäst som flyttar kan inte sälja den kooperativa hyresrätten men har i princip rätt att få tillbaka betalade insatser. Föreningen bestämmer själv hyran för lägenheterna. Bruksvärdesreglerna tillämpas inte.

Reglerna om ombildning från vanlig hyresrätt till bostadsrätt har utvidgats till att gälla även ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. En kooperativ hyresrättsförening har alltså samma rätt att köpa en hyresfastighet som är till försäljning som en bostadsrättsförening har (lagen [1982:352] om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, även kallad ombildningslagen).

Boverkets rapporter och pågående beredning

Boverket har i en rapport från mars 2005, Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen, beskrivit den kunskapsbrist som omger den kooperativa hyresrätten och identifierat denna brist som den enskilt största orsaken till att upplåtelseformen ännu inte kan jämföras med de övriga upplåtelseformerna på ett likvärdigt och rättvisande sätt. Boverket har i sin rapport behandlat frågan om en nationell samordnare av kooperativ hyresrätt. Verket föreslog vidare bl.a. ett särskilt statligt bidrag som på ett nationellt plan ska utveckla, stödja och främja tillkomsten av kooperativa hyresrättsföreningar. Det är fråga om en förstärkt samverkan

mellan kooperativa hyresrättsföreningar, samordning av utvecklingsinsatser samt allmän information och rådgivning. Rapporten berör också frågor om lagändringar bl.a. vad gäller återbetalning av medlemsinsatsen.

Boverkets rapport bereds inom Regeringskansliet. En samordning har skett med beredningen av Föreningslagsutredningens betänkande En ny lag om ekonomiska föreningar (SOU 2010:90). Översynen av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) har skett i syfte att förenkla för ekonomiska föreningar att driva sin verksamhet och att underlätta etableringen av nya föreningar (dir. 2008:70). Utredningen har bl.a. övervägt om det bör vara möjligt att återbetala insatser i ekonomiska föreningar och kooperativa hyresrättsföreningar till annat än nominellt värde och vilka förutsättningarna för detta i så fall bör vara. Bakgrunden är bl.a. svårigheterna för ekonomiska föreningar att dra till sig insatskapital.

Den nya lagen kan komma att beröra kooperativa hyresrättsföreningar i flera avseenden. Föreningslagsutredningen har kommit till slutsatsen att medlemsinsatser som huvudregel ska återbetalas på samma sätt som i dag, dvs. högst till nominellt värde. För kooperativa hyresrättsföreningar föreslås dock en möjlighet att, om samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det, införa stadgebestämmelser om att avgående medlemmar ska ha rätt att få ut ett högre belopp, dock högst det belopp som motsvarar medlemmens andel i föreningens egna kapital vid tiden för avgången.

Boverket har genomfört informationsinsatser, delvis genom Byggekostnadsforum. Också pilotprojekt har genomförts.

Rapporten från Boverkets Byggekostnadsforum Bygga och bo i kooperativ hyresrätt – En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar (2005) är en handbok för skapande av nya bostäder och kooperativa hyresgästföreningar. Behovet av handledning och ökad kunskap vid uppförandet av nya hus för upplåtelse med kooperativ hyresrätt konstateras i rapporten vara stort, liksom vid ombildning av befintliga hyresbostäder till kooperativ hyresrätt. I rapporten förklaras och exemplifieras många av de centrala moment som en förening kan behöva gå igenom för att kunna förbereda sin föreningsbildning och bilda föreningen samt vad föreningen i övrigt behöver göra för att få en fungerande föreningsverksamhet. Dessutom finns rapporten *Leva och bo i gemenskap* (2005). Denna rapport från Boverkets byggekostnadsforum är en delrapport från föreningen BoAktiv Landgången, Malmö. Här redovisas vilka möjligheter och svårigheter som kan förväntas möta en kooperativ hyresrättsförening. Syftet med denna rapport har varit att visa om det går att hålla nere den enskildes boendekostnader.

Webbplatsen OmBoende är ett samarbete mellan Boverket och Konsumentverket. Webbplatsen startades i januari 2009. Syftet med den är att ge konsumenter och andra berörda lättillgänglig och tillförlitlig information och på så sätt stärka deras möjligheter att vara kunniga och aktiva på bostadsmarknaden och efterfråga en trygg och säker boendemiljö. Information om kooperativ hyresrätt finns på webbplatsen.

Boverket har för inte så länge sedan lämnat rapporten Boendeinflytande i praktiken (maj 2010) till regeringen. Rapporten är en sammanställning av aktuella erfarenheter av att satsa på ett reellt boendeinflytande i samband med utvecklingen av bostadsområden. I rapporten uppmärksammas den kooperativa hyresrätten. Se även om regeringens uppdrag om utveckling av medborgardialog och boendeinflytande som redovisats ovan under avsnittet som gäller hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Utskottets ställningstagande

Som framgått har Boverket varit aktivt när det gäller att tillhandhålla information om den kooperativa hyresrätten, liksom om andra upplåtelseformer.

Eftersom flera frågeställningar om den kooperativa hyresrätten genom Boverkets rapport och Föreningslagsutredningens betänkande nu ligger på regeringens bord anser utskottet att riksdagen inte bör ta ställning i sak till motionen. Den beredning som sker i Regeringskansliet bör avvaktas.

I detta sammanhang bör närmast som en självklarhet uppmärksammas att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra. Utskottet anser sig kunna utgå från att beredningen sker med utgångspunkt i denna grund-sats. Motionen avstyrks således. Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet tidigare anfört (bet. 2011/12:CU13).

Bostadsrätt

Bostadsrättsregister

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om införande av ett statligt centralt bostadsrättsregister.

Motionen

Motion 2013/14:C408 av Anita Brodén (FP) avser att ett statligt centralt bostadsrättsregister ska upprättas. Registret bör vara uppbyggt på ungefär samma sätt som dagens inskrivningsregister med lagarter och inteckningar. Enligt förslaget ska alla kostnader för att hålla registret betalas av bostadsrättshavarna genom avgifter vid ägarbyten och pantsättningar.

Bakgrund

Det finns inte något centralt register över bostadsrätter varken statligt eller privat. Däremot ska en bostadsrättsförenings styrelse förutom medlemsförteckningen föra en lägenhetsförteckning. Förteckningarna kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt (9 kap. 8 § bostadsrättslagen [1991:614]).

Medlemsförteckningen ska för varje medlem innehålla uppgifter om hans eller hennes namn och postadress och om den bostadsrätt som han eller hon har. Styrelsen ska hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den (9 kap. 9 § bostadsrättslagen).

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, bostadsrättshavarens namn och insatsen för bostadsrätten. Uppgifterna ska genast föras in i lägenhetsförteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Underrättas föreningen om att en bostadsrätt har pantsatts eller om någon uppgift i förteckningen ändras ska detta genast antecknas. Vid en överlåtelse av en bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen ska anges (9 kap. 10 § bostadsrättslagen).

En pantsättning av en bostadsrätt får sakrättsligt skydd när bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen.

Tidigare utredningsarbete

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att ett bostadsrättsregister och ett system för bostadsrättsinteckningar ska införas (SOU 1998:80). Förslaget innebär bl.a. ett införande av ett inteckningssystem för bostadsrätter liknande det som gäller för fastigheter. Enligt förslaget ska det vidare byggas upp ett centralt statligt bostadsrättsregister över alla bostadsrätter. Lantmäteriverket ska vara ansvarigt för registret, men en ny myndighet ska stå för prövning och registrering.

I promemorian Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12) behandlas främst två redan framförda förslag. Det ena förslaget är det som Bostadsrättsutredningen lämnat och som nyss nämnts. Det andra förslaget har tagits fram av en projektgrupp med representanter från några av de stora bostadsrättsorganisationerna och Svenska Bankföreningen. Enligt båda förslagen bör det införas ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter. Förslagen syftar också till att förbättra förhållandena vid pantsättning. Det utredningsuppdrag som har mynnat ut i promemorian har gått ut på att komplettera projektgruppens förslag och jämföra de båda förslagen, dock utan att lämna några författningsförslag. Utredaren presenterar dessutom – översiktligt – ett eget förslag.

Utredaren anser att inte något av de båda förslag som varit utgångspunkten för utredningsuppdraget bör väljas. Bland annat anför utredaren att Bostadsrättsutredningens förslag är onödigt ingripande. Det finns i stället anledning att överväga ett tredje alternativ, som kan ta till vara bra delar från båda förslagen. Ett sådant alternativ bör enligt utredaren ha följande utgångspunkter.

Det behövs ett centralt bostadsrättsregister för att snabbt och enkelt ge upplysning om bostadsrätter. Registret behövs också för registrering av pantsättningar. Kreditgivare och mäklare, men även andra intressenter,

såsom bostadsrättsföreningar och förvaltare, efterfrågar registeruppgifterna. Registerinnehållet ska koncentreras till uppgifter om bostadsrättshavare, pantsättningar och den information som behövs för att knyta dessa uppgifter till en viss lägenhet. Även vissa uppgifter om förvärv (pris m.m.) behöver registreras. Dagens modell för pantsättning kan i princip behållas. Panträkten bör dock registreras vid källan, dvs. av kreditinstituten. Genom registreringen får panträkten sakrättsligt skydd. Även uppgifter om bostadsrättshavaren och bostadsrätten bör registreras vid källan, närmare bestämt av bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Någon myndighetsprövning av överlåtelser ska inte ske.

Enligt utredaren talar övervägande skäl för ett statligt bostadsrättsregister under Lantmäteriverkets ansvar, men registret ska skötas av användarna. Främst för mindre bostadsrättsföreningar behöver det finnas ett ”pappersalternativ”. Det ska göras möjligt för en förening att överlåta registreringen till Lantmäteriverket. Kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare och mäklare ska ha direktåtkomst till registret. Användarna bör medverka i uppbyggnaden och utvecklingen av det nya registret. Kostnaden för det tredje alternativet bedöms vara lägre än för de båda andra. Registret föreslås bli finansierat genom avgifter från dem som använder registret.

Promemorian bereds inte längre inom Regeringskansliet. Däremot förs det diskussioner mellan företrädare för Justitiedepartementet och bostadsrättsorganisationer i frågan om ett bostadsrättsregister.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser inte att det finns skäl för riksdagen att mot bakgrund av de diskussioner som förs på departementsnivå nu pröva frågorna om ett bostadsrättsregister bör införas och hur detta register i så fall bör vara utformat. Motionen avstyrks.

Ombildning

Ombildning till bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om ombildning till bostadsrätt.

Jämför reservationerna 17 (S) och 18 (V).

Motionerna

Motion 2013/14:C369 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M) gäller överväganden av möjligheten att införa ett krav på enkel majoritet vid bostadsrättsombildningar. Enligt motionären bör villkoren och förutsättningarna vara likställda för de två beslutsalternativ som finns i fråga om en ombildning.

I motion 2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 12 förespråkas en ökad blandning av upplåtelseformer. En lösning skulle enligt motionen kunna vara att när det byggs nytt göra det möjligt att reglera upplåtelseformen genom detaljplanen och därigenom åstadkomma en större blandning.

I motion 2013/14:C423 av Teres Lindberg (S) yrkandena 2–4 bör ombildningsprocessen kunna prövas rättsligt och köp kunna hävas om lag- eller stadgebrott konstateras. Enligt motionen finns det exempel på att köpestämmor har genomförts utan omröstning, och det finns ett behov av att fullmakter blir granskade. Motionen gäller också behovet av en förstärkning av hyresgästernas rättssäkerhet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. I motionen nämns särskilt att hyresgäster körts över genom tvi-velaktiga konsultinsatser. Det lämnas också förslag om att en bostadsrättsförening inte ska kunna köpa en fastighet om inte hyresgästerna i minst två tredjedelar av lägenheterna som omfattas av förvärvet faktiskt blir bostadsrättshavare.

Förslagen i motion 2013/14:C402 av Börje Vestlund (S) yrkandena 1 och 2 gäller dels rättssäkerheten vid bostadsrättsombildning, dels auktorisation eller certifiering av konsulter vid bostadsrättsombildning. I motionen berörs frågor om konsulternas uppträdande och att det därför behövs en auktorisation eller certifiering av konsulter och att staten måste vidta åtgärder om detta inte sker på frivillig basis. Vidare berörs bl.a. fullmaktsgivning och konflikter mellan de boende, särskilt mellan de som vill förvärva en bostadsrätt och de övriga.

Partimotionen 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 19 gäller ökad rättssäkerhet vid ombildningsförfarandet t.ex. i form av dels en begränsning av antalet omröstningar som får hållas i fråga om ombildning inom en avgränsad tidsperiod, dels införande av en opartisk funktion, såsom att notarius publicus deltar på stämmorna som ska kontrollera att allt går rätt till. Förslagen omfattar också en skärpning av kravet på den andel av de boende som måste stödja en ombildning för den ska få genomföras.

I samma motion yrkande 9 föreslås att förutsättningar ges för kommunerna att i detaljplan kunna föreskriva en viss upplåtelseform. Hyresrätter som möjliggörs på detta sätt ska inte kunna omvandlas till bostadsrätter.

Ombildningsreglerna

Ett beslut att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, när det gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten (9 kap. 19 § bostadsrättslagen [1991:614]). Innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas ska en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna (9 kap. 20 §, jfr 3 kap.). Ett beslut om förvärv i strid med lagens bestämmelser är ogiltigt (9 kap. 21 §). En ansökan om lagfart ska avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 10 jordabalken). Om ett förvärv har skett i strid med lagens bestämmelser och lagfart har meddelats, är beslutet om förvärv ändå giltigt (9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

Om hyresgästerna har intresse av att förvärva sitt hus för ombildning, kan de anmäla detta intresse till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan ska för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening. Föreningen ska till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om bl.a. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen samt att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen och – om de är bostadshyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten. Huset som intresseanmälan gäller får inte överlåtas utan att den förening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva huset. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Hembudet antas genom att föreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Om föreningen inom tre månader från hembudet skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen, förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde. Bestämmelserna återfinns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Även i hembudsfallet måste föreningens beslut att förvärva fastigheten fattas på föreningsstämman.

Fram till den 1 juli 1999 gällde att hyresgästerna i mer än hälften av lägenheterna måste ha gått med på ett förvärvsbeslut respektive förklarat sig intresserade av ombildningen. Tidigare, fram till den 1 juli 1992, hade ett krav på två tredjedels majoritet gällt. Genom lagstiftning vid riksmötet 2002/03 infördes kravet på folkbokföring för att förhindra s.k. falska bostadsrättsföreningar, dvs. sådana fall där fastighetsägaren inför ombildningen tecknat hyreskontrakt med bulvaner som inte haft sin bostad på fastigheten (prop. 2002/03:12, bet. 2002/03:BoU2, rskr. 2002/03:96).

En medlems rätt vid en föreningsstämma kan utövas genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får vara ombud för mer än en medlem. Undantag från denna regel kan göras i stadgarna. Ombudet ska ha en skriftlig dagtecknad fullmakt (9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 2 § lagen [1987:667] om ekonomiska föreningar, den s.k. föreningslagen).

En bostadsrättshavare kan föra talan vid tingsrätten mot föreningen och begära att ett stämmobeslut ska upphävas eller ändras om beslutet inte har kommit till på ett formellt riktigt sätt eller om det materiella innehållet strider mot bostadsrättslagen, vissa bestämmelser i föreningslagen eller föreningsstadgarna. Enligt huvudregeln ska talan väckas inom tre månader från beslutets dag (klandertalan). Upphävs eller ändras stämmans beslut gäller domen även mot den som inte fört talan (9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 17 § föreningslagen).

Hyreslagsutredningen har haft i uppdrag att titta på vissa frågor kring ombildning och har i sitt delbetänkande Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) föreslagit vissa ändringar som syftar till att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt. Hyreslagsutredningens betänkande bereds i Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Det är givetvis angeläget att lagstiftningen tryggar rättssäkra ombildningsprocesser. Utskottet vill påminna om att regeringen mot den bakgrunden gav Hyreslagsutredningen i uppdrag att titta på vissa frågor kring ombildning och att utredningen i sitt delbetänkande Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) har föreslagit vissa ändringar som syftar till att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt. Utredningens betänkande bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Justitieminister Beatrice Ask sade sig i sitt svar den 10 februari 2009 på en interpellation om etik vid bostadsombildningar, som också omfattade frågan om hur utbildningskonsulterna utför sina uppgifter, inte vara beredd att nu initiera någon ytterligare översyn av utbildningsreglerna (ip. 2008/09:266). Hon uttryckte som sin mening bl.a. att reglerna för utbildning i huvudsak är bra. Det kan tilläggas att justitieministern också särskilt uttalade att hon nog kommer att följa utvecklingen på området.

Enligt PBL-kommitténs bedömning (SOU 2005:77) bör plan- och bygglagstiftningen inte användas för att reglera upplåtelseformer. Det finns enligt kommitténs mening inte anledning att ändra på den grundläggande principen att detaljplanen i första hand ska reglera sådana förändringar som kan prövas i samband med bygglov inom ramen för plan- och bygglagen. Genom exempelvis bestämmelser om huvudsaklig användning för bostadsändamål, byggnadernas storlek, höjd och utformning samt även

lägenheternas sammansättning och storlek kan kommunen lägga grunden för ett önskvärt bostadsbyggande. Att införa mer långtgående möjligheter att reglera exempelvis fördelningen mellan olika upplåtelseformer är därför mindre lämpligt. Kommittén ansåg vidare att inriktningen när det gäller det faktiska bostadsbyggandet som hittills bör ske med stöd av andra styrmedel, t.ex. genom avtal i samband med markanvisning.

Utskottet, som delar justitieministerns och PBL-kommitténs uppfattningar, är inte berett att nu ta initiativ till en översyn av de regler som gäller för ombildning. Med det anförda avstyrker utskottet motionerna.

Utskottet vill i sammanhanget uppmärksamma att många kommuner i fråga om nya bostadsområden, liksom vad gäller nybyggnationer i befintliga områden, på olika sätt verkat för att områdena ska ha blandade upplåtelseformer och att resultatet av dessa ansträngningar ofta är gott.

Ombildning till ägarlägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om ombildning från hyresrätt och bostadsrätt till ägarlägenheter. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 19 (MP, V) – motiveringen.

Motionerna

I motion 2013/14:C337 föreslår Christian Holm och Johan Hultberg (båda M) att det ska införas möjligheter att ombilda hyresrätter och bostadsrätter till ägarlägenheter.

Också i motion 2013/14:C253 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkan dena 1–3 föreslås sådana möjligheter. Dessutom förespråkas att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte har använts som bostad, också ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Enligt motionen bör en översyn dessutom genomföras av skyddsreglerna i konsumenttjänstlagen och vissa andra lagar, bl.a. om byggförsäkring, för att ägarlägenheter ska bli en attraktiv upplåtelseform.

I motion 2013/14:C418 av Robert Halef (KD) lämnas förslag om att hyresrätter lättare bör kunna omvandlas till ägarlägenheter.

Bakgrund

De grundläggande lagtekniska förutsättningarna för att göra fastighetsindelning av enskilda lägenheter (3D-fastigheter) har funnits sedan den 1 januari 2004 då det i fastighetsbildningslagen (1970:988), förkortad FBL, införts möjligheter till tredimensionell fastighetsindelning. Lagen innehöll dock bestämmelser som hindrade att ägarlägenheter bildades.

Genom lagstiftning som trätt i kraft den 1 maj 2009 har ägarlägenhetsfastigheter möjliggjorts (prop. 2008/09:91, bet. 2008/09:CU16, rskr. 2008/09:170). Oftast och fortsättningsvis här kallade ägarlägenheter.

Ägarlägenheter kan endast bildas i samband med nyproduktion (3 kap. 1 b § andra stycket 1 FBL). Enligt regeringens mening, som framfördes i propositionen om ägarlägenheter, saknades det tillräckligt beredningsunderlag för att ta ställning till frågan om ombildning till ägarlägenheter i beståndet. Ägarlägenheter som en ny upplåtelseform endast i nyproduktion skulle enligt regeringen ses som ett första steg.

Med nyproduktion avses även tillbyggnader och äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus. Som förutsättning gäller dock att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet.

Av 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL framgår att en ägarlägenhetsfastighet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. Bestämmelsen hindrar att ett småhus delas upp i två ägarlägenhetsfastigheter.

En ägarlägenhet bildas alltså genom fastighetsbildning. I samband med bildandet tillförsäkras ägarlägenheten de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Det innebär att lägenheten måste få tillgång till sådana anordningar som behövs för att den ska kunna fungera som en självständig enhet. Det kan t.ex. gälla rättigheter till trapphus, el, vatten och avlopp. Det kan således för dessa ändamål inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar i vilka ägarlägenheterna i huset får del. Som ett alternativ kan t.ex. en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) bildas. Myndigheten ska vid fastighetsbildningen se till att anläggningen eller samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

Ägaren till en ägarlägenhet har rätt att självständigt förfoga över lägenheten t.ex. genom att överlåta, pantsätta och hyra ut den. Vid uthyrning av ägarlägenheter gäller hyreslagen (12 kap. jordabalken). Samma regler tillämpas som vid uthyrning av en- och tvåfamiljshus. Ägarlägenheter omfattas av allmänna grannelagsrättsliga regler. Det innebär att den lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar vid vite kan föreläggas att upphöra med störningarna.

Pågående arbete

Regeringen har utsett en särskild utredare som ska föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Uppdraget ska redovisas senast den 30 maj 2014 (dir. 2012:44). Direktiven beslutades den 24 maj 2012.

Utredaren ska analysera och lämna en redogörelse för skälen för och emot en möjlighet att bilda ägarlägenheter i befintliga hyreshus. Utredaren ska särskilt belysa behovet och nyttan av ombildningar för hyresgäster, hyresvärdar och andra berörda, och konsekvenserna för bostadsmarknaden och hyresrättsbeståndet av en ombildningsmöjlighet, bl.a. när det gäller utbudet av lägenheter och kvaliteten i boendet.

Om inte vägande skäl talar för någon annan lösning, ska utredarens förslag utformas med utgångspunkterna att initiativet till en ombildning ska kunna tas av hyresvärden och att ombildningen ska omfatta samtliga bostadslägenheter i huset, varvid även lägenheter med hyresgäster som motsätter sig ombildning ska kunna ombildas.

Utredaren ska överväga om ombildning på hyresvärdens initiativ i vissa situationer bör kunna avse färre än samtliga bostadslägenheter i huset.

Vidare ska utredaren överväga om hyresgästerna i ombildningssyfte bör ha förtur till förvärv av huset vid en försäljning och hur en förtursrätt då bör utformas.

Utredaren ska särskilt överväga bl.a. hur de frågor som uppstår när det gäller vederlagen för överlåtelse av de nybildade ägarlägenheterna bör lösas, och när det gäller ombildningar på initiativ av hyresvärden,

- om, och i så fall hur, hyresgästerna i förekommande fall bör kunna påverka ombildningens omfattning vid ombildning av färre än samtliga lägenheter i ett flerbostadshus och
- vilket inflytande, t.ex. genom att få komma till tals, som hyresgästerna och andra berörda bör ha vid ombildningar i övrigt.

Förslagen ska utformas med beaktande av bostadssociala hänsyn och utifrån intresset av ett starkt skydd för befintliga hyresgäster. Den lägenhetsinnehavare som så önskar ska ha möjlighet att kvarstå som hyresgäst efter en ombildning. En utgångspunkt ska vara att ombildningen inte får medföra någon försämring av hyresgästens rättsliga ställning, t.ex. i fråga om besittningsskydd eller bostadsbyte.

Utredaren ska utforma sitt förslag så att de ägarlägenheter som skapas vid en ombildning så långt som möjligt kan komma dem som är hyresgäster i respektive lägenhet vid ombildningen till godo.

Uppdraget omfattar också att kravet på att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom en åttaårsperiod dessförinnan får ha använts som bostadslägenhet ska justeras för att möjliggöra ombildning av hyreslägenheter.

Risken för missbruk av ombildningsreglerna ska motverkas.

Om det ryms inom tiden för uppdraget i övrigt, ska utredaren följa upp den tidigare ägarlägenhetsreformen.

Utredaren ska ingående redovisa konsekvenserna för hyresvärdar, hyresgäster och andra berörda. Skillnaden i ekonomiskt hänseende för de inblandade av att en ombildning sker på initiativ av hyresvärden eller genom att hyresgästerna förvärvar hyreshuset med förtur ska belysas särskilt.

Utskottets ställningstagande

Regeringen har utsett en särskild utredare som ska föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Riksdagen bör avvakta resultatet av dessa

utredningsinsatser innan riksdagen tar ställning i frågor som rör ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter eller dagens regelsystem för ägarlägenheter.

Det kan nog ifrågasättas vilket behov det finns av regler som möjliggör ombildning av bostadsrättslägenheter till ägarlägenheter. Dessutom torde sådana ombildningsregler vara juridiskt-tekniskt svårlösta. Utredningsdirektiven omfattar inte denna typ av ombildning. Riksdagen bör innan den gör ett sakligt ställningstagande i denna ombildningsfråga avvakta utredningsbetänkandet som gäller ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter.

Motionerna avstyrks således.

Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Hyressättning, punkt 1 (SD) av Markus Wiechel (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2013/14:C411 av Michael Svensson (M) och 2013/14:C439 av Markus Wiechel (SD) samt avslår motionerna 2013/14:C253 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4 och 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 23 och 24.

Ställningstagande

I dag regleras prissättningen på hyreslägenheter i mycket stor utsträckning av det offentliga. Det innebär att det inte är hyresgästens betalningsvilja som avgör priset på en hyresbostad utan det är reglerat utifrån boendestandard och boendearial. Dagens hyresmarknad är därmed inte i balans, och det får stora konsekvenser. I en rapport från december 2008 konstaterar OECD att hyresbostäder i Sverige tilldelas via köer och omfattande ansökningsförfaranden och i vissa fall genom svartabörshandel. Att låta hyrorna stiga där det finns köer skulle enligt OECD, liksom enligt den nyligen publicerade rapporten från Boverket, lösa dagens stora problem på bostadsmarknaden.

Enligt min mening bör målsättningen vara att få bostadsmarknaden att mer styras av utbud och efterfrågan. Dagens prisregleringar medför problem och skyddar i praktiken bara en relativt välmående målgrupp med attraktiva hyreskontrakt i storstädernas centrum. För dessa innebär prisregleringarna en avsevärt lägre boendekostnad än om hyresvärden hade fått ta ut en hyra som i högre grad motsvarar hyresgästens betalningsvilja. Om justeringar av dagens system gjordes är det troligt att priserna hade gått upp i centrala Stockholm, men de hade antagligen gått ned på andra ställen, något som skulle gynna dem som inte har någon bostad.

En hyresmarknad med förändrad prisreglering ska så klart inte vara totalt oreglerad. Det är viktigt att hyresgästens besittningsskydd finns kvar och att hyresgästerna har goda möjligheter att företräda sina intressen. Bostadsmarknaden ska vara trygg både för de som har en bostad och för de som vill skaffa sig en bostad.

Om det har uppstått en tvist om hyran är det i hyresnämnden berörda parter möts. I dag kan dock problem uppstå då hyresnämnden måste förhålla sig till hyrorna för jämförbara bostäder i den kommun där provningslägenheten ligger i stället för att jämföra med liknande bostäder generellt. Inte minst i de fall då jämförbara hyresrätter saknas i den kommunen riskerar detta att leda till en konstlad prissättning som avskräcker personer som önskar bygga eller upplåta nya hyresrätter. I en tid då det är akut brist på bostäder, och då inte minst hyresrätter, kan detta vara förödande för en positiv utveckling av hyresrättsbeståndet. Hyresnämnden måste få jämföra den lägenhet vars hyra den ska bestämma med liknande bostäder oavsett i vilken kommun dessa ligger. Lagen måste göras tydlig och undantagslös i detta avseende.

Regeringen bör låta utreda och återkomma till riksdagen med nödvändiga förslag till lagändringar i de frågor jag behandlar i denna reservation.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2013/14:C411 (M) och 2013/14:C439 (SD) samt avslår de övriga motionerna.

2. Hyressättning, punkt 1 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 23 och 24 samt avslår motionerna

2013/14:C253 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4,

2013/14:C411 av Michael Svensson (M) och

2013/14:C439 av Markus Wiechel (SD).

Ställningstagande

Sedan 2011 tillämpas nya regler när det gäller allmännyttan och hyressättningen. En förändring gentemot tidigare lagstiftning är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. En konsekvens av detta är att den kommunala grundprincipen om självkostnad undantas. Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag begränsar i viss mån kommunernas möjligheter att ta ut pengar från

sina bostadsbolag och använda dem till andra verksamheter. Trots detta finns det exempel, framför allt från Stockholms stad, på att kommunen beslutat att ta pengar från de allmännyttiga bolagen och använda till kommunens verksamheter. Hyresgästerna i allmännyttan får därmed betala mer för de kommunala verksamheterna än övriga invånare. För räkenskapsåret 2011 gjordes värdeöverföringar från kommunala bostadsbolag till kommuner som uppgick till nästan 1,7 miljarder kronor. Detta menar vi är både orimligt och orättvist. Vinster som görs i kommunala bostadsbolag bör stanna i verksamheten.

En annan fråga rör hyreslagen och förändringen som innebär att allmännyttans hyresnormerande funktion har ändrats. Tidigare prövade hyresnämnden främst hyran mot hyressättningen i likvärdiga allmännyttiga bostadsföretag. Nu har den regeln ersatts med en regel om att jämförelse ska göras med likvärdiga lägenheter med förhandlade hyror hos kommunala och privata bostadsföretag.

Hyresgästföreningen har undersökt skillnaden mellan privata värdar och allmännyttan. Resultatet visade att de privata värdarnas hyra låg klart över allmännyttans. System som driver upp hyrorna måste ersättas av regler som utgår från den kommunala sektorns självkostnadsprincip och allmännyttans hyresnormerande roll. Jag säger nej till marknadshyror. Inriktningen på regeringens politik går tyvärr i motsatt riktning.

I hyreslagen finns det s.k. påtaglighetsrekvisitet. Det innebär att hyresnämnden vid en hyresprövning inte ska anse en hyra som skälig om den är "påtagligt högre än hyran för lägenheter" som är likvärdiga. Motivet till att låta hyran vara något högre än allmännyttans hyror var att skapa rörlighet i prisbildningen. Som detta tillämpats i praktiken har fastighetsägarna kunnat räkna med ett påslag på ca 5 procent på allmännyttans hyror vid jämförelseprövningar. Detta har inneburit utrymme för extra hyreshöjningar. Därför bör påtaglighetsrekvisitet tas bort.

Jag värnar allmännyttans roll och framtid. För mig är det viktigt med livskraftiga och ekonomiskt starka allmännyttiga bostadsbolag för att klara bostadsförsörjningen och för att föra en social bostadspolitik. I egenskap av demokratiskt ägda företag ska dessa verka för allmännyttiga mål. Hyressättningen på bostadsmarknaden ska styras av ett bruksvärdessystem som garanteras genom kollektivt förhandlade hyror. Genom hyror som motsvarar bostadens standard och kvalitet är syftet att kunna ge alla hyresgäster, oberoende av inkomst, en bra bostad till en rimlig kostnad. Ibland hävdas det att det är bruksvärdessystemets fel att det byggs så få hyresrätter. Jag menar tvärtom att det är bostadsbristen och den prispress uppåt den för med sig på ägda bostäder som skapar ett tryck uppåt även på hyrorna.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför om att dagens system som driver upp hyrorna måste ersättas av regler som utgår från den kommunala sektorns självkostnadsprincip

och allmännyttans hyresnormerande roll samt om att påtaglighetsrekvisitet ska tas bort. Därmed bifaller riksdagen partimotion 2013/14:C431 (V) yrkandena 23 och 24 och avslår övriga motioner.

3. Skyddsregeln, punkt 2 (S, V)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S), Lars Eriksson (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2013/14:C395 av Ardalan Shekarabi (S), 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 26 och 2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 10.

Ställningstagande

Sveriges bestånd av hyresfastigheter börjar bli gammalt och slitet, och på många håll görs också omfattande renoveringar (förbättrings- och ändringsarbeten). Det är naturligtvis välkommet. Alla ska ha rätt att ha ett bra och tryggt boende. Konsekvenserna av dessa renoveringar har tyvärr inneburit att många hyresgäster inte kan bo kvar i sina lägenheter efter renoveringarna eller ombyggnationerna. Det är inte ovanligt att hyrorna höjs mycket kraftigt. Många klarar inte detta ekonomiskt.

Kostnaderna för renoveringar måste täckas, men det måste regleras på ett sätt som gör att man som hyresgäst har möjlighet att klara den kostnaden. Därför är ett förstärkt hyresgästinflytande angeläget, också i form av en skyddsregel för fastigheter som renoveras eller byggs om.

När en upprustning leder till avsevärt höjda hyror behövs en infasnings-tid så att inte hela hyreshöjningen kommer i ett slag. Därför bör den s.k. skyddsregeln, som kan användas vid stora hyreshöjningar, även gälla vid ombyggnader (förbättrings- och ändringsarbeten) utan inskränkningar av att den godkänns av hyresgästen eller att hyresnämnden lämnat tillstånd till den. Även med hänsyn tagen till vad Svea hovrätt uttalat om skyddsregelns tillämpning i förhållande till de uttalanden som finns i propositionen där regeln föreslogs bör det genom lagstiftning genomföras att skyddsregeln ska gå att tillämpa i samtliga de fall vi avser.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen S- och V-motionerna.

4. Kostnaden för boendeparkering, punkt 3 (MP, V)

av Jan Lindholm (MP) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna

2013/14:C419 av Åsa Romson m.fl. (MP) yrkande 10 och

2013/14:T526 av Stina Bergström m.fl. (MP) yrkande 21.

Ställningstagande

Dagens regelverk innebär i vissa delar att asfalt går före trädgårdar och parker när områden ska utvecklas. Det är ett hinder för att t.ex. miljonprogramsområden ska utvecklas till grönare mötesplatser.

Många boende i flerfamiljshus har inte bil men subventionerar samtidigt sina bilägande grannars parkeringsplatser. Detta genom att kostnaden för boendeparkering inte läggs ut enbart på dem som har parkering, utan delvis läggs in som en kostnad för samtliga hyresgäster. Dock utan att detta redovisas. Vi anser därför att boendeparkering inte ska kunna subventioneras över hyran, utan ska betalas som en avgift av användarna. Detta skulle leda till att ett eventuellt överskott av parkeringsplatser synliggörs. En trolig följd är att många parkeringsplatser byggs om till annat som tjänar de boende bättre eller att nya bostäder kan uppföras utan att nya parkeringsplatser behöver tillföras. Det både frigör yta och leder till att den som är bilfri slipper betala för andras bilparkering. En utredning bör tillsättas som ska ha som uppgift att lösa hur detta på bästa sätt ska genomföras.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför om parkeringsavgifter. Därmed bifaller riksdagen de båda MP-motionerna.

5. Hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 4 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 25.

Ställningstagande

Bostaden är inte som vilken vara som helst. Snabba hyreshöjningar kan inte mötas snabbt och enkelt med ett byte av bostad. Hyresgästens inkomst, ledigt utbud av andra bostäder, arbete, studier m.m. kan vara reella hinder.

I dag har vi en situation där renoveringar och ombyggnader av bostäder kan innebära orimligt stora hyreshöjningar. I flera uppmärksammade fall har hyran stigit med upp till 60 procent. Med så höga hyreshöjningar är det många som helt enkelt inte har råd att bo kvar. Därmed är hyresgästens besittningsskydd i praktiken hotat. Bostadsbristen gör dessutom att det på många håll i landet inte finns några lediga lägenheter att flytta till för den som inte längre kan bo kvar.

Det är angeläget att bostadsbeståndet, inte minst miljonprogrammets lägenheter, renoveras och rustas upp. Det är viktigt att hyresgästerna ges inflytande i upprustningsprocessen så att det renoveras för de människor som faktiskt bor i ett bostadsområde, inte för potentiella hyresgäster med högre inkomster.

Genom att ge hyresgästerna inflytande över ombyggnaden kan det säkerställas att de kan bo kvar. I dag vittnar många hyresgäster om att de inte alls har fått vara med och påverka omfattningen av en renovering. Detta trots att hyresgästerna enligt lag ska ge sitt godkännande till en ombyggnad innan den startar. Problemet i dag är att även om hyresgästerna skulle motsätta sig en ombyggnad så kan fastighetsägaren söka tillstånd för sina planer hos hyresnämnden. I syfte att ge hyresgästerna verkligt inflytande över sitt boende föreslår jag att det i samband med ombyggnader inrättas ett lagstadgat samrådsförfarande mellan representanter för hyresvärderna och hyresgästerna. På så sätt tas hyresgästernas kunskap om sitt boende till vara. Samrådsförfarandet bör t.ex. kunna leda till att flera ombyggnadsalternativ tas fram och att hyresnivåerna som följer av dessa tydligt redovisas innan hyresgästerna godkänner ombyggnationen. En utredning bör ges i uppdrag att närmare utforma de lagregler som behövs för att förverkliga motionsförslaget.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

6. Lagen om uthyrning av egen bostad, punkt 5 (S, SD)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S), Markus Wiechel (SD) och Lars Eriksson (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 16 och

avslår motion

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 28.

Ställningstagande

Den 1 februari förra året trädde lagen om uthyrning av egen bostad i kraft. Lagen innebär att personer som äger sin bostad kan hyra ut den med en hyra som ligger över vad som är en bruksvärdeshyra. Någon möjlighet att få tillbaka en betald överhyra finns inte. Hyresnämnden kan endast fastställa en laglig hyra från dagen för när hyresgästen ansökte om en ändring av hyran. Det har skapats en andrahandsmarknad där bostadssökande kan bli lurade med bl.a. hyror över den lagliga nivån.

Lagstiftningen om privatuthyrning av bostäder har nu varit i kraft så pass länge att den kan följas upp och ses över. Det är angeläget att det sker redan nu med hänsyn till den utsatta situation som många av dem lever i som befinner sig på eller tvingas söka sig till den alltmer växande andrahandsmarknaden.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen S-motionen och avslår V-motionen.

7. Lagen om uthyrning av egen bostad, punkt 5 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 28 och

avslår motion

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 16.

Ställningstagande

Den som hyr en hyresrätt i andra hand och har betalat för mycket i hyra i förhållande till vad som är en bruksvärdeshyra kan 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. Jag vill värna denna ordning med bruksvärdeshyror och möjligheten att få en erlagd överhyra återbetald och utvidga den till att även omfatta sådan uthyrning som i dag kan ske enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Denna lag innebär att personer som äger sin bostad kan hyra ut den med en högre hyra än

bruksvärdessystemet medger. Den ovan nämnda möjligheten att få tillbaka hyra i den del den utgör en överhyra retroaktivt har också avskaffats för andrahandshyresgäster som hyr en bostadsrätt. I stället kan hyresgästen numera bara gå till hyresnämnden och få den framtida hyran fastställd till ett slags kostnadshyra. I kostnadshyran får, förutom månadsavgiften, en fiktiv räntekostnad räknas in. Denna hyra är alltså inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader. Regeringen aviserar dessutom i budgetpropositionen att man vill gå vidare och låta bostadsrättsägare själva besluta om andrahandsuthyrning utan att begära tillstånd från bostadsrättsföreningen.

Jag är mycket kritisk till den här lagstiftningen som innebär att det som anses vara en skälig hyra – en bruksvärdeshyra – inte längre ska gälla och att hyresmarknaden blir än mer komplicerad. Det blir mer lönsamt för hyresvärden och mer osäkert för hyresgästen. Statistik visade också att redan några månader efter att lagstiftningen trätt i kraft har andrahandshyror, framför allt i Stockholm, höjts. Av dessa skäl bör lagen om uthyrning av egen bostad avskaffas.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen och avslår S-motionen.

8. Lagen om uthyrning av egen bostad, punkt 5 – motiveringen (MP)

av Jan Lindholm (MP).

Ställningstagande

Jag anser att lagen om uthyrning av egen bostad bör utvärderas. Enligt min mening är det för tidigt att kunna dra några slutsatser om hur lagen tillämpats, om hyresgästerna skyddas på ett adekvat sätt och vilka verkningar den haft på bostadsmarknaden. Jag vill därför inte i dagsläget ställa mig bakom motionsförslaget om en uppföljning och en översyn av lagstiftningen om privatuthyrning av bostäder.

Med hänvisning till vad jag anför avstyrker jag båda motionerna.

9. Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsupplåtelse m.m., punkt 6 (V)

av Aminéh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 29.

Ställningstagande

I storstadsregionerna och andra kommuner med inflyttning råder sedan flera år bostadsbrist. Som en konsekvens av bostadsbristen bor fler människor inneboende hos andra eller hyr i andra hand. I Stockholm t.ex. uppskattar flera av de allmännyttiga bostadsbolagen att 10 procent av deras lägenhetsbestånd hyrs ut olovligt. Jag vill först och främst bemöta bostadsbristen med ett ökat byggande. Men jag menar också att andrahandshyresgästernas rättigheter i vissa fall måste stärkas. Ockerhyror vid andrahandsuthyrning, liksom svarthandeln med förstahandskontrakt, handlar om resursöverföring mellan parter som befinner sig i ett ojämlikt maktförhållande.

Den som hyr en hyresrätt i andra hand och har betalat för mycket i hyra kan 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. Jag värnar denna ordning och vill utvidga den till att även omfatta ägda bostäder.

Jag har tidigare reservationsvis föreslagit att lagen om uthyrning av egen bostad ska upphävas eftersom jag anser att hyror som avspeglar bruksvärdet måste säkras. Dessvärre är inriktningen för regeringens politik den rakt motsatta.

Den 1 februari i år trädde alltså lagen om uthyrning av egen bostad i kraft. Lagstiftningen innebär att personer som äger sin bostad kan hyra ut den med en högre hyra än bruksvärdessystemet medger. Den ovan nämnda möjligheten att få tillbaka överhyra retroaktivt har också avskaffats för andrahandshyresgäster som hyr en bostadsrätt i andra hand. I stället får hyresgästen numera gå till hyresnämnden och få den framtida hyran fastställd till ett slags kostnadshyra. I kostnadshyran får, förutom månadsavgiften, en fiktiv räntekostnad räknas in. Denna hyra är alltså inte kopplad till uthyranens faktiska kostnader. Regeringen aviserar dessutom i budgetpropositionen att man vill gå vidare och låta bostadsrättsägare själva besluta om andrahandsuthyrning utan att begära tillstånd från bostadsrättsföreningen.

Det behövs skärpta sanktioner i fall med oskäligen hyror. I dag kan hyresnämnden alltså döma att en för hög hyra återbetalas bara i vissa fall. Jag vill vidga rätten till återbetalning så att den även gäller vid privatuthyrning, men fler åtgärder bör utredas. Regeringen bör återkomma med förslag om skarpare åtgärder mot oskäligen hyror vid andrahandsuthyrning.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

10. Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsupplåtelse m.m., punkt 6 – motiveringen (MP)

av Jan Lindholm (MP).

Ställningstagande

Jag anser att lagen om uthyrning av egen bostad bör utvärderas. Enligt min mening är det dock för tidigt att nu kunna dra några slutsatser om hur lagen tillämpats, om hyresgästerna skyddas på ett adekvat sätt och vilka verkningar den haft på bostadsmarknaden. Jag har redan reservationsvis (se reservation 8) fört fram min inställning med anledning av en motion om en uppföljning och en översyn av lagstiftningen om privatuthyrning av bostäder. En viktig fråga som det vid en uppföljning och översyn finns anledning att titta närmare på är just den som berörs i V-motionen vad gäller att det saknas möjligheter för en hyresgäst att retroaktivt, dvs. för tid innan en ansökan gjorts om att få hyran prövad, återfå hyra i den del den erlagts med ett för högt belopp. Med hänvisning till vad jag anför finns det inte skäl för riksdagen att i denna del bifalla motionen. Jag föreslår att den avslås.

11. Rätten till ett hyreskontrakt, punkt 7 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförts i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2013/14:So616 av Eva Olofsson m.fl. (V) yrkande 16.

Ställningstagande

Att ha ett eget hem, ett tryggt och bra boende är en av grundförutsättningarna för ett gott liv. Jag vill uppmärksamma mitt partis syn på att rätten till en bostad är en social rättighet. I dag är bristen på bostäder, inte minst hyresrätter till rimliga hyror, stor.

Hemlösheten slår hårdast mot människor som har små ekonomiska resurser och som inte är attraktiva på en marknadsanpassad bostadsmarknad. Orsakerna till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden kan finnas på både strukturell, institutionell och individuell nivå. Hemlösheten är dock i huvudsak en bostadspolitisk fråga som inte kan lösas av socialtjänsten. Bostadsbristen behöver byggas bort genom statligt investeringsstöd till hyresrätter med rimliga hyror, genom statligt ombyggnadsstöd och genom ökat inflytande för hyresgäster vid den nödvändiga renoveringen av i första hand miljonprogrammet. Annars riskerar de ekonomiskt svagaste hyresgästerna att tvingas bort till tillfälliga bostadslösningar.

Bakgrundsvi vill jag säga att som socialtjänstlagen tolkas i dag garanteras inte hemlösa rätten till eget boende utan endast ”tak över huvudet”.

Socialtjänsten har under en längre tid fått ta ett allt större ansvar för personer som inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden. Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2012 visar att 228 av 290 kommuner hyr ut lägenheter med olika specialkontrakt, vanligtvis andrahandskontrakt, till personer som är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. Det innebär att ca 79 procent av kommunerna har en s.k. sekundär bostadsmarknad, vilket är en ökning sedan den senaste mätningen 2009. I hela landet hyrs ungefär 14 900 lägenheter ut på detta vis. Det är dock ytterst få av de boende som får ta över kontrakten, visar enkäten. Detta är en orimlig situation. Den sekundära bostadsmarknaden ska inte öka år efter år därför att bostadsföretagen vägrar låta människor med små ekonomiska möjligheter ta över kontrakten.

För många hemlösa är ekonomiskt bistånd den vanligaste inkomstkällan. Eftersom många hyresvärdar inte godkänner ekonomiskt bistånd som inkomst utestängs personerna därmed också från den ordinarie bostadsmarknaden. Detta försätter människor, men också socialtjänsten, i en omöjlig situation. Regeringen bör därför ta initiativ för att ändra på detta förhållande så att också ekonomiskt bistånd godkänns som inkomst på bostadsmarknaden. En utredning bör få i uppdrag att finna en lösning på hur detta på lämpligaste sätt kan åstadkommas.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför om att ekonomiskt bistånd ska godkännas som inkomst på bostadsmarknaden. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

12. Vräkning, punkt 8 (S, MP, V)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Lars Eriksson (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna

2013/14:C277 av Jan Lindholm (MP),

2013/14:C312 av Katarina Köhler (S) och

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 20 och avslår motion

2013/14:C246 av Margareta Larsson (SD) yrkande 1.

Ställningstagande

Det finns en nollvision mot vräkningar av barnfamiljer. Ändå har var fjärde kommun under de senaste åren verkställt vräkningar där barn berörs. Det vanligaste skälet är hyresskulder.

Varje vräkning som drabbar ett barn är en tragedi. Barnets trygghet rycks undan och hemmet ersätts med ett eller flera tillfälliga boenden. Vägen tillbaka till ett eget hem kan vara lång.

Det finns regler för att förebygga vräkningar. I lagstiftningen har tagits in vissa bestämmelser om att socialnämnden ska underrättas. Socialtjänsten ska omedelbart utse en handläggare som kontaktar hyresvärden och familjen för att lösa problemet och förebygga en vräkning. Den vanligaste hjälpen är ekonomisk rådgivning och ekonomiskt bistånd. Men tyvärr fungerar inte detta alltid i praktiken. Ofta dröjer det för länge innan socialtjänsten kopplas in och innan en handläggare därefter tar tag i situationen. Under tiden verkställs vräkningen.

För att säkerställa att barn inte vräks vill vi förstärka kraven så att hyresvärden (fastighetsägaren) ska anmäla samtliga förestående vräkningar till socialtjänsten i kommunen. Om det finns barn i hemmen är en sådan anmälan extra viktig. Socialtjänsten ska ges rimlig tid för att ta emot anmälan, aktivera ärendet och agera innan en vräkning får genomföras. Om en sådan anmälan inte görs ska kronofogden inte kunna verkställa vräkningen. Det bör närmare utredas vad som bör anses utgöra en rimlig tid för socialtjänsten att agera.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen S- och MP-motionerna och avslår SD-motionen.

13. Förvärv av hyresfastigheter m.m., punkt 9 (S, V)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S), Lars Eriksson (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna

2013/14:C361 av Marie Granlund och Leif Jakobsson (båda S) yrkande 2,

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 20 och

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 17.

Ställningstagande

Vi anser att förvärvslagen inte borde ha upphävts. Vi håller således inte med regeringspartierna om att en skärpt bostadsförvaltningslag kan kompensera den upphävda förvärvslagen som direkt ökat möjligheterna för klart olämpliga personer och företag att etablera sig som hyresvärdar eller utöka sina fastighetsbestånd.

Det har länge ansetts angeläget att förhindra att olämpliga personer och företag förvärvar hyresfastigheter. Riksdagen antog en gång förvärvslagen i detta syfte. Om en kommun begärde prövning av ett förvärv, fick detta genomföras endast efter tillstånd av hyresnämnden. Det har också ansetts nödvändigt med regler som gör det möjligt att ingripa i efterhand mot hyresvärdar som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett tillfredsställande sätt. I bostadsförvaltningslagen finns därför regler om att hyresnämnden under vissa förutsättningar kan besluta att en fastighet ska förvaltas av någon annan än fastighetsägaren.

Trots att förvärvslagen hade en stor och viktig betydelse för att förhindra oseriösa fastighetsägare finns runt om i landet exempel på olämpliga och oseriösa hyresvärdar. De problem som i dag finns inom detta område talar med styrka för en skärpt lagstiftning – inte för en lägre ambitionsnivå. Det är vår uppfattning att en reformerad förvärvslag ska återinföras för att tillsammans med andra lagar – såsom bostadsförvaltningslagen – utgöra en garanti för hyresgästerna mot oseriös fastighetsförvaltning. En återinförd förvärvslag måste än tydligare och mer kraftfullt hindra olämpliga personer och företag att förvärva hyreshus.

Vi vill uppmärksamma att riksdagen när den upphävde förvärvslagen valde att gå emot en rad remissinstanser, såsom Kronofogdemyndigheten, Konsumentverket, Boverket och Hyresgästföreningen.

Om regeringen verkligen hade sett problemen med oseriös hyreshusförvaltning, hade naturligtvis förutsättningarna för förvärv av hyreshusfastigheter skärpts. Det problem regeringen konstaterade med bristande enhetlighet vid tillämpningen av lagen var verkligen inte en grund för att upphäva lagen. Detsamma gällde regeringens argument om att lagen kringgicks genom indirekta förvärv, att förfarandet var utdraget och att det fanns behov av en effektivare sanktion. Vi menar, i likhet med flera remissinstanser, att utredningens arbete och de huvudsakliga argument som fördes fram för att avskaffa förvärvslagen i stället visade på ett klart behov av en förstärkt och förtydligad lagstiftning.

Vi går således emot justitieministern när hon säger att hon inte vill återinföra en förvärvslagstiftning. En översyn bör göras med en tydlig inriktning på att den nya lagen ska bli ett mer effektivt instrument mot oseriösa hyresvärdar än den gamla lagen var. Översynen bör genomföras obunden till hur den upphävda lagen såg ut. Så kan t.ex. visserligen en lösning vara att en förvärvsprövning ska ske vid hyresnämnden, men även andra alternativ bör övervägas. Regeringen bör snarast återkomma till riksdagen med det lagförslag vi önskar se genomfört.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen S- och V-motionerna

14. Bostadsförvaltningslagen m.m., punkt 10 (S)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S) och Lars Eriksson (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna

2013/14:C361 av Marie Granlund och Leif Jakobsson (båda S) yrkande 1 och

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 9 och bifaller delvis motion

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 21.

Ställningstagande

En ägare till en hyresfastighet har ansvaret för att investeringar i en god boendemiljö verkställs och för att finansiera dessa. Det finns situationer när en fastighetsägare inte tar sitt ansvar för en god boendemiljö, särskilt när fastigheten kräver omfattande renoveringar. Det gäller ofta fastigheter som ligger i områden där de boende har låga inkomster och därmed begränsade möjligheter att klara betydande hyreshöjningar.

I dag finns det investerare som satsar på hyresfastigheter med mindre attraktiva lägen. Det kan vara i förorter runt våra storstäder och det kan vara i en avfolkningsbygd med lågt värderade fastigheter. Många av dessa investerare är högt belånade med litet eget kapital. Det är svårt att finna effektiviseringsvinster som bakgrund för investeringen då nedslitna fastigheter kräver mycket personal och stora investeringar. Det finns då krafter att kortsiktigt driva fram ett högt driftsnetto genom att eftersätta underhåll och tjäna pengar för att därefter avyttra fastigheten. Det finns även exempel då fastigheter drivs av fristående förvaltningsbolag med bonusar för cheferna som är knutna till driftsnetto. Kombinationen av bruksvärdeshyra, det kollektiva förhandlingsystemet och kommunen som bidragsgivare till hyresgäster med låg betalningsförmåga skapar en form av hyresgaranti där hyrorna inte faller. Detta kan dra till sig mindre seriösa och ofta anonyma investerare.

En hyresnämnd kan i dag besluta om tvångsförvaltning och då samtidigt utse en förvaltare. Ett problem är att det ibland är svårt att hitta lämpliga förvaltare, särskilt när förvaltningen kan tänkas bli svårskött, främst av ekonomiska skäl.

En fråga som då uppkommer är om det inte borde finnas större möjligheter att förmå fastighetsägare att ta sitt ansvar eftersom möjligheterna till tvångsförvaltning av olika skäl är så pass begränsade.

Vi konstaterar att det inom det nuvarande systemet i många fall krävs en statlig medfinansiering av renoveringsinsatserna för att fastighetsägarna i större utsträckning ska kunna ta sitt ansvar för en nödvändig upprustning. Samtidigt vill vi se nya möjligheter att ställa krav på de fastighetsägare som trots dessa insatser inte är beredda att ta sin del av ansvaret för den nödvändiga upprustningen. För att balansera statens ansvar och fastighetsägarens ansvar föreslår vi att möjligheten till vitesföreläggande av fastighetsägare som inte uppfyller rimliga krav på underhåll och renovering av sina fastigheter bör prövas. Därutöver behöver både lagstiftningen som skyddar hyresgästen och övervakningen av fastigheterna skärpas. Översynen bör således gälla dels befintliga tvångsåtgärder mot oseriösa hyresvärdar, dels ytterligare åtgärder som ska kunna användas för att förhindra misskötsamhet.

En utredning bör tillsättas och regeringen återkomma till riksdagen med ett förslag till de lagändringar som är nödvändiga.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen S-motionerna och bifaller delvis V-motionen.

15. Bostadsförvaltningslagen m.m., punkt 10 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 21 och

bifaller delvis motionerna

2013/14:C361 av Marie Granlund och Leif Jakobsson (båda S) yrkande 1 och

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 9.

Ställningstagande

Det finns i dag möjligheter att tvångsförvalta fastigheter där ägaren missköter underhållet av sin fastighet och hyresgästernas boendemiljö. Det finns starka skäl att överväga åtgärder som sätter press på fastighetsägaren att ta sitt lagstadgade ansvar för renovering och underhåll där detta inte sköts. Att införa en möjlighet att vitesförelägga fastighetsägare som inte uppfyller rimliga krav på underhåll och renovering är en sådan åtgärd.

Regeringen bör låta utreda hur fastighetsägare på ett mer effektivt sätt kan förmås att ta sitt ansvar som hyresvärd när det gäller renovering och underhåll. Särskilt bör möjligheterna till vite utredas.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen och bifaller delvis de båda andra motionerna.

16. Främjande av kooperativ hyresrätt, punkt 11 (S, MP, V)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Lars Eriksson (S) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2013/14:C425 av Kerstin Engle m.fl. (S).

Ställningstagande

Allt fler vill starta eget företag tillsammans, i bolagsform eller i en ekonomisk förening. Lockelsen och värdet ligger i det gemensamma ägandet och det jämlika inflytandet över verksamheten. Den kooperativa idén har sprungit ur just detta: ett gemensamt behov av att lösa ekonomiska problem och tillgodose ekonomiska intressen. Det kooperativa företaget bygger på öppenhet, demokrati och deltagande från medlemmarna som tillsammans äger företaget. Inflytande och ansvar fördelas lika mellan kooperativets alla medlemmar. Och alla medlemmar har lika rösträtt. I dag finns kooperativa företag inom alla branscher.

Bostadsmarknaden i storstäderna är på väg att bli en marknad för rika. Unga, vanliga löntagare och äldre utan eget kapital trängs ut från centrumområdena. Unga får allt svårare att komma in på bostadsmarknaden eftersom hyresrätterna blir färre i takt med att många kommuner säljer ut sina allmännyttiga bostäder. Samtidigt byggs alltför få hyresrätter. Med detta som bakgrund vill vi slå ett slag för den kooperativa hyresrätten som kombinerar bostadsrättens möjligheter till inflytande med ett lågt ekonomiskt risktagande.

Det är viktigt att komma ihåg att den kooperativa hyresrätten utvecklar den vanliga hyresrätten samtidigt som den ger nya möjligheter i nyproduktionen och bidrar till ökad boendedemokrati. En kooperativ hyreslägenhet hyrs på ungefär samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Medlemsinsatserna uppgår vanligtvis till symboliska belopp medan upplåtelseinsatserna

varierar betydligt, från noll till några tusen kronor per kvadratmeter. Om man lämnar föreningen får man tillbaka upplåtelseinsatsen, men man kan inte sälja sin kooperativa hyresrätt.

En kooperativ hyresrätt ger de boende möjligheter att besluta över hyresnivån och hur fastighetsförvaltningen ska gå till. Det stärker både det egna engagemanget och ansvarstagandet. Ju mer man hushållar med vatten och värme, sköter utemiljö, städning och reparationer själva, desto lägre blir boendekostnaden. Detta är något som traditionella hyresgäster ofta är missnöjda med att de saknar inflytande över.

Den kooperativa hyresrätten är spekulationsfri och är speciellt viktig på vissa marknader, särskilt i storstäderna och tillväxtorterna där priserna för bostadsrätter trissas upp så att människor med vanliga inkomster utesluts. På mindre orter, där köp av en bostadsrätt kan innebära en ekonomisk risk, får den boende i en kooperativ hyresrätt samma fördelar som i en bostadsrätt utan att riskera förlust.

Det spekulationsfria inslaget i kombination med rimliga insatser väcker ofta stort intresse. Den kooperativa hyresrätten kan därmed hjälpa till att öka rörligheten på bostadsmarknaden och – i förlängningen – arbetsmarknaden. Orsaken är de hushåll, ofta äldre personer som bor i villa, som är intresserade av nybyggda kooperativa hyresrätter. Genom att sälja villan kan de betala insatsen och få ett bekvämt boende samtidigt som t.ex. unga familjer kan flytta till villorna. Bostadsmarknaden påverkas positivt genom sådana flyttkedjor. Också seniorbostäder i kooperativa hyresrätter har börjat växa fram.

Flera kommuner har insett att den kooperativa hyresrätten kan öka den sociala integrationen i miljonprogramsområdena genom ombildning av en del av de allmännyttiga bostäderna. Även vid en försäljning av allmännyttiga eller privata hyresrätter skulle den kooperativa hyresrätten genom den förköpsrätt hyresgästerna har kunna vara ett angeläget alternativ.

Den kooperativa hyresrätten är även av intresse när det gäller nyproduktion. Mindre kommuner med egna bostadsbolag som har låg likviditet får med kooperativ hyresrätt möjlighet att bygga nya bostäder. Genom hyresgästernas insatser får bostadsbolaget ett viktigt stöd i sin finansiering.

Boverket har visat att det finns ett stort intresse för den kooperativa hyresrätten. Samtidigt råder en utbredd kunskapsbrist hos myndigheter, allmänhet och fastighetsägare, något som i sin tur leder till att alltför få kan efterfråga upplåtelseformen. Hyresgäster som ställs inför utförsäljnings- eller ombildningssituationer ges i praktiken ingen möjlighet att pröva den kooperativa hyresrätten som ett alternativ till bostadsrätt. Bristen på information och rådgivning gör även att upplåtelseformen osynliggörs i samhällsdebatten, och den blir därmed negativt särbehandlad jämfört med övriga upplåtelseformer. Det finns i dag ingen myndighet som har ett särskilt uttalat uppdrag att bistå med information, statistik eller annan rele-

vant kunskap om den kooperativa hyresrätten. Inte ens SCB:s statistik över bostadsbeståndet redovisar kooperativa hyresrätter som en egen upplåtelseform.

Vi anser att Boverket ska ges i uppdrag att samla kunskap och bistå med och sprida information om kooperativ hyresrätt för att fler bostäder med kooperativ hyresrätt ska skapas.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen S-motionen.

17. Ombildning till bostadsrätt, punkt 13 (S)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S) och Lars Eriksson (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 12,

bifaller delvis motion

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 9 och

avslår motionerna

2013/14:C369 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M),

2013/14:C402 av Börje Vestlund (S) yrkandena 1 och 2,

2013/14:C423 av Teres Lindberg (S) yrkandena 2–4 och

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 19.

Ställningstagande

Ensidighet i bebyggelsen skapar ofta ensidighet i befolkningssammansättningen. Detta är ett problem som man ofta talar om när det gäller miljöprogramsområden men som kan vara lika stort i andra områden. På så sätt är t.ex. stora villaområden ofta mer segregerade än områden med ensidig bebyggelse av hyresrätter.

Enligt vår mening handlar blandat boende inte enbart om upplåtelseformer. Det finns stora behov av att ge människor möjlighet att förverkliga sina bostadsdrömmar och göra s.k. bostadskarriär utan att ägandeformen är viktig. Ett bostadsområde med en blandning av upplåtelseformer och olika typer av boenden ger ett mer dynamiskt område. Att äga ska inte vara den enda möjligheten när det gäller att bo i radhus, villa eller i en lägenhet med terrass och öppen planlösning. Också den kooperativa hyresrätten, en spekulationsfri upplåtelseform, kan vara en bra lösning för många eftersom den ger möjligheter till ett socialt, tryggt boende med inflytande för de boende.

Kommunerna behöver bättre verktyg bl.a. för att kunna medverka till att säkra blandade upplåtelseformer. I befintliga områden kan man skapa förutsättningar för mer blandad bebyggelse och fler upplåtelseformer genom kompletteringsbebyggelse. Många traditionella miljonprogramsområden är relativt glest exploaterade, och förutsättningarna för att komplettera bebyggelsen med andra upplåtelseformer och bostadstyper är bra. Flera av de traditionella miljonprogramsområden som ursprungligen byggdes i perifera lägen har i dag genom att städerna vuxit blivit mer centrala. Detta skapar nya förutsättningar att erbjuda bra mark för nya attraktiva bostäder.

Ett problem som finns i områden med hög arbetslöshet är att när de boende väl får arbete flyttar många därifrån. För att skapa stabilare boendemiljöer där de boende stannar kvar därför att de vill och inte för att de måste vill vi pröva olika vägar till en ökad blandning av bostäder och upplåtelseformer.

En lösning är att redan i detaljplanen när det byggs nytt se till att området får en mer blandad bebyggelse när det gäller upplåtelseformer. Vi anser att en sådan möjlighet bör införas i plan- och bygglagen. En utredning bör närmare överväga frågan liksom hur denna möjlighet närmare ska utformas.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen 2013/14:C448 av (S) yrkande 12, bifaller delvis motion 2013/14:C431 (V) yrkande 9 och avslår de övriga motionsförslagen.

18. Ombildning till bostadsrätt, punkt 13 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 9 och 19,

bifaller delvis motion

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 12 och avslår motionerna

2013/14:C369 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M),

2013/14:C402 av Börje Vestlund (S) yrkandena 1 och 2 samt

2013/14:C423 av Teres Lindberg (S) yrkandena 2–4.

Ställningstagande

Bristen på hyresrätter fortsätter att öka samtidigt som nästan 290 000 unga vuxna saknar eget boende. Ofta efterfrågar ungdomar hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom att man behöver bygga bort bostadsbristen behö-

ver det befintliga beståndet av hyresrätter förbli just hyresrätter. Regeringens politik är inriktad på boenden som kräver att man har en kapitalinsats och att öka den sekundära hyresmarknaden, främst boende i andra hand.

Ett stort problem är att hyresrätter säljs och ombildas till bostadsrätter. Sedan 2000 har ca 160 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter i landet. Av dessa finns 72 procent eller ca 115 000 i Stockholms län. Stockholms stad dominerar också utförsäljningen av allmännyttans lägenheter. Under 2012 såldes 5 400 av allmännyttans lägenheter i Stockholm, varav ca 1 400 ombildades till bostadsrätter. Regeringen har genom upphävandet av den s.k. tillståndsplikten vid överlåtelser av kommunala bostadsföretag aktivt arbetat för att sälja ut det allmännyttiga bostadsbeståndet.

Jag vänder mig emot den här utvecklingen som för många utan förmögenhet innebär höjda trösklar för att få ett eget boende, och att bostadsmarknaden dräneras på hyresrätter med låga hyror. Ibland sägs utförsäljningar syfta till att finansiera nyproduktion av nya hyresrätter. De få hyresrätter som byggs med sådan finansiering har normalt mycket högre hyra än de sålda lägenheterna. Hyresgäster som efterfrågar hyresrätter med samma hyresnivåer som de som sålts ut har ofta inte råd att hyra i de nyproducerade bostäderna med hög hyra. Av dessa skäl motsätter jag mig ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter. Det är ombildningar jag är emot, inte upplåtelseformen bostadsrätt i sig.

Rättssäkerheten vid ombildningsprocessen är bristfällig. Det behöver t.ex. införas en begränsning av antalet omröstningar bland de boende för att försöka få till stånd en ombildning inom en avgränsad tidsperiod. Syftet med detta förslag är att hyresgästerna inte gång efter annan ska behöva ställas inför frågan om ombildning ska ske. De ska i stället efter ett föreningsbeslut om att inte ombilda tryggt kunna bo kvar i hyresrätt under en längre tidsperiod – den upplåtelseform de valt när de en gång flyttade till huset. Vidare behöver kraven skärpas vad gäller hur stor andel av de boende som måste stödja en ombildning för att den ska kunna genomföras. Förstärkningar behöver också göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion, såsom notarius publicus, ska delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten. Regeringen bör återkomma med förslag till sådana förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar.

Människors möjligheter att välja hur de vill bo bör stärkas. Därför är det angeläget att kommunerna genom en aktiv bostadspolitik bidrar till ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att få ett bra och ändamålsenligt boende. Bostadspolitikerna är också viktig för att bekämpa den segregation som framför allt präglar våra stora städer. För att skapa fler bostadsområden med blandade boende- och upplåtelseformer bör också kompletteringsbyggnad användas i större utsträckning så att det byggs fler hyresrätter i utpräglade villaområden och områden där bostadsrätter dominerar. På mot-

svarande sätt är det önskvärt att villor, radhus och bostadsrätter byggs i områden som domineras av hyresrätter. Även kompletteringsbebyggelse av radhus, kedjehus och parhus i hyresform bör prövas.

En åtgärd för att säkerställa att det byggs med blandade upplåtelseformer – förutom obligatoriska boendeplaneringsprogram – är att förändra plan- och bygglagen så att kommunerna ges möjlighet att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan. Det är viktigt att det finns regler som gör att hyresrätter som skapas på detta sätt inte kan omvandlas till bostadsrätter.

Jag anser att regeringen bör låta utarbeta och återkomma till riksdagen med förslag till de förändringar jag anser bör genomföras vad gäller ombildning till bostadsrätt.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2013/14:C431 (V) yrkandena 9 och 19 samt bifaller delvis motion 2013/14:C448 (S) yrkande 12 och avslår de övriga motionerna.

19. Ombildning till ägarlägenheter, punkt 14 – motiveringen (MP, V)

av Jan Lindholm (MP) och Amineh Kakabaveh (V).

Ställningstagande

De närmaste åren kommer stora ungdomskullar att efterfråga ett eget boende. Hundratusentals unga ska söka finna ett eget boende tillsammans med många andra som i dag är utan eget boende. Ofta efterfrågas hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom en ökad nyproduktion behövs det befintliga beståndet av hyresrätter. Vi kan dock konstatera att regeringen är ensidigt inriktad på boende med kapitalinsats och på att öka den sekundära hyresmarknaden, främst då boende i andra hand.

Vi vänder oss emot att trösklarna höjs i fråga om möjligheterna för dem som saknar förmögenhet att skaffa sig ett eget boende. Hyresmarknaden ska inte dräneras på hyresrätter med låga hyror. En del utförsäljningar sägs syfta till att finansiera nyproduktion av nya hyresrätter. De få hyresrätter som byggs med en sådan finansiering har normalt mycket högre hyra än de sålda lägenheterna. Hyresgäster som efterfrågar hyresrätter med samma hyresnivåer som de som sålts ut har ofta inte råd att hyra de nyproducerade bostäderna med hög hyra.

Regeringen har tillsatt en utredning som syftar till att lämna förslag på hur det ska kunna bli möjligt att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter. Enligt vår mening bör regeringen inte lägga fram något sådant förslag för riksdagen. Det innebär att den utredning som regeringen tillsatt inte skulle behöva fortsätta sitt arbete.

Med det anförda föreslår vi att riksdagen avslår samtliga motioner.

Särskilt yttrande

Hyressättning, punkt 1 (S)

Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S) och Lars Eriksson (S) anför:

Hyrorna på bostadsmarknaden bestäms sedan lång tid tillbaka inom ramen för det s.k. bruksvärdessystemet. Delvis nya regler för hyressättningen trädde i kraft så sent som 2011. Dessa regler, som hade brett stöd av hyresbostadsmarknadens parter, innebär i huvudsak att det väl etablerade bruksvärdessystemet behövs.

Det är mot denna bakgrund olyckligt om regeringen överväger olika förändringar i det nuvarande systemet som kan leda till en övergång till s.k. marknadshyror, dvs. regler som innebär att hyrorna styrs av tillgång och efterfrågan. Sådana överväganden skapar oro bland många människor för att hyresrätten i framtiden kommer att bli en dyrare och otryggare boendeform. Ett exempel på förändringar som skulle riskera att leda till ett systemskifte vad gäller hyressättningen är det förslag om individuellt avtalade s.k. presumtionshyror som presenterades i en av regeringens utredningar och som enligt uppgift i budgetpropositionen var föremål för fortsatt beredning. Regeringen har meddelat att denna beredning avbrutits och att en ny utredning om hyressättningssystemet kommer att tillsättas. Mot denna bakgrund förde företrädare för vårt parti i höstas fram ett förslag om att riksdagen i ett tillkännagivande till regeringen skulle framhålla att grunderna i det nuvarande systemet för hyressättning måste värnas (se bet. 2013/14:CU1). Inriktningen på fortsatta överväganden om hyresbostadsmarknaden måste vara att hyresrättens ställning på bostadsmarknaden ska stärkas och att hyresgästernas ställning inte får försvagas. Vi kommer att vara verksamma för att vad vi nu säger kommer att utgöra en hörnsten på vilken den svenska bostadspolitiken ska vila.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2013

2013/14:C246 av Margareta Larsson (SD):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en reglerad samordning mellan myndigheter.

2013/14:C253 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av stämpelskatter, byggförsäkringen och skyddsregler i konsumenttjänstlagen när det gäller ägarlägenheter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att kunna ändra upplåtelseformen för bostäder och bostadsrätt till ägarlägenhet.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte har använts som bostad, också ska kunna göras om till ägarlägenheter.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som har sin grund i hyressättning av småhus.

2013/14:C277 av Jan Lindholm (MP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om tidsfrister för fastighetsägare inför beslut där barn riskerar bostadslöshet.

2013/14:C312 av Katarina Köhler (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om vräkning av barn.

2013/14:C337 av Christian Holm och Johan Hultberg (båda M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ägarlägenheter.

2013/14:C361 av Marie Granlund och Leif Jakobsson (båda S):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillsätta en utredning som ser över befintliga tvångsåtgärder mot oseriösa fastighetsägare samt ytterligare åtgärder som ska användas för att förhindra misskötsamhet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillsätta en utredning som ser över möjligheterna att stoppa redan konstaterade oseriösa fastighetsägare från att förvärva ytterligare eller på nytt förvärva fastigheter.

2013/14:C369 av Marietta de Pourbaix-Lundin (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att överväga möjligheten att införa enkel majoritet vid bostadsrättsombildningar.

2013/14:C395 av Ardalan Shekarabi (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skyddet för hyresgäster vid hyreshöjningar på grund av standardförbättrade renoveringar.

2013/14:C402 av Börje Vestlund (S):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om rättssäkerhet vid bostadsrättsombildning.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om auktorisation eller certifiering av konsulter vid bostadsrättsombildning.

2013/14:C408 av Anita Brodén (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att upprätta ett bostadsrättsregister.

2013/14:C411 av Michael Svensson (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökade möjligheter för prissättning efter utbud och efterfrågan på nyproducerade hyresrätter.

2013/14:C418 av Robert Halef (KD):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det bör bli lättare att ombilda hyresrätter till ägandelägenheter.

2013/14:C419 av Åsa Romson m.fl. (MP):

10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om parkeringsavgift.

2013/14:C423 av Teres Lindberg (S):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se till att utbildningsprocessen kan prövas rättsligt och att köp kan hävas om lag- eller stadgebrott konstateras.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att stärka hyresgästers rättssäkerhet vid utbildning från hyresrätt till bostadsrätt.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att en bostadsrättsförening inte ska kunna köpa en fastighet om inte minst två tredjedelar av hyresgästerna faktiskt blir bostadsrättsinnehavare.

2013/14:C425 av Kerstin Engle m.fl. (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

2013/14:C431 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):

9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan.
19. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag till förbättringar av rättssäkerheten vid utbildningar.
20. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa en förvärvslag.
21. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om införande av vitesföreläggande.
23. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att system som driver upp hyrorna måste ersättas av regler som utgår från den kommunala sektorns självkostnadsprincip och allmännyttans hyresnormerande roll.
24. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort.
25. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det bör införas ett lagstadgat samrådsförfarande vid ombyggnad och renovering.

26. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att den s.k. skyddsregeln ska gälla vid ombyggnationer.
28. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att lagen om uthyrning av egen bostad bör avskaffas.
29. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med skarpare åtgärder mot oskäligen hyror vid andrahandsuthyrning.

2013/14:C439 av Markus Wiechel (SD):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att hyresnämnden får jämföra en bostad med liknande bostäder i andra kommuner vid tvist om hyressättningen.

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S):

9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till tvångsförvaltning och vitesföreläggande.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förstärkt hyresgästinflytande i form av t.ex. en skyddsregel för fastigheter som renoveras eller byggs om.
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om blandade upplåtelseformer.
16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att följa upp och se över lagändringarna om privatuthyrning av bostäder i andra hand.
17. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en förvärvslag.
20. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om åtgärder för att motverka vräkningar av barnfamiljer.

2013/14:So616 av Eva Olofsson m.fl. (V):

16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att ekonomiskt bistånd bör godkännas som inkomst på bostadsmarknaden.

2013/14:T526 av Stina Bergström m.fl. (MP):

21. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att kostnaden för boendeparkering inte ska kunna subventioneras via hyran, utan ska tas ut som en avgift av användarna.