

Motion till riksdagen 2020/21:4097

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

med anledning av prop. 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster

Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut	2
2	Propositionens huvudsakliga innehåll.....	2
3	Vänsterpartiets ståndpunkt.....	3
3.1	Avsnitt 2 Ett effektivt ingripande vid misskötsel av hyreshus.....	3
3.1.1	Underlätta tvångsförvaltning av misskötta hyresfastigheter	3
3.1.2	Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll	4
3.1.3	Hindra oseriösa fastighetsägare från att köpa hyresfastigheter.....	4
3.2	Avsnitt 5 Stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs	5
3.2.1	Besittningsskydd vid brand.....	5
3.3	Avsnitt 6 Förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar	5
3.3.1	Renovera utan risk för renoveräkning	6
3.3.2	Spekulationsstopp.....	7
3.4	Avsnitt 7 Privatpersoners uthyrning av ägda bostäder.....	8
3.4.1	Avskaffa privatuthyrningslagen.....	8

1 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden som rör tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagnning inför försäljning och marktilldelning och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnad och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om spekulationsstopp enligt dansk modell med innebörden att den som köper en fastighet och genomför renovering inte ska få höja hyran förrän efter fem år och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.

2 Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att skyddet för hyresgäster i vissa utsatta situationer ska stärkas.

När hyresfastigheter missköts så att de boende drabbas måste det vara möjligt att ingripa på ett effektivt sätt. Regeringen föreslår därför att det införs en möjlighet i bostadsförvaltningslagen för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen. Det ger ett flexibelt verktyg för att komma till rätta med brister i förvaltningen på ett tidigt stadium.

För att minska risken för att en hyresgäst blir bostadslös när en hyreslägenhet förstörs genom t.ex. brand föreslår regeringen att hyresgästen i en sådan situation ska erbjudas ett nytt hyresavtal av hyresvärdens, förutsatt att det är skäligt. Erbjudandet ska gälla den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet som är tillgänglig för upplåtelse. Hyresnämnden ska kunna förelägga hyresvärdens att erbjuda hyresgästen ett hyresavtal.

För att underlätta för hyresgäster som får en väsentligt höjd hyra efter en renovering föreslår regeringen att den nya hyran ska kunna fasas in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag.

Det föreslås vidare när det gäller privatpersoners uthyrning av ägda bostäder och bostadsrätter att hyresvärdens rätt att utan skäl säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid tas bort. Regeln om att hyran vid privatuthyrning bestäms efter hyresvärdens

kostnader kompletteras med en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2022.

3 Vänsterpartiets ståndpunkt

För Vänsterpartiet är hyresgästers ställning och trygghet en prioriterad fråga. Vänsterpartiet har därför under lång tid lagt fram förslag i riksdagen för att stärka hyresgästers skydd i olika avseenden. Vi välkomnar regeringens proposition, som bygger på dels Hyresgästutredningens betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33), dels departementspromemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18). Vi kan dock konstatera att förslagen i propositionen inte stärker hyresgästernas skydd i tillräckligt hög grad. För att stärka skyddet för hyresgäster, och därmed deras ställning och trygghet, krävs ytterligare åtgärder. I det följande redogör vi för vår syn på regeringens förslag och lägger fram förslag på ytterligare åtgärder.

I sammanhanget är det anmärkningsvärt att regeringen å ena sidan, med denna proposition, säger sig vilja stärka skyddet för hyresgäster men å andra sidan, genom att utreda införandet av marknadshyror i nyproduktion, vill försvaga skyddet för hyresgäster. Om regeringen menade allvar med att vilja stärka hyresgästers skydd, ställning och trygghet borde man rimligen lägga utredningsförslaget om marknadshyror i nyproduktion där det hör hemma – i papperskorgen.

3.1 Avsnitt 2 Ett effektivt ingripande vid misskötsel av hyreshus

Regeringen föreslår att det ska införas en möjlighet i bostadsförvaltningslagen för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen. Ett sådant föreläggande ska kunna förenas med vite. Möjligheten att besluta om förvaltningsåläggande ska tas bort ur lagen. Vid tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen ska förvaltaren ha rätt till ersättning för utgifter som krävs för att fullgöra uppdraget. Det ska förtydligas att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten för att hyresgästen ska kunna göra gällande påföljder enligt hyreslagen med anledning av att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet (prop. 2020/21:201 s. 25).

Vänsterpartiet ställer sig bakom regeringens förslag, men anser att det krävs ytterligare åtgärder för att stärka skyddet för hyresgäster som bor i hyreshus som missköts av fastighetsägaren. En misskött förvaltning medför stora problem för enskilda hyresgäster. Att ha en effektiv och fungerande lagstiftning är därför av allra största vikt.

3.1.1 Underlätta tvångsförvaltning av misskötta hyresfastigheter

Trots att vissa fastighetsägare i flera fall allvarligt har misskött sina hus och underhållet definitivt är bristfälligt har det funnits fall med svårigheter att genomdriva en tvångsförvaltning. Även om hyresnämnden bedömer att tvångsförvaltning är en lämplig åtgärd blir den i många fall inte av på grund av att det saknas förvaltare som kan ta sig an ärendet. Detta är en otillfredsställande ordning. Hyresgästutredningen föreslår i sitt betänkande att kommunerna ska vara skyldiga att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag. Vi menar att

det inte är tillräckligt. Vänsterpartiet anser att i ärenden rörande tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen måste kommunerna vara skyldiga att, antingen via sina allmännyttiga bolag eller på annat sätt, bistå med en godtagbar förvaltare.

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

3.1.2 Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll

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

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

3.1.3 Hindra oseriösa fastighetsägare från att köpa hyresfastigheter

Problemet med oseriösa fastighetsägare som köper upp hyresfastigheter och därefter missköter förvaltningen är omfattande. För att komma till rätta med problemet krävs preventiva åtgärder.

Det måste vara möjligt att hindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva nya fastigheter och på så sätt skydda hyresgästerna. Den tidigare förvärvslagen som avskaffades 2010 syftade till att göra en förhandsprövning av nya fastighetsägare för att hindra att fastigheter togs över av hyresvärdar som inte var i stånd att förvalta dem. Vänsterpartiet var motståndare till att avskaffa förvärvslagen och anser att den bör återinföras i syfte att motverka att oseriösa hyresvärdar förvärvar hyresfastigheter.

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

Gång efter annan ser vi exempel på hur oseriösa fastighetsägare tillåts köpa mer mark, bygga och köpa nya hus – trots tidigare tvivelaktig fastighetsskötsel. I Järva i norra Stockholm har en fastighetsägare tillåtits köpa ny mark trots att hyresgäster i området vittnat om eftersatt underhåll. Samma fastighetsägare är ökad för sin affärsmodell, som innebär att bolaget köper eftersatta hus i miljonprogram, renoverar och därefter höjer hyrorna så kraftigt att hyresgästerna inte har råd att bo kvar (s.k. renovräkning). Fastighetsägare som inte sköter sin förvaltning ska inte få mark, bygglov, detaljplaneändring eller möjlighet att köpa fler fastigheter av kommunen.

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

3.2 Avsnitt 5 Stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs

Regeringen föreslår att när ett hyresavtal för en bostadslägenhet förfaller på grund av att lägenheten förstörs, t.ex. genom en brand, ska hyresvärden erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Det ska gälla under förutsättning att det är skäligt. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet. Vill hyresgästen ha en likvärdig lägenhet ska han eller hon meddela hyresvärden detta inom tre månader från det att hyresavtalet förföll.

Hyresgästen ska få ansöka om att hyresnämnden ska förelägga hyresvärden vid vite att erbjuda hyresgästen en likvärdig lägenhet. Föreläggandet ska vara tidsbegränsat och ska inte få gälla längre än två år. Om det finns särskilda skäl ska hyresnämnden kunna förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet till någon annan under tid som tvist i hyresnämnden pågår (prop. 2020/21:201 s. 31).

3.2.1 Besittningsskydd vid brand

I dag omfattas inte den som drabbas av brand i sin lägenhet av besittningsrätten. Hyreslagen gör det nämligen möjligt för värden att vräka den hyresgäst som fått sin bostad förstörd genom en eldsvåda. Ju större skadorna är, desto större är risken att förlora lägenheten. Den vanligaste branden i ett flerfamiljshus är orsakad av en glömd spis, men risken för vräkning finns oavsett om hyresgästen själv har orsakat branden eller om den har uppstått genom en olyckshändelse, t.ex. ett elfel. Det finns exempel på hyresvärdar som utnyttjat situationen genom att kasta ut hyresgästen för att t.ex. göra om lägenheten till en bostadsrätt.

Att drabbas av en eldsvåda och kanske få både saker och minnen förstörda innebär i sig ett hårt slag. Att dessutom förlora sitt hyreskontrakt kan vara förödande. Det riskerar också att ställa till det för hyresgästen när det gäller möjligheten till ersättningsboende eller övriga försäkringar.

Vänsterpartiet anser inte att regeringens förslag stärker hyresgästens skydd vid brand i tillräckligt hög utsträckning. Så som förslaget är formulerat ges, som vi tolkar det, inga garantier för att hyresgästens besittningsrätt kvarstår efter en brand. I stället ska en intresseavvägning göras vars utfall är oklart. För att stärka hyresgästens besittningsskydd vid brand bör hyreslagen ändras.

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

3.3 Avsnitt 6 Förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar

Regeringen föreslår att hyreshöjningar ska fasas in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag. De belopp som ska betalas under infasningsperioden liksom längden på denna period ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek (prop. 2020/21:201 s. 44).

Vänsterpartiet välkomnar regeringens förslag men konstaterar att det krävs ytterligare åtgärder för att förbättra skyddet för hyresgäster vid renoveringar.

3.3.1 Renovera utan risk för renovräkning

I dag har vi en situation där renoveringar och ombyggnationer av bostäder å ena sidan knappt alls blir av, å andra sidan kan innebära orimligt stora hyreshöjningar. I flera uppmärksammade fall har hyran efter genomförd renovering stigit med upp till 60 procent. Med så höga hyreshöjningar är det många som helt enkelt inte har råd att bo kvar. Fenomenet kallas renovräkning: Hyresvärdar renoverar och höjer hyran så mycket att hyresgäster tvingas flytta – en form av indirekt vräkning. Därmed är hyresgästens besittningsskydd i praktiken satt ur spel. Bostadsbristen, i kombination med omfattande ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt, 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.

Enligt Boverket flyttar ca 25 procent av hyresgästerna vid en renovering och det är främst ekonomiskt utsatta som drabbas (Boverket 2014, rapport 2014:34). Rapporten konstaterar även att behovet av bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd ökar i samband med renoveringar och flyttningar.

Många renoveringar är nödvändiga, särskilt i de fall det löpande underhållet brustit, men renoveringarna måste ske med social hållbarhet i åtanke. Det är avgörande att hyresgästerna får ta del av planeringen redan i ett tidigt skede och möjlighet att påverka. Alla ska ha råd och möjlighet att bo kvar i sitt hem utan ekonomiska svårigheter även efter en upprustning.

Vid en tvist mellan fastighetsägare och hyresgäster om hur långtgående renoveringar som ska göras kan fallet tas vidare till hyresnämnden. Där är det dock i praktiken mycket små utsikter för hyresgästerna att vinna. Enligt en sammanställning från Hem & Hyra vinner fastighetsägarna i Stockholm nio av tio gånger. Det är en orimlig balans och innebär att hyresgästinflytandet i praktiken är satt ur spel.

Hyresgästutredningens betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) ger förslag på ett antal åtgärder för att stärka inflytandet för hyresgäster vid renovering och ombyggnation. Bland annat föreslår utredningen att det ska ställas krav på ökad information om åtgärderna och i vilken utsträckning man som hyresgäst har möjlighet att påverka dem. Vänsterpartiet menar att hyresgästernas makt och inflytande över renoveringar man själv berörs av måste öka betydligt.

Det finns också ett stort behov av ökad transparens genom hela renoveringsprocessen. Det ska inte vara möjligt att som fastighetsägare genomföra halvhjärtade renoveringar och sedan höja hyrorna avsevärt. En ökad insyn leder till bättre kännedom om de faktiska kostnaderna och skapar därmed en bättre grund för vilka beslut man som hyresgäst väljer att ta.

I dag har villaägare och de som äger en bostadsrätt möjlighet att använda kostsamma subventioner för att renovera sin bostad. Motsvarande rotavdrag gäller inte för boende i hyresrätt. Det är ett ojämlikt förhållande där de som bor i hyresrätt i praktiken, via skatten, betalar för villaägares möjlighet att kakla om badrummet.

Vänsterpartiet har länge drivit frågan om att införa ett upprustningsstöd riktat till hyresrätter. Under mandatperioden 2014–2018 införde vi tillsammans med S-MP-regeringen ett sådant stöd i syfte att modernisera äldre hyresrätter på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt: Stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden. Ett villkor för att ta del av stödet var att hyreshöjningen skulle begränsas efter renoveringen i syfte att möjliggöra för hyresgäster att bo kvar.

I ett mer långsiktigt perspektiv behövs dock ytterligare åtgärder för att lösa det omfattande renoveringsbehovet i dagens bostadsbestånd. En åtgärd som bör utredas är införandet av skattefria underhållsfonder. Enligt nuvarande regler kan småhusägare och

bostadsrättsföreningar göra avsättningar till framtida underhåll utan skattekonsekvenser, medan avsättningar för framtida underhåll i hyresfastigheter beskattas med 22 procent.

Det försvårar möjligheterna till underhåll i hyresfastigheter och är ett av flera exempel på att hyresbostäder är skattemässigt missgynnade jämfört med ägda bostäder. Hyresgästföreningen har länge krävt rättvisa villkor mellan ägt och hyrt boende. De har därför bl.a. föreslagit s.k. skattefria underhållsfonder för att säkerställa resurser för periodiskt underhåll och upprustning av hyresbostäder. Även Boverket vill införa skattefria underhållsfonder för hyresbostäder i syfte att främja renovering och energieffektivisering av hyresfastigheter (Boverket rapport 2021:8). Vänsterpartiet delar Hyresgästföreningens och Boverkets uppfattning.

Regeringen bör tillsätta en utredning om hur skattefria underhållsfonder kan användas för att säkerställa resurser för periodiskt underhåll och upprustning av hyresbostäder.

Hyresgästutredningen (SOU 2017:33) tar fasta på att många hyresgäster upplever information om hyran efter ombyggnaden som viktig. Det upplevs som svårt att ta ställning till åtgärder utan att veta vad den slutgiltiga hyran kommer att bli. Utredningen menar att det skulle underlättas genom att parterna på förhand förhandlar om hyran. Även om det finns vissa svårigheter med ett sådant förslag menar vi att det är av vikt att ge hyresgästerna bättre information än i dag om kommande hyra.

Hyresvärdar bör åläggas att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

3.3.2 Spekulationsstopp

De senaste tio åren har vi sett en utveckling i Sverige där privata fastighetsbolag köpt upp hela bostadsområden med ett enda syfte – att göra en så stor och så snabb vinst som möjligt. Bakom de privata värdarna står inte sällan utländska riskkapitalbolag.

Affärsmodellen är enkel: Hyresvärdarna ytskiktsrenoverar lägenheterna styckvis varefter de tomställs för att man därefter ska kunna höja hyran kraftigt (s.k. konceptrenovering). Samtidigt genomförs varken löpande underhåll eller långsiktig upprustning, vilket ökar hyresvärdarnas vinstmarginal än mer. Vinnarna är de privata fastighetsbolagen och deras ägare. Förlorarna är hyresgästerna, såväl nuvarande som framtida.

Utvecklingen i Sverige är en del av en global trend där bostäder har blivit spekulationsobjekt för kortsiktiga investerare, vilket skildras i Fredrik Gerttens uppmärksammade dokumentärfilm Push. FN:s tidigare särskilda rapportör för bostadsfrågor, Leilani Farha, har uppmanat den svenska regeringen att vidta åtgärder mot utvecklingen och återupprätta bostaden som en social rättighet. Hittills har regeringen inte agerat – utvecklingen fortsätter.

I Danmark, som har samma problem, har en majoritet i folketinget enats om att införa ett s.k. spekulationsstopp för att utestänga kortsiktiga, oseriösa bostadsspekulanter på den danska bostadsmarknaden. Spekulationsstoppet går ut på att den som köper en fastighet inte får höja hyran efter renovering förrän efter fem år. Syftet med denna karenstid är att minska möjligheterna att göra snabba vinster – och därmed göra det mindre intressant för oseriösa aktörer att köpa upp slitna hyreshusbestånd, ytskiktsrenovera och höja hyran kraftigt, för att därefter sälja fastigheterna med god vinst. För

att motverka att oseriösa fastighetsägare gör snabba vinster på hyresgästernas bekostnad bör samma lagstiftning införas i Sverige.

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

3.4 Avsnitt 7 Privatpersoners uthyrning av ägda bostäder

Regeringen föreslår att hyresvärdens rätt enligt privatuthyrningslagen att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid ska tas bort. Vidare föreslås att regeln om att hyran vid privatuthyrning bestäms efter hyresvärdens kostnader ska kompletteras med en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde, om det ger en högre hyra (prop. 2020/21:201 s. 50).

3.4.1 Avskaffa privatuthyrningslagen

Den som bor i 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 enligt reglerna om återbetalning av överhyra (55 e § hyreslagen, 12 kap. jordabalken). Vänsterpartiet värnar denna ordning och anser att dessa regler även bör omfatta ägda bostäder och bostadsrätter. För att öka tryggheten för andrahandshyresgästerna bör hyran avspegla bruksvärdet.

Under den borgerliga regeringen drevs dock politiken i en helt annan riktning. Den 1 februari 2013 trädde lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i kraft, den s.k. privatuthyrningslagen. Lagstiftningen innebär att personer som äger sin bostad direkt eller indirekt, t.ex. en villa, ägarlägenhet eller bostadsrätt, kan hyra ut den med en högre hyra än bruksvärdessystemet medger. Hyran ska i stället motsvara ägarens beräknade kapital- och driftskostnader för bostaden. Kapitalkostnader beräknas som en skälig avkastning på bostadens marknadsvärde. Med det menas att bostaden värderas objektivt och räntan motsvarar ett par procent över gällande referensränta. Med driftskostnader menas avgift till bostadsrättsföreningen, el, vatten, bredband m.m. Är bostaden möblerad kan man också ta ut ersättning för slitage av möbler. I praktiken innebär detta att personer som hyr en villa, ägarlägenhet eller bostadsrätt i andra hand betalar marknadshyra.

Den ovannämnda möjligheten att få tillbaka överhyra retroaktivt har också avskaffats för andrahandshyresgäster som hyr en ägd bostad i andra hand. I stället får andrahandshyresgästen numera gå till hyresnämnden och få sin framtida hyra fastställd till ett slags kostnadshyra. I kostnadshyran får, förutom månadsavgiften, en fiktiv räntekostnad räknas in. Denna hyra är således inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader.

Den 1 juli 2014 trädde även ändringar i bostadsrättslagen i kraft som innebär att bostadsrättsägaren inte längre behöver ”beaktansvärda skäl” utan endast ”skäl” för att få tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrättsföreningen. Den borgerliga regeringen ville gå längre än så och låta bostadsrättsägare själva besluta om andrahandsuthyrning utan att begära tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Detta förslag genomfördes dock inte.

Enligt Boverket har hyrorna för bostadsrätter som hyrs ut i andra hand ökat med 84 procent sedan 2009. Den största ökningen har skett de senaste åtta åren, dvs. sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft. De höga andrahandshyrorna slår hårt mot dem som i regel hyr i andra hand: unga, nyanlända och nyseparerade (Boverket 2018, rapport 2018:29). I storstadsregionerna vittnar många andrahandshyresgäster om mycket höga hyresnivåer. Enligt Boverket har antalet bostäder som hyrs ut i andra hand inte ökat nämnvärt sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft. Däremot har hyresnivåerna ökat kraftigt.

Vänsterpartiet är mycket kritiskt till privatuthyrningslagen, som innebär att det som anses vara en skälig hyra höjs och att hyresmarknaden blir än mer komplicerad. I praktiken blir det ett sätt att kringgå de lagar och regler som reglerar hyressättningen och att i smyg införa marknadshyror. Lagen gynnar främst dem som hyr ut, vilka ges möjlighet att ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala stora summor för att ha någonstans att bo. Regeringens förslag innebär ingen nämnvärd förbättring för andrahandshyresgästerna. För att komma till rätta med problemet bör privatuthyrningslagen tas bort i sin helhet – även vad gäller hyressättningen. Hyreslagens regler ska gälla vid andrahandsuthyrning av såväl hyreslägenheter som privatägda bostäder.

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

Vänsterpartiet vill i sammanhanget framhålla att andrahandsuthyrning är bra då en person tillfälligt inte bor i sin bostad, men det ger inga nya bostäder. Problemet med nuvarande regler är att de skapar incitament för dem som äger en bostad att behålla den och köpa upp fler bostäder trots att de själva inte bor där. Systematiserad andrahandsuthyrning som inkomstkälla riskerar att skapa en växande klyfta mellan dem som tjänar och dem som förlorar på bostaden. I förlängningen riskerar det att skapa mycket ojämlika bostadsförhållanden och spä på den redan omfattande ojämlikhet som präglar bostadsmarknaden. För att förhindra spekulation och prisdrivande uppköp av bostäder är det viktigt att personerna är skrivna på den bostad som de köper. Vi vill se över hur man tydligare kan koppla köp och var man är skriven. Privatbostadsuthyrningen ska ses som ett komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Vi ser hellre satsningar på nybyggnation av billiga hyresrätter än kostsamma åtgärder som t.ex. skattelättnader för uthyrning av egen bostad.

Momodou Malcolm Jallow (V)

Ida Gabrielsson (V)

Daniel Riazat (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)

Maj Karlsson (V)

Karin Rågsjö (V)