

Motion till riksdagen 2025/26:2775

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

Hyresrätt och allmännyttan

Innehåll

Förslag till riksdagsbeslut	2
1 Inledning	7
2 Stärk skyddet för hyresgäster	8
2.1 Stoppa oseriösa hyresvärdar	8
2.2 Stoppa hotellifieringen och oseriösa fastighetsägare	9
2.3 Underlätta tvångsförvaltning av misskötta fastigheter	10
2.4 Statlig strategi mot slumförvaltning	10
3 Förbättra skyddet för hyresgäster vid renoveringar	10
3.1 Stoppa renoveringarna	12
3.1.1 Hyresnämnderna	13
3.2 Spekulationsstopp	14
4 Stärkt skydd när bostäder förstörs i brand	15
5 Ökad trygghet för andrahandshyresgäster	15
5.1 Privatuthyrningslagen	18
6 Värna och utveckla allmännyttans ställning	19
6.1 Ändra lag (2010:879)	19
6.2 Motverka utförsäljning och ombildning av allmännyttan	20
6.3 Dra tillbaka utredningen Fler vägar till att äga sitt boende	21

6.4 Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna	22
6.5 Förhindra olovliga värdeöverföringar	22
6.6 Avskaffa lagen om offentlig upphandling (LOU) för allmännyttan	23
Värna rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter	24
6.7 Rättssäkerheten under ombildningsprocessen	24
6.8 Avskaffa hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter	24
6.9 Stärk kvarboende hyresgästers ställning	25
7 Förmedla bostäder på medborgarnas villkor	25
7.1 Våldsutsatta kvinnor	26
7.2 Öka kraven på privata fastighetsägare	27
7.3 Sänkta krav för hyreskontrakt	27
8 Värna den svenska modellen för hyressättning	29
8.1 Ta bort påtaglighetsrekvisitet	29
8.2 Ändringar i hyreslagen	29
9 Alternativa boendeformer	30
9.1 Kooperativ hyresrätt	31
9.1.1 Förenkla för kooperativa hyresrättsföreningar vid försäljning av hyresfastigheter	32
9.1.2 Finansieringsförutsättningar	32
9.1.3 Nationell samordnare	33
9.2 Delningsbostäder	33

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning och tillkännager detta för regeringen.

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör skärpa lagen om blockuthyrning för att bostäder inte ska bli hotellägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör skärpa reglerna för andrahandsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden rörande tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med en godtagbar förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör införa skattefria underhållsavsättningar för hyresfastigheter och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagstiftningen ska ändras så att hyresvärdar på förhand ska åläggas att ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en renovering och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur hyresgästers inflytande och rätt till insyn i planerade renoveringar kan öka och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur lagstiftningen kan skärpas i syfte att begränsa hur mycket en hyra får höjas efter en större renovering och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör verka för att forskning och utveckling av alternativa renoveringsmodeller som är mer skonsamma för hyresgäster ökar och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör skärpa hyreslagstiftningen så att avvägningen mellan parternas ekonomiska intressen vid renoveringar blir mer jämlik än i dag och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör stärka hyresgästers rätt till juridisk hjälp och rådgivning i syfte att skapa mer jämbördiga förhållanden vid rättsliga tvister i hyresnämnden och tillkännager detta för regeringen.

14. 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 får höja hyran inom fem år och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över om det lagstiftningsvägen går att begränsa hyreshöjningar efter successionsrenoveringar utan att inkräkta på den svenska modellen för hyressättning och tillkännager detta för regeringen.
16. 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.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör dra tillbaka SOU 2025:65 och tillkännager detta för regeringen.
18. 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.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör se över lagstiftningen så att ett köp av bostad tydligare kopplas till var köparen är mantalsskriven och tillkännager detta för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bör ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ett förfarande där det krävs tillstånd från länsstyrelsen vid försäljning av bostäder ägda av kommunala bolag bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen skyndsamt bör utreda hur man kan säkerställa ett långsiktigt förbud mot utförsäljningar inom allmännyttiga bostadsbolag och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utredningen Fler vägar till att äga sitt boende omgående ska dras tillbaka och tillkännager detta för regeringen.

25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör vara obligatoriskt för alla kommuner att ha minst ett allmännyttigt bostadsbolag, eller om behovet kan uppfyllas genom regional samverkan, och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att den generösa undantagsklausulen, 5 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna bör åläggas att tydligare redogöra för vilka ändamål värdeöverföringen har gått till för att säkerställa att den är korrekt genomförd och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en regel bör införas i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som säkerställer att olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag återbetalas till det kommunala bostadsbolaget och tillkännager detta för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att LOU bör avskaffas för allmännyttiga bostadsbolag och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas vid försäljning av hyresfastigheter och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över kvarvarande hyresgästers situation i ombildade fastigheter, dels föreslå åtgärder för att stärka dessa kvarvarande hyresgästers ställning och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, tillhandahålla en bostadsförmedling som genom transparenta regler förmedlar hyresbostäderna, såväl privata som allmännyttiga, i en kommun, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ett förtydligande bör infogas i 8 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar om att den absoluta majoriteten av bostäderna som förmedlas ska göra det genom turordning efter kötid och tillkännager detta för regeringen.

35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska snabbutreda hur en nationell bostadsförmedling för våldsutsatta kan bli verklighet och tillkännager detta för regeringen.
36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ett krav bör införas på privata fastighetsägare att fördela 80 procent av sitt lediga bostadsbestånd, såväl lediga som nybyggda lägenheter, till en kommunal eller regional bostadsförmedling och tillkännager detta för regeringen.
37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med lagförslag som innebär att hyresvärdar, privata såväl som allmännyttiga, inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav eller andra icke relevanta krav som exkluderar stora grupper av människor vid uthyrning av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ändra lagstiftningen så att allmännyttan blir hyresnormerande när parterna förhandlar landets hyror, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
40. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över lagstiftningen i syfte att förenkla för en kooperativ hyresrättsförening att förvärva en allmännyttig fastighet när en försäljning är aktuell, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
41. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över lagstiftningen så att det blir möjligt för hyresgäster att bilda en kooperativ hyresrättsförening att ha vilande, på samma sätt som en bostadsrättsförening, för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell försäljning av en hyresfastighet, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
42. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras, i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen än vad som är fallet i dag, och tillkännager detta för regeringen.
43. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare för frågor rörande kooperativa hyresrätter med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och

kunskapsutveckling samt rådgivning på nationell nivå och tillkännager detta för regeringen.

44. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om delningsbostäder och tillkännager detta för regeringen.

1 Inledning

Under 1900-talet stärktes hyresgästernas ställning successivt genom organisering och statliga satsningar på bostadsbyggande, men under 2000-talet har hyresgästers ställning och trygghet alltmer försvagats igen, i takt med att marknadsanpassningen på bostadsmarknaden ökat. Detta har blivit alltmer tydligt inte minst med anledning av de allt större och aggressivare hyreshöjningar som skett det senaste decenniet på hyresmarknaden. Nedmonteringen av den statliga bostadspolitiken som började under 1990-talet har i korthet lett till bostadsbrist, dyrare boendekostnader, ökad trångboddhet och stora renoveringsbehov av det befintliga hyresbeståndet.

Hyresgäster befinner sig per definition i ett underläge gentemot en hyresvärd. Men sammantaget har utvecklingen de senaste decennierna lett till att hyresvärdarnas makt stärkts ännu mer, på bekostnad av hyresgästernas ställning och trygghet.

De politiska beslut som över tid har försämrat hyresrättens villkor i allmänhet, och allmännyttiga hyresrätters villkor i synnerhet, i relation till ägda upplåtelseformer har bl.a. lett till att de sistnämnda blivit allt billigare att bo i medan hyresrätten i stället blivit allt dyrare. Utvecklingen har skett parallellt med att den ekonomiska ojämlikheten ökat mer i Sverige än i något annat OECD-land sedan 1990 (www.fn.se/aktuellt/varldshorisont/fattigdom-i-sverige-finns-det). I dag är en hyrd bostad kort och gott den dyraste bostaden, trots att det är i hyresrätterna som de fattigaste hushållen främst bor.

Det är politiska beslut som ligger till grund för denna orättvisa. Ingenting har hänt av en slump. Det är också därför som politiska beslut är det som kan återställa balansen och skapa rättvisare villkor och därmed ett mer rättvist samhälle. För Vänsterpartiet är hyresgästers ställning och trygghet en prioriterad politisk fråga. Den hänger tätt samman med övrig ojämlikhet i samhället. Alla människor, oavsett inkomst, ska ha rätt till ett tryggt hem till en rimlig kostnad. Även en hyresgäst. Vi värnar inte bara hyresrätten som upplåtelseform utan även allmännyttan som ägandeform. Likaså värnar vi det hyressystem med förhandlande parter som är unikt för Sverige. Vi motsätter oss alla former av marknadshyror, vad man än väljer att kalla det.

Sverige behöver en starkare allmännytta och fler billiga hyresrätter. Redan idag på runt en tredjedel, alltså ca tre miljoner människor, i en hyresbostad i Sverige. Eftersom hyresrätten inte är marknadsprissatt är den tillgänglig för alla löntagargrupper, till skillnad från ägda bostäder där högsta pris är den styrande faktorn och där eget kapital är en förutsättning för köp. Hyresrätten underlättar rörlighet och är, i kombination med rättvisa och transparenta förmedlingstjänster, ett av de viktigaste verktygen för att motverka segregation, diskriminering och orättvis fördelning av bostäder. Den är därför en oerhört viktig del av den svenska välfärdsmodellen.

Det behövs ett hyresbestånd där alla får plats, även de som i dag är hemlösa och/eller har låg inkomst. För att uppnå detta, och för att än en gång nå en balans mellan hyresrätten och de ägda boendeformerna, krävs en rad åtgärder. I denna motion lägger vi fram förslag för att stärka allmännyttan som ägandeform och hyresrätten som upplåtelseform. Vidare presenterar vi förslag som kan utveckla andra upplåtelseformer som inte kräver stora ekonomiska resurser och därför är tillgängliga för flertalet invånare, såsom delningsbostäder och kooperativa hyresrätter.

2 Stärk skyddet för hyresgäster

Vänsterpartiet har under lång tid lagt fram en mängd förslag i riksdagen för att stärka hyresgästers skydd i olika avseenden. Sittande regeringen har konsekvent valt att dels förstärka de redan stora orättvisorna mellan upplåtelseformerna, och dels på reformer som försämrat hyresgästers rättigheter och trygghet istället för tvärtom. Nedan lägger vi därför igen fram ett antal förslag på reformer som fokuserar på att stärka hyresgästers ställning och trygghet på bostadsmarknaden.

2.1 Stoppa oseriösa hyresvärdar

I takt med att bostadsmarknaden hårdnat har allt fler oseriösa hyresvärdar sett sin chans att tjäna pengar på andras utsatthet och köpt upp hyresfastigheter runtom i landet som sedan har missköts. Utvecklingen drivs på av den omfattande bostadsbrist som präglar många kommuner. En missnöjd hyresgäst har helt enkelt ingen annanstans att ta vägen.

Frågan har fått ökad aktualitet inte minst p.g.a. de omfattande utförsäljningar som skett av allmännyttiga bostäder till riskkapitalistägda bostadsbolag. Bolagen har ofta ett kortsiktigt perspektiv i ägandet och fastigheter säljs utan tvekan vidare så snart värdet stigit tillräckligt mycket, något som skapar oro och otrygghet bland hyresgäster.

Detta är en utveckling Vänsterpartiet länge sett med oro på. Vi menar att det måste vara möjligt att hindra dessa hyresvärdar från att alls förvärva nya fastigheter.

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 lagen och anser att den bör återinföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Vidare tillåts alltför ofta oseriösa fastighetsägare köpa mark trots tidigare vanskötsel. Vi anser att fastighetsägare som inte sköter sin förvaltning inte heller ska få köpa mark, få bygglov, få genomföra detaljplaneändringar eller ges möjlighet att köpa fastigheter av kommunen. Regeringen bör därför återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

2.2 Stoppa hotellifieringen och oseriösa fastighetsägare

Problemet med s.k. hotellifiering, växer på bostadsmarknader där bostadsbristen är stor. Oseriösa aktörer utnyttjar situationen, använder bulvaner och mellanhänder, för att kunna tillämpa korttidskontrakt utan besittningsskydd och ta ut extremt höga ockerhyror. Det är ett sätt för privata hyresvärdar att kringgå grundläggande hyresrättsliga skyddsregler och införa marknadshyra bakvägen.

Fenomenet underminerar bostadsmarknaden och ökar otryggheten för hyresgäster, både för de som hamnar i korttidsboenden och för de permanenta hyresgästerna i de berörda fastigheterna. Hyresgästföreningen uppskattar att det bara i Stockholm finns minst 15 000 hotellifierade lägenheter, men betonar också att mörkertalet sannolikt är mycket stort. Även i Malmö och Göteborg växer fenomenet med vanliga lägenheter som hyrs ut som hotellrum eller genom dyra korttidskontrakt.

Vänsterpartiet menar att lagstiftningen måste skärpas, om vi ska få stopp på hotellifieringen såväl som på de oseriösa hyresvärdarna.

Regeringen bör omgående skärpa lagen om blockuthyrning för att bostäder inte ska bli hotellägenheter, på samma sätt som man har gjort i andra EU-länder med liknande problematik. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Vidare bör regeringen skärpa reglerna för andrahandsuthyrning, i syfte att förhindra att fastighetsägare kringgår hyreslagstiftningen. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

2.3 Underlätta tvångsförvaltning av misskötta fastigheter

Trots att vissa fastighetsägare vid upprepade tillfällen misskött sina hus har det funnits fall med svårigheter att genomdriva en tvångsförvaltning. Även i fall då en hyresnämnd bedömt att tvångsförvaltning är en lämplig åtgärd blir den ofta inte av p.g.a. att vare sig kommun eller hyresnämnd kan finna en förvaltare som är villig att åta sig uppdraget.

Vänsterpartiet menar att kravet på kommunerna i detta fall måste öka. I ärenden rörande tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen ska kommunerna vara skyldiga att bistå med en godtagbar förvaltare. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

2.4 Statlig strategi mot slumförvaltning

Boendemiljöer regleras i en mängd olika lagar, däribland hyreslagen, bostadsrättslagen, bostadsförvaltningslagen, miljöbalken, plan- och bygglagen samt lagen om skydd mot olyckor. Kommuner och statliga myndigheter utövar tillsyn och ser till att lagarna efterlevs utan att arbetet, generellt sett, är koordinerat. För att ge kommunerna bättre förutsättningar att dels sätta stopp för oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare, dels verka för en mer jämlik hälsa krävs politiska åtgärder. Statliga myndigheter måste i större utsträckning samverka med kommunerna och för att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan krävs en tydlig strategi från statens sida.

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

3 Förbättra skyddet för hyresgäster vid renoveringar

En stor del av Sveriges hyresbestånd är i stort behov av upprustning, om landets hyresgäster även i framtiden ska kunna bo i moderna lägenheter med hög tillgänglighet och låg energiförbrukning. För trots stora hyresinbetalningar under årtionden så har många hyresgästerna inte fått det underhåll av sina bostäder som de faktiskt har betalt för. Renoveringar och underhåll som faktiskt borde ha skett i samråd med hyresgästerna och Hyresgästföreningen, med rimliga hyreshöjningar som följd, har inte genomförts. Istället har vi en situation där upprustning av bostäder allt för ofta leder till orimligt höga hyreshöjningar med följden att många inte har råd att bo kvar i sina hem och därmed är också deras besittningsskydd i praktiken satt ur spel.

I en undersökning som Boverket gjort visade det sig att så många som 40 procent bara i det allmännyttiga beståndet flyttade efter en att en större renovering hade genomförts. Det inkluderar inte det privata beståndet. Att så många hyresgäster tvingas flytta vid en renovering är oacceptabelt. Denna form av indirekt vräkning har kommit att benämnas renovräkning.

Många renoveringar är förvisso nödvändiga men vi menar att de måste ske med social hållbarhet i åtanke. Ingen hyresgäst ska tvingas att flytta p.g.a. renoveringar som genomförs. Därför behövs såväl preventiva åtgärder som reformer som kan stödja de hyresgäster som redan drabbas.

I dag har villa- och bostadsrättsägare möjlighet att använda kostsamma statliga subventioner för att renovera sina bostäder. 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.

För att kompensera denna orättvisa vill vi införa ett renoverings- och energieffektiviseringsstöd liknande det som utvecklades av riksdagens högerpartier i januari 2022. Stödet ska gynna de drabbade hyresgästerna genom att krav ställs på begränsade hyreshöjningar i samband med att stödet beviljas. Samtidigt gynnar ett stöd som detta även samhället i stort, då det både ger klimatnytta och samtidigt stimulerar ekonomin och skapar arbetstillfällen. Reformen beskrivs närmare i Vänsterpartiets motion Bostadspolitik, planering och byggande (motion V542).

I proposition 2020/21:201 föreslog regeringen att hyreshöjningar ska fasas in i ett lugnare tempo än i dag men förslaget avslogs av riksdagens högerpartier. Vi beklagar detta, även om vi förvisso inte anser att förslaget var tillräckligt för att förbättra skyddet för hyresgäster vid renoveringar. De höga hyresökningarna efter renoveringar kvarstår ju, även om de skulle fasas in långsammare. Därför behöver preventiva åtgärder vidtas mot de allt oftare orimligt höga hyreshöjningarna.

En viktig åtgärd är att åter igen införa skattefria underhållsavsättningar för hyresfastigheter. Bostadshus ska användas länge och underhåll förlänger livslängden. I dag har småhusägare och bostadsrättsföreningar möjlighet att jämna ut kostnaden genom att göra avsättningar till framtida underhåll utan skattekonsekvenser. I hyresrätten beskattas däremot alla avsättningar till framtida underhåll med över 20 procent vilket försvårar möjligheterna till underhåll i hyresfastigheter och för hyresvärdarna att periodisera kostnaden i hyran. Kostnader för förslitning vältras därmed över på framtida hyresgäster. Konsekvenserna av detta har vi sett otaliga gånger

i samband med slumvårdar, renoveringar osv. Ett enkelt sätt att jämna ut den skattemässiga orättvisan mellan upplåtelseformerna är att införa skattefria underhållsavsättningar även för hyresfastigheter.

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

Statens kostnad för reformen beräknas av riksdagens utredningstjänst till försumbara 10 miljoner kronor om året (RUT, 2022:156).

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

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

3.1 Stoppa renoveringarna

I boken Den orättvisa rättvisan – en rättspraxis som renoverar, har Dominika Polanska, forskare vid Institutet för bostads- och urbanforskning, tillsammans med författaren Håkan Axén visat hur antalet renoveringar ökat i Sverige över tid. I synnerhet i storstadsregionerna. I boken tydliggörs även hur svagt hyresgästers skydd mot renovering är. Det är i praktiken omöjligt för hyresgäster att påverka en renoverings omfattning och den hyreshöjning som följer.

Polanska och Axén har studerat en stor mängd fall som efter en tvist hamnat hos hyresnämnden. Resultatet visar att instansen i princip uteslutande dömer till hyresvärdens fördel. En helt orimlig balans som innebär att hyresgästinflytandet i praktiken är satt ur spel.

Hyresgäster som betalat hyra i decennier ska inte behöva straffas med 50- till 100-procentiga hyreshöjningar när hyresvärdar som inte skött underhållet totalrenoverar fastigheter som borde ha underhållits för pengar som strömmat in via hyresavtal i årtionden. Det måste finnas en gräns för hur hyresvärdar kan behandla hyresgäster.

Det är uppenbart att nuvarande lagstiftning inte ger hyresgästerna tillräckligt skydd och det är hög tid att Sveriges regering vidtar åtgärder för att stoppa fenomenet renoveräkningar.

Regeringen bör utreda hur hyresgästers inflytande och rätt till insyn i planerade renoveringar kan öka. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Vidare bör regeringen utreda hur lagstiftningen kan skärpas i syfte att begränsa hur mycket en hyra får höjas efter en större renovering. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

För att bidra till att stoppa renoveräkningar bör regeringen även verka för att forskning och utveckling av alternativa renoveringsmodeller som är mer skonsamma för hyresgäster ökar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

3.1.1 Hyresnämnderna

Dagens bruksvärdessystem introducerades 1969 med intentionen att hyresgästerna skulle ha ett starkt besittningsskydd. Men som situationen ser ut i dag så urholkas detta skydd alltmer när absurda hyreshöjningar följer på renoveringar. Den rättspraxis som följs i hyresnämnden är grunden till Polanskas och Axéns nämnda bok, Den orättvisa rättvisan – en rättspraxis som renoverar. Författarna listar tre större brister i nämndens praxis: den ojämlika juridiska representationen samt avvägningen av parternas ekonomiska intressen och att den inte följer intentionerna med hyreslagen som tas upp i förarbetena. De menar att hyresnämnden konsekvent frångår hyreslagstiftningen, där det skrivits in ett visst skydd för hyresgästerna. I stället följer man sin egen praxis, som innebär att man fortsätter att enkom gynna fastighetsförvaltarnas ekonomiska vinstintresse. Hyresnämnden hänvisar sällan till de förarbeten där intentionen med lagen formuleras. Exempelvis beaktas inte boendekostnaderna som man hoppades skulle väga tyngre i lagändringarna. Hänsyn tas alltså inte till hyresgästernas ekonomiska intressen och i de beslut som författarna granskat tas inte heller samhällsutvecklingen och bostadsbristen med i bedömningen, eller det faktum att fastighetsägarna är ute efter vinstmaximering. Polanska och Axén menar vidare att det finns tendenser till partiskhet i besluten. Fastighetsägarna har ensamrätt att bestämma vad som är fastighetsekonomiskt bra och deras uträkningar ifrågasätts inte. Att de jurister som företräder fastighetsägarna är riktiga jurister medan hyresgästerna i mindre än hälften av fallen har ett juridiskt ombud genom Hyresgästföreningen förstärker självklart de ojämlika förhållandena.

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

Eftersom hyresnämnderna i sin praxis inte tar hänsyn till förarbeten där lagstiftningens intentioner formuleras, utan istället konsekvent frångår det skydd för hyresgästerna som finns inskrivet, menar vi att lagstiftningen måste förtydligas. Hyreslagstiftningen bör omgående skärpas så att avvägningen mellan parternas ekonomiska intressen vid renoveringar blir mer jämlik än i dag – boendekostnader bör få samma tyngd som fastighetsägarnas vinstmaximering. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Vidare bör regeringen stärka hyresgästers rätt till juridisk hjälp och rådgivning i syfte att skapa mer jämbördiga förhållanden vid rättsliga tvister i hyresnämnden. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

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 snabb vinst som möjligt. Affärsmodellen är enkel: hyresvärden tomställer en enstaka lägenhet, ytskiktsrenoverar densamma och höjer därefter hyran kraftigt (s.k. successionsrenovering, alternativt konceptrenovering). Samtidigt genomförs varken löpande underhåll eller långsiktig upprustning, vilket ökar värdarnas vinstmarginal än mer. Vinnarna är alltså de privata fastighetsbolagen och dess ägare. Förlorarna är hyresgästerna, nuvarande såväl som framtida.

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

I Danmark har man agerat och bl.a. infört ett s.k. spekulationsstopp för att utestänga kortsiktiga, oseriösa bostadsspekulanter på den danska bostadsmarknaden. Det går i korthet ut på att den som köper en fastighet inte får höja hyran efter renovering förrän efter fem år. Syftet är att minska möjligheterna att göra snabba vinster och därmed göra det mindre intressant för oseriösa aktörer att köpa upp slitna hyreshusbestånd, ytskiktsrenovera och höja hyran kraftigt – för att därefter sälja fastigheterna med god vinst. För att motverka att oseriösa fastighetsägare gör snabba vinster på hyresgästernas bekostnad bör en liknande lagstiftning införas i Sverige.

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

Regeringen bör även se över om det lagstiftningsvägen går att begränsa hyreshöjningar efter successionsrenoveringar, utan att inkräkta på den svenska modellen för hyressättning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4 Stärkt skydd när bostäder förstörs i brand

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

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

För att stärka hyresgästens besittningsskydd vid brand bör hyreslagen 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.

5 Ökad trygghet för andrahandshyresgäster

Sen nuvarande regering tillträdde är frågor som rör andrahandsuthyrning en av få inom det bostadspolitiska gebitet där regeringen på olika sätt agerat. Syftet med deras olika förslag och reformer är kortfattat att öka antalet andrahandshyresgäster samt att öka vinsterna för de som hyr ut. En självklar konsekvens av den förda politiken är att den

som redan äger en bostad ges ännu fler fördelar än vad som redan är ett faktum för de ägda upplåtelseformerna. En annan konsekvens blir oundvikligen att ännu fler kommer tvingas betala överpriser för otrygga bostäder, samtidigt som absolut ingenting görs för att fler invånare ska få ett eget tryggt och långsiktigt boende till en rimlig kostnad. Bostadsministern och regeringen har mer än en gång betonat att uppluckringen av andrahandsmarknaden är deras viktigaste åtgärd för att ”öka tillgången på bostäder”. En politisk vinst för alla ägare, en förlust för alla bostadslösa.

Att hyra ut en ägd bostad i andrahand är redan i dag en mycket lukrativ affär. Antalet individer som redovisar överskott från privatuthyrning har ökat kraftigt de senaste åren. Bara sedan 2013 har siffran nästan fördubblats, från ungefär 50 000 till 95 000 personer. Sannolikt är det dock fler som hyr ut än vad denna statistik från Skatteverket visar. Dels når inte alla andrahandsuthyrningar upp till gränsen för när ett överskott måste redovisas och dels är svartuthyrningen utbredd.

År 2023 uppgick det totala redovisade överskottet från privatuthyrning till knappt fyra miljarder kronor. Det är en tredubbling jämfört med år 2013. Sammanlagt står storstadsregionerna för nästan 60 procent av överskottet från privatuthyrning i landet (källa; Huvibor). Länsstyrelsen i Stockholm konstaterar i sin medborgarundersökning från 2021 att andelen som bor i andra hand i länet hade ökat med ca 37 procent under fem år. Under samma period ökade antalet personer som bor inneboende med nästan 48 procent. Mörkertalet beräknas dock vara stort då många inte kan mantalsskriva sig i andrahandsbostaden.

Dessutom är hyrorna i andrahand ofta höga. Myndigheten betonar att det är de mest ekonomiskt utsatta som får ta den största smällen för de höga hyrorna, något som även Boverket konstaterade redan i en rapport från 2018: ”andrahandshyresgäster [...] har små marginaler att leva på efter att hyran är betald”. Hyresgästföreningens senaste rapport om ungas boende (2023) fortsätter bekräfta det vi redan vet. Allt fler som hyr i andra eller tredje hand saknar ett skriftligt hyreskontrakt, i stället ersätter muntliga ”avtal” allt oftare de skriftliga. Andelen andrahandshyresgäster som trakasserats eller diskriminerats har ökat sedan förra mätningen (2021) och av de som hyr i andra eller tredje hand är det 17 procent som någon gång betalat ”svart” för att få kontraktet. Kort och gott: andra- och tredjehandsboende är ett otryggt boende till en oförsämrat hög kostnad. Något politiken kan förändra, om den vill. Men sittande regering väljer alltså istället att ha ökad andrahandsuthyrning som sin ”lösning” på bostadsbristen.

För den som hyr ut en hyresrätt gäller hyreslagen. Förstahandshyresgästen får ta ut den hyra som den själv betalar plus max 15 procent. Allt över det räknas som överhyra och kan leda till att förstahandshyresgästen blir uppsagd utan varning och dessutom riskerar att få betala tillbaka överhyran till andrahandshyresgästen retroaktivt, något som inte är möjligt för den som hyr en ägd bostad i andrahand till överpris. För då gäller inte längre hyreslagen utan i stället den s.k. privatuthyrningslagen (se vidare nedan i detta avsnitt). Enligt den kan bostadsrättsinnehavaren ta ut en hyra baserad på driftskostnaden och en uppskattad kapitalkostnad (en skälig, årlig avkastnings-ränta på bostadens marknadsvärde). Boverket konstaterade redan 2018 att andrahandshyror i bostadsrätter låg 138 procent högre än förstahandshyror i hyresrätter samt att uthyraren fick en avkastning på 4 procent av bostadens marknadsvärde. Situationen lär inte ha förbättrats sen dess.

Vänsterpartiet vill skapa ett tryggare och mer rättssäkert system på andrahandsmarknaden. Vi vill jämna ut de ojämlika maktförhållanden som råder mellan andrahandshyresgästen och den som hyr ut. Andrahandsmarknaden kan under kontrollerade former fylla en viktig funktion såväl för uthyraren som för en hyresgäst som behöver ett tillfälligt boende. Men grunden måste enligt oss ändå vara att den som inte behöver sin bostad i första hand bör sälja den vidare, alternativt säga upp den om det är en hyresrätt – i stället för att i spekulationssyfte hyra ut den till överhyra. Det är ett betydligt bättre sätt att nyttja det befintliga beståndet på ett effektivt och hållbart sätt – för att använda bostadsministerns egna ord. Att som regeringen välja att skapa en ännu större och än mer dysfunktionell andrahandsmarknad, sett ur andrahandshyresgästens perspektiv, leder knappast till en tryggare och mer rättssäker bostadsmarknad.

Regeringen borde fokusera på åtgärder och reformer som stimulerar bostadsbyggandet i stället för att fokusera på att hitta fler sätt för dem som redan har mycket att tjäna ännu mer pengar.

I slutbetänkande av Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror, En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65), går förslagen ännu längre vad gäller andrahandsuthyrning. En ny och heltäckande privatuthyrningslag med en lång rad av ytterligare försämrade villkor för den som hyr föreslås. Vänsterpartiet anser att betänkandets få förslag till förbättringar inte kan väga upp de allvarliga försämringar som förslagen innebär. Regeringen bör därför omgående dra tillbaka SOU 2025:65. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.1 Privatuthyrningslagen

Under en borgerlig regering infördes lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad trädde i kraft, den ovan omnämnda privatuthyrningslagen. Lagen innebär i korthet 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. Samma lag tog också bort ovannämnda möjlighet att få tillbaka överhyra retroaktivt för den som hyr en ägd bostad. Eftersom de som hyr en privatägd bostad inte kan få tillbaka pengar som betalats i överhyra – de blir bara uppsagda – är incitamentet att anmäla överhyror i princip obefintligt för den enskilda andrahandshyresgästen. Vi menar att detta är orimligt. Rätten att få hyran prövad, och eventuellt återbetalad, i efterskott ska självklart gälla även för den som hyr en ägd bostad.

Vänsterpartiet är överlag mycket kritiskt till privatuthyrningslagen. I praktiken leder lagen bara till ett sätt att kringgå de lagar och regler som reglerar hyressättningen och att införa marknadshyror bakvägen. Lagen gynnar dem som hyr ut, vilka ges möjlighet att ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas att betala ännu större summor för att ha någonstans att bo.

För att komma till rätta med de problem som privatuthyrningslagen genererar bör den därför 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 vi inte anser att andrahandsuthyrning är lösningen på bostadsbristen runt om i landet. Vi är istället övertygade om att nybyggnation av billiga hyresrätter är lösningen på bostadsbristen.

Andrahandsuthyrning ska vara ett komplement till den ordinarie bostadsmarknaden och inget annat. Den ska gynna både den uthyrare som har behov av att hyra ut tillfälligt, och den hyresgäst som behöver en bostad tillfälligt. Andrahandsuthyrning ska inte vara en parallell bostadsmarknad med vinstmaximering för bostadsägaren som främsta mål. För att förhindra spekulation och prisdrivande uppköp av bostäder är det viktigt att personer är skrivna i den bostad som de köper. Vi vill se över hur man tydligare kan koppla köp av bostad till var man är skriven.

Regeringen bör omgående se över lagstiftningen i syfte att köp av bostad tydligare kopplas till var köparen är mantalsskriven. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6 Värna och utveckla allmännyttans ställning

Enligt Sveriges Allmännytta finns det runt 995 000 bostäder i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Allmännyttan har länge haft en särställning på den svenska bostadsmarknaden och är en viktig del av välfärdssamhället. Den ägs av medborgarna och har länge haft till uppgift att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla. Vänsterpartiet menar att en stark allmännytta är helt avgörande om vi ska klara bostadsförsörjningen och kunna föra en social bostadspolitik i framtiden.

När alliansregeringen år 2011 införde lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, den s.k. Allbolagen, förändrades allmännyttans förutsättningar. Lagen innebär att allmännyttan ska kombinera affärsmässighet med samhällsansvar. Samtidigt ändrades hyreslagstiftningen – allmännyttan sätter inte längre taket för hyrorna på orten. Dessa två lagändringar har inte inneburit någonting positivt för Sveriges ca 3 miljoner hyresgäster.

6.1 Ändra lag (2010:879)

Lag (2010:879) slår fast att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska verka i ett allmännyttigt syfte och samtidigt bedriva verksamheten i enlighet med affärsmässiga principer. Enligt lagen ska bolagen ha marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär att de undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen. Vänsterpartiet yrkade avslag på proposition 2009/10:185, som låg till grund för nuvarande lagstiftning. I vår följdmotion framhöll vi att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bedrivas utifrån mål om social nytta och samhällsansvar – inte utifrån marknadsmässiga principer och avkastningskrav (mot. 2009/10:C21).

Drygt 15 år senare kan vi konstatera att lagen har fått allvarliga konsekvenser för allmännyttans bostadsförsörjningsuppdrag. Ökade krav på avkastning har skapat en förändrad finansiell situation för bostadsbolagen där de allmännyttiga bostadsbolagens möjligheter att trygga bostadsförsörjningen, i synnerhet för människor med låga och normala inkomster, har försämrats. Höga avkastningskrav drabbar på ett negativt sätt såväl nyproduktionsplaner som upprustningar av fastigheter. Bostadsbolagen har svårt att genomföra större upprustningar utan att höja hyrorna kraftigt, vilket gör att hyresgäster inte har råd att bo kvar. Kort sagt så innebär lagstiftningen att bostadsbolagen nu styrs av marknadens kortsiktiga logik, vilken står i konflikt med allmännyttans samhälls- och bostadsförsörjningsansvar. Om allmännyttan återigen ska

kunna fullgöra sitt lagstadgade ansvar måste Allbolagen ändras så att begreppet ”affärsmässiga principer” utgår. Huruvida detta strider mot EU:s regler är inte helt klart, då Sverige hittills valt att inte ta den striden. Vänsterpartiet menar dock att detta inte får ses som ett hinder. Vi är inte medlem i EU för att acceptera dumheter utan för att bekämpa dem.

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

6.2 Motverka utförsäljning och ombildning av allmännyttan

Politiska beslut har lett till att enorma mängder allmännyttiga bostadsbolag de senaste decennierna sålts till privata bostadsbolag genom s.k. beståndsförsäljning. Många gånger har dessa privatiseringar och utförsäljningar skett till långt under marknadspris och ofta har det inneburit att samhällsnyttiga funktioner slagits sönder. Majoriteten av försäljningarna är i princip oåterkalleliga. När egendom väl sålts är det oftast omöjligt att köpa tillbaka den. Vi är starkt kritiska till utförsäljningarna. De är ett sätt för kommunerna att avsäga sig bostadsförsörjningsansvaret, i en tid när de i själva verket behöver ta ett betydligt större ansvar. De borde i stället stärka och utveckla sina bostadsföretag i syfte att tillhandahålla bra bostäder till alla kommunens invånare. Utifrån ett mer regionalt och nationellt perspektiv måste det kunna säkerställas att det sammantaget finns en tillräckligt stor andel allmännyttiga bostäder. Vi behöver fler, inte färre, allmännyttiga hyresrätter.

Det som det tagit decennier för det offentliga att bygga upp kan säljas ut på nolltid. Vi vill därför grundlagsskydda det vi äger tillsammans (se motion 2019/20:125). I väntan på att en sådan lagstiftning införs presenterar vi i denna motion två förslag för att motverka såväl utförsäljningar som ombildningar av allmännyttiga lägenheter.

Den tidigare s.k. stopplagen, som fanns i syfte att motverka utförsäljning av allmännyttiga hyresrätter, innebar att länsstyrelsens tillstånd krävdes för överlåtelse av fast egendom respektive aktier och andelar i kommunala bostadsföretag. Alliansregeringen upphävde stopplagen 2007 och Vänsterpartiet har sedan dess yrkat på att återinföra kravet.

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

Utöver att sälja våra allmännyttiga bostäder till privata hyresvärdar kan de kommunala bostadsbolagen genom politiska beslut ge hyresgästerna möjlighet att ombilda lägenheterna till bostadsrätter. Även vid ombildning av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätter har bostäderna många gånger sålts till långt under marknadspris, vilket skapar starka incitament för hyresgäster att bidra till ombildningen. Förlusten för övriga kommuninvånare är dock betydligt större än dessa enskilda personers vinster då varje förlorad hyresrätt med rimlig hyra gör samhället sämre.

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

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

6.3 Dra tillbaka utredningen Fler vägar till att äga sitt boende

I maj 2023 gav regeringen en särskild utredare i uppdrag att ”överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och införandet av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder” (dir. 2023:62). I januari 2025 presenterades förslagen i betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83). Betänkandet är uppdelat i två olika delar, en avhandlar förslag om ägarlägenheter och den andra en lagreglerad modell för hyrköp.

I korthet handlar de sammanlagda förslagen om att ännu fler hyresbostäder ska försvinna från marknaden, antingen genom hyrköp eller genom omvandling till ägarlägenheter. Inget av förslagen löser de verkliga problemen, nämligen bostadsbristen. Om något så ökar samhällets problem, eftersom förslagen på sikt innebär en ännu sämre tillgång på hyresrätter för det ökade antal hushåll som är ljusår bort från dagens ägda bostadsmarknad. I ett Sverige som får allt fler fattiga och allt fler skuldsatta hushåll har många inte längre råd med mat och el. Än mindre med bostadsministerns ägda bostäder.

Förslagen i betänkandet är inte efterfrågade från något håll utan drivs enbart av regeringens ideologiskt grundade besatthet av att äga. Förslagen saknar all rim och reson och är fullständigt förödande för svensk bostadspolitik.

Regeringen fokuserar genomgående på den ägande partens intressen, meddelar att reformen är ”ett viktigt steg för att få till en bättre fungerande bostadsmarknad”. Hur

detta bidrar till att lösa problemen – i en tid när svensk bostadsmarknad bokstavligen kollapsar, och hushållens ekonomi samtidigt är oerhört ansträngd – är svårt för Vänsterpartiet att förstå.

Betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83), bör omgående dras tillbaka. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6.4 Fler allmännyttiga bostadsbolag i kommunerna

De höga byggkostnaderna är ett av skälen till att det inte byggs tillräckligt mycket i stora delar av Sverige, trots en omfattande bostadsbrist. De allmännyttiga bostadsbolagen har här en viktig roll att spela. De har ofta kapaciteten att utmana de privata byggherrarna på orten och pressa de höga byggkostnaderna i syfte att bygga mer. Ett bra exempel på detta är Sveriges Allmännyttas upphandlingar av s.k. kombohus, och på lokal nivå har exempelvis Stockholms kommun arbetat på ett liknande sätt med de s.k. Stockholmshusen.

Vänsterpartiet anser därför att det bör vara obligatoriskt för alla kommuner att ha minst ett allmännyttigt bostadsbolag, om inte behovet kan uppfyllas genom regional samverkan. Regeringen bör återkomma med förslag kring hur detta ska genomföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6.5 Förhindra olovliga värdeöverföringar

De allmännyttiga bostadsbolagens syfte är att vara bostadsförsörjare och uppfylla kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Deras uppgift är inte att generera vinst åt ägarna, och framför allt är uppgiften inte att tillföra resurser till de kommunala budgetarna. Om kommunerna behöver förstärka sina ekonomier bör samtliga kommuninvånare vara med och bidra, inte bara de allmännyttiga bolagens hyresgäster. Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) begränsar i viss mån kommunernas möjligheter att ta ut pengar från sina bostadsbolag och använda dem till andra verksamheter. Trots detta finns det flera exempel där kommuner beslutat att ta pengar från de allmännyttiga bolagen i syfte att använda resurserna i kommunens verksamheter.

Boverkets rapporterar varje år summan för de totala värdeöverföringarna från de allmännyttiga bostadsbolagen, både s.k. tillåtna belopp och s.k. otillåtna överföringar. Siffrorna varierar stort från år till år, och även om majoriteten av bostadsbolagen följer

reglerna kan man konstatera att det sammantaget handlar om stora belopp som har först från hyresgästerna till övriga kommuninvånare genom åren.

I de fall det handlar om otillåtna värdeöverföringar finns ingen sanktionsmöjlighet i lagen, trots att problematiken med att det saknas ett sanktionssystem diskuterades redan i förarbetena till Allbolagen (prop. 2009/10:185 s. 79). Inte heller finns det i praktiken någon rättslig möjlighet för kommuninvånare eller hyresgäster i allmännyttiga bolag att förhindra en olovlig värdeöverföring från bostadsbolagen. Det är inte möjligt att överpröva transaktioner inom en koncern.

Vänsterpartiet anser att det är helt oacceptabelt att hyresgäster i kommunala bostadsbolag på detta sätt tvingas att betala mer till kommunens verksamheter än vad övriga kommuninvånare gör.

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

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

En regel i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som säkerställer att olovliga värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag återbetalas till det kommunala bostadsbolaget bör införas.

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

6.6 Avskaffa lagen om offentlig upphandling (LOU) för allmännyttan

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

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

I SOU 2022:14 föreslås förändringar i lagen om offentlig upphandling (LOU) så att allmännyttan liksom de privata aktörerna ska bli friare i sina upphandlingar. Vi menar att detta är en rimlig lagändring.

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

Värna rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter

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

6.7 Rättssäkerheten under ombildningsprocessen

Det finns lagar som reglerar ombildningar till bostadsrätter men rättssäkerheten i ombildningsprocessen är bristfällig och förändringar behöver göras. Exempelvis måste en begränsning av antalet omröstningar bland de boende för att försöka få till stånd en ombildning inom en avgränsad tidsperiod införas. Vidare måste kraven skärpas så att det krävs att tre fjärdedelar av de boende röstar för att en ombildning ska kunna ske. En regel bör också införas där den som röstar för ombildning förbinder sig att delta i köpet. För att skapa förtroende och öka rättssäkerheten under processens gång bör även en opartisk funktion såsom notarius publicus alltid delta på föreningsstämmorna.

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

6.8 Avskaffa hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter

Ett hembud innebär att en bostadsrättsförening har förköpsrätt vid en försäljning av fastigheten. Med andra ord tvingar hembudsrätten en fastighetsägare att vid försäljning av ett hyreshus först vända sig till bostadsrättsföreningen, om en sådan finns bildad i fastigheten. Hyresvärden får kort och gott inte sälja fastigheten till någon annan utan att först erbjuda bostadsrättsföreningen att köpa den till lika villkor. Vänsterpartiet menar att staten på detta sätt stimulerar till ombildning av hyresrätter, i stället för att uppmuntra andra fastighetsägare med avsikt att fortsätta att upplåta bostäderna som hyresrätter. Därmed bidrar staten på ett olyckligt sätt till den utarmning av hyresrätter som pågår i samhället. Vi anser att fastighetsägaren själv ska få välja till vem en

fastighet ska säljas. För att fler hyresrätter ska finnas kvar vill vi avskaffa hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter.

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

6.9 Stärk kvarboende hyresgästers ställning

De senaste decennierna enorma antal ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter har resulterat i att det i dag finns ett okänt antal kvarboende hyresgäster i dessa fastigheter. Människor som av olika skäl har valt att inte ombilda sin hyresrätt.

Enligt lagen har kvarboende hyresgäster samma rättigheter som andra hyresgäster. I praktiken har de dock oftast en svagare ställning. De har sämre möjligheter att byta sin lägenhet mot en annan hyresrätt och i de fall de har bott i en allmännyttig hyresrätt förlorar de sin plats i den interna byteskön när fastigheten ombildas till bostadsrätt. Utöver detta saknar bostadsrättsföreningar alltför ofta juridisk kunskap om vad det innebär att vara hyresvärd. Bostadsrättsföreningarna har, å sin sida, ofta starka ekonomiska incitament för att bli av med de kvarboende hyresgästerna. Dessa ses i många fall enkom som ”dolda tillgångar” eftersom föreningen kan sälja bostaden så snart hyresgästen försvinner, och på så vis stärka föreningens ekonomi. Såväl Hyresgästföreningen som media har under lång tid uppmärksammat situationen men frågan har ännu inte varit föremål för någon statlig utredning. Vänsterpartiet anser att det är hög tid att de kvarboende hyresgästernas situation utreds, i syfte att dels få mer kunskap om problemets omfattning, dels ta fram förslag på åtgärder som kan förbättra förhållandena.

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

7 Förmedla bostäder på medborgarnas villkor

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

Enligt 7 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen.

Om två eller flera kommuner behöver en gemensam bostadsförmedling ska dessa kommuner enligt lagen anordna en sådan. Regeringen har möjlighet att förelägga en kommun att anordna en kommunal bostadsförmedling. Ändå är det i dag bara ett fåtal kommuner som har en kommunal bostadsförmedling. Vänsterpartiet menar att det är uppenbart att lagen inte gett den effekt man kunde ha hoppats på. För att tydliggöra kommunernas bostadsförsörjningsansvar och skapa möjligheter för en rättvis fördelning av hyresrätter bör alla kommunerna vara skyldiga att tillhandahålla en bostadsförmedling – i egen regi, eller genom regional samverkan – som genom transparenta regler förmedlar såväl privata som allmännyttiga hyresbostäderna i en kommun. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Om en kommunal bostadsförmedling ska behålla köns legitimitet och transparens, både för bostadssökande och fastighetsägare, menar vi vidare att det är viktigt att den absoluta majoriteten av bostäderna förmedlas genom turordning efter kötid. Om en för stor andel av lägenheterna förmedlas med förtur blir det ointressant för bostadssökande utan särskilda behov att ställa sig i kön. Bortsett från att bostadsförmedlingarna riskerar att förlora sin trovärdighet för bostadssökande så ökar också risken att färre privata fastighetsägare använder sig av de kommunala bostadsförmedlingarna, så länge det inte finns någon tvingande lagstiftning.

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

7.1 Våldsutsatta kvinnor

Nyligen fattade riksdagen beslut om att underlätta för våldsutsatta kvinnor att kunna bo kvar i sin bostad och att våldsutövaren är den som ska flytta. Det är ett steg i rätt riktning. För den våldsutsatta som inte har möjlighet att bo kvar någonstans kan förtur i en kommunal bostadsförmedling dock vara den enda möjligheten till ett framtida liv.

Redan idag har våldsutsatta kvinnor möjlighet att få förtur i de få kommunala bostadsförmedlingar som finns i landet. Men dels är antalet förmedlingar ytterst begränsat, något Vänsterpartiet vill ändra på (se ovan), och dessutom är bostadsbristen stor i många kommuner varför det kan vara svårt att få fram boende till de behövande. Ytterligare en faktor som tyvärr måste tas hänsyn till i dessa fall är att det allt för ofta

kan vara farligt för den utsatta kvinnan att bo kvar i samma kommun som den man som utövat våldet mot henne. Av dessa anledningar behövs det byggas upp en nationell lösning där staten och kommunerna samarbetar, en lösning som ligger utanför de vanliga kommunala bostadsförmedlingarna.

Vänsterpartiet föreslår därför att regeringen snabbtredet hur en nationell bostadsförmedling för våldsutsatta, i vilken även bostadsutbyten över kommungränserna säkerställs, kan bli verklighet. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

7.2 Öka kraven på privata fastighetsägare

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

De privata värdarnas medverkan i en bostadsförmedlingstjänst har fungerat olika bra i olika kommuner. Vänsterpartiet anser att även de privata fastighetsägarna har ett ansvar för att bidra till att fler bostadssökande ska kunna få möjlighet att bo i det privata hyresrättsbeståndet. Förekomsten av svarthandel bör också motverkas – privata hyresvärdar ska inte tillåtas att utnyttja bostadsbristen för egen vinning. För att komma till rätta med situationen bör de privata fastighetsägarna åläggas att fördela 80 procent av sitt bostadsbestånd genom en kommunal bostadsförmedling. Detta ska gälla både för lediga bostäder i det befintliga beståndet och för nybyggda lägenheter. En sådan lösning torde även ligga i de privata fastighetsägarnas intresse, eftersom de på så vis inte behöver ägna tid och resurser åt att förmedla sina lägenheter.

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

7.3 Sänkta krav för hyreskontrakt

Varje enskild hyresvärd bestämmer vilka tillträdeskrav som ska ställas vid uthyrning av en bostad och kraven på de potentiella hyresgästerna varierar kraftigt. Bortsett från att

många hyresvärdar har orimligt höga inkomstkrav så är det också alltför ofta som underhållsbidrag, sjukpenning, a-kassa, en tillfällig anställning eller bostadsbidrag inte godtas när den bostadssökandes förutsättningar att klara hyran ska utvärderas (Boverket 2017, rapport 2017:30). Många hyresvärdar ställer ofta inte bara orimligt höga inkomstkrav utan även andra märkliga krav. Såsom att arbetet inte får ligga för långt ifrån bostaden eller att bara ett visst antal personer får bo i bostaden. Andra exempel på sållning hittar man i den granskning av Malmös hyresvärdar som Sydsvenska dagbladet gjorde i oktober 2022 och där det bl.a. framkommer hur åtskilliga av stadens hyresvärdar aktivt placerar invandrare i utsatta områden och samtidigt avråder bostadssökande med svenska namn från att bosätta sig i Malmös samma områden. Kortfattat innebär dessa långa kravlistor att icke önskvärda bostadssökande sållas bort, på ett eller annat sätt.

Dessa omotiverade krav utesluter många från att få en egen bostad. Riskerna för hyresvärdar att exempelvis avstå från orimliga inkomstkrav har visat sig vara mycket låga. Som exempel kan nämnas Uppsalahem, som helt tagit bort inkomstkraven på dem som söker bostad. De uppger att 98 procent av hyresgästerna betalar hyran i tid och menar att det inte finns något skäl att ha kvar de förlegade kraven. Bostadsbolagens ekonomier är således inget skäl för att ställa orimliga krav. Vad gäller allmännyttiga bolag har de dessutom ett särskilt ansvar för att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla och bör därmed ej tillåtas att ställa krav som utesluter stora grupper av bostadssökande.

Målet måste vara transparenta uthyrningsprocesser där hyreskontrakt som huvudprincip fördelas till den som har längst kötid i kombination med att inga hyresvärdar, varken privata eller allmännyttiga, ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav eller andra icke relevanta krav som exkluderar stora grupper av människor från att få ett eget hem.

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

8 Värna den svenska modellen för hyressättning

Den svenska modellen för hyressättning, med kollektivt förhandlade hyror som sätts utifrån bruksvärdesprincipen, är i ett internationellt perspektiv unik. Bruksvärdet är ett relativt mått där lägenhetens olika kvaliteter prissätts i förhållande till andra lägenheter. Målet med modellen är att skapa förutsättningar för en rimlig hyresutveckling som ger rättvisa hyror och trygghet för hyresgästerna. Högern har dock under lång tid kritiserat modellen för att den skulle bidra till ett lågt byggande och långa bostadsköer. Man vill i stället se marknadshyror och en förändring av förhandlingssystemet i syfte att begränsa Hyresgästföreningens möjligheter att tillvarata hyresgästernas intressen. Vänsterpartiet värnar den svenska modellen och säger nej till alla former av marknadshyror, vad de än må kallas. Det gäller såväl för nyproduktion som för det befintliga beståndet.

8.1 Ta bort påtaglighetsrekvisitet

Det s.k. påtaglighetsrekvisitet innebär att hyresnämnden vid en hyresprövning ska anse att en hyra är oskälig om den är ”påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga”. Det har i praktiken lett till att de privata värdarna har kunnat ligga flera procentenheter högre än de allmännyttiga hyrorna vid jämförelseprövningar. Motivet för införandet av rekvisitet var att få en prisrörlighet på marknaden när allmännyttan hade en normerande roll. Så är inte längre fallet. Så länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial är det naturligt att påtaglighetsrekvisitet också försvinner.

Påtaglighetsrekvisitet bör tas bort. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

8.2 Ändringar i hyreslagen

Enligt hyreslagen ska hyran sättas efter en bostads bruksvärde. Det är parterna på hyresmarknaden som fått förtroendet att i förhandlingar sköta hyressättningen. Innan lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) trädde i kraft 2011 hade parterna allmännyttans hyresnormerande roll till sin hjälp. Det innebar att parterna vid en prövning av bruksvärdet för en lägenhet i hyresnämnden endast kunde använda allmännyttiga lägenheter som jämförelsematerial. Eftersom allmännyttans hyror i sin tur var satta efter en självkostnadsprincip innebar det att bruksvärdet fick ett ankare i kostnaden för att driva ett allmännyttigt bostadsbolag.

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

Vänsterpartiet har som mål att allmännyttiga bostadsbolag än en gång ska drivas utifrån mål om social nytta och samhällsansvar. De marknadsprinciper och avkastningskrav som gäller i dag står i konflikt med allmännyttans samhällsansvar och bör därför avskaffas (se avsnitt ”Ändra lag (2010:879)”). Som en följd av detta bör även allmännyttans hyresnormerande roll återinföras.

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

9 Alternativa boendeformer

I Sverige finns i dag upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt samt kooperativ hyresrätt. Alla upplåtelseformer, likväl som boendeformer, har sin del av behov att fylla på en bostadsmarknad. För politikens del handlar det främst om att underlätta för alla dessa olika behov att bli tillgodosedda på ett rimligt sätt, och för riksdagen ingår den mer specifika rollen att vidta åtgärder om lagar och regelverk försvårar en önskvärd utveckling.

Vänsterpartiet ser i dag ett stort behov av att det byggs fler bostäder som människor med lite eller inget kapital också kan efterfråga. Hushåll som saknar ekonomiska resurser är en växande grupp i samhället och bostadslöshet gäller inte längre enbart för personer med sociala och/eller andra problem, utan i stället är det den strukturella hemlösheten som växer till synes helt utan kontroll. Kort och gott så handlar det om människor som saknar kapital för att köpa en bostad och som heller inte får en hyresrätt eftersom det byggs för lite. Dessutom har extremt många hyresrätter ombildats till bostadsrätter de senaste decennierna, främst av borgerliga politiker, och i stor utsträckning är det de äldre billiga hyresrätterna som har försvunnit – för all framtid. Och sådana går det tyvärr inte att bygga i dag, oavsett hur stor den politiska viljan är.

Situationen på bostadsmarknaden är alltså dystert, framför allt för låginkomsthushåll. Det behöver byggas mycket och billigt, och utöver det ser vi ett behov av en större mångfald på svensk bostadsmarknad. Vi behöver fler hållbara bostadsformer som på ett

klimateffektivt sätt täcker behoven i livets olika skeenden, boendeformer som kan fylla behov som i dag inte är uppfyllda. Vi behöver fler bostäder som är både socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara.

Men om bostadsmarknaden ska utvecklas och breddas måste det ske under ordnade former, varför det krävs tydliga regelverk. Annars är risken stor att oseriösa aktörer utnyttjar situationen eftersom bostadsbrist är ett faktum i stora delar av landet. Riksdagens partier talar ofta om behovet av innovation och behovet av nya idéer, om breddning och om nödvändigheten av regelförändringar. Runtom i landet tas redan initiativ för att skapa nya, mindre traditionella boendeformer. Det handlar om både nya och nygamla idéer som får liv, och i flera fall behöver reglerna moderniseras för att utvecklingen inte ska stagnera.

Våra förslag i detta avsnitt syftar till att vidareutveckla den svenska bostadsmarknaden och fånga upp de förändringar som branschen efterfrågar, större och mindre regelförändringar som kan lösa upp en del knutar och bredda antalet boendeformer jämfört med i dag.

9.1 Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt har funnits i olika former sedan början av förra seklet och varit en lagstadgad upplåtelseform sedan 2002. Det finns två olika typer av föreningar: hyresmodell och ägarmodell. I ägarmodellen äger föreningen huset och hyr ut bostäderna till medlemmarna. Hyresmodellen innebär att föreningen blockhyr en fastighet av en fastighetsägare och i sin tur hyr ut bostäderna till medlemmarna.

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

Upplåtelseformen ger heller inte utrymme för sådana spekulativa inslag som oftast präglar bostadsrätten. Men trots att kooperativ hyresrätt alltså varit en lagstadgad upplåtelseform sedan 2002 har den av olika skäl inte nått den framgång många hoppades på. I dag finns runt 140 föreningar registrerade hos Bolagsverket. Om antalet kooperativa hyresrättsföreningar ska öka i antal är det hög tid att upplåtelseformen på olika sätt stärks.

9.1.1 Förenkla för kooperativa hyresrättsföreningar vid försäljning av hyresfastigheter

Den kooperativa hyresrätten kan efter en ansökan godkännas som allmännyttigt bostadsföretag. På så vis kan upplåtelseformen spela en viktig roll bl.a. vid en försäljning av kommunala bostadsföretag. Vänsterpartiet vill att det ska bli enklare för boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt, om en försäljning är aktuell.

Regeringen bör se över lagstiftningen i syfte att förenkla för en kooperativ hyresrättsförening att förvärva en allmännyttig fastighet när en försäljning är aktuell. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

För att ytterligare förenkla ett förvärv enligt ovan bör regeringen se över lagstiftningen i syfte att göra det möjligt för hyresgäster att bilda en kooperativ hyresrättsförening att ha vilandes, på samma sätt som en bostadsrättsförening, för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell försäljning av en hyresfastighet. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

9.1.2 Finansieringsförutsättningar

Om de kooperativa hyresrättsföreningarna ska bli fler måste de ekonomiska finansieringsförutsättningarna förbättras. Redan i utredningen (SOU 2000:95) angavs att ”någon form av ekonomisk stimulans torde krävas” om kooperativ hyresrätt ska förekomma i större omfattning. Någon sådan har inte kommit till stånd och inte heller några andra reformer som förbättrat finansieringsförutsättningarna. Tvärtom faller den kooperativa hyresrätten ofta utanför olika reformer som rör andra upplåtelseformer, vilket tyder på att det behövs förslag som vänder sig specifikt till denna boendeform om den ska växa sig starkare. Så kallade privatlån är t.ex. fortfarande det enda alternativet för att låna till upplåtelseinsatsen för den enskilda medlemmen i föreningen, vilket är betydligt kostsammare än vanliga bostadslån. Men det finns även andra aspekter som behöver ses över när det gäller finansieringsförutsättningarna för kooperativa hyresrättsföreningar.

Regeringen bör utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras, i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen än vad som är fallet i dag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

9.1.3 Nationell samordnare

Den kooperativa hyresrättens balanserade och spekulationsfria omfördelning av lån mellan medlemmen och föreningen/fastighetsägaren framstår som alltmer angelägen i en tid då bostadsmarknaden kommit att bli en marknad enbart för människor i samhällets övre skikt. Den utbredda kunskapsbrist som råder kring upplåtelseformen hindrar dock effektivt dess vidareutveckling. Det finns t.ex. ingen myndighet med uttalat uppdrag att bistå med information, statistik eller annan relevant kunskap om den kooperativa hyresrätten.

Redan 2005 föreslog Boverket instiftandet av en nationell samordnare på området, i syfte att utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar. Vänsterpartiet höll redan då med om att behovet fanns och i dag menar vi att behovet är ännu större.

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

9.2 Delningsbostäder

I tider när boendekostnaderna ökar i ett rasande tempo, samtidigt som allt fler lider av både fattigdom och/eller ensamhet i vårt land, kan s.k. delningsbostäder vara en av flera lösningar för en bättre fungerande bostadsmarknad. Det är ett relativt nytt sätt att bo i Sverige och kan snarast beskrivas som en form av modernt kollektivboende med små egna ytor men desto större gemensamma. En social boendeform som dessutom har ett hållbarhetsperspektiv som andra boendeformer har svårt att konkurrera med eftersom hyresgästerna delar så stora delar av bostadsytan, liksom dess faciliteter, på ett sätt som inte förekommer i någon annan boendeform. Med andra ord är det en boendeform som inte passar alla, men som kan passa många och som därför på ett utmärkt sätt kan komplettera dagens utbud.

Delningsboende bygger alltså på en gemenskap som inkluderar viljan att minska både miljöpåverkan och de ekonomiska utgifterna. Sverige har en av de lägsta hushållsstorlekarna i Europa (i snitt 2,2 personer per hushåll) och den allra största boendeytan per person (42 kvm), något som flera forskare menar att vi måste ändra på om vi ska nå klimatmålen. Redan i dag finns det ett antal delningsbostäder. Dessa skiljer sig åt, men generellt för alla är att det följer ett antal hållbarhetsfördelar såsom mindre

klimatavtryck p.g.a. yteffektivt utnyttjande och social hållbarhet. Den kanske största aktören på marknaden är privata Colive, som tillsammans med stora byggherrar utvecklat ett koncept för delningsbostäder för unga vuxna där det mesta ingår i hyran. Andra exempel på aktörer är privatägda Heba, statliga Akademiska Hus samt de kommunalt ägda allmännyttiga bostadsbolagen Helsingborgshem och Uppsalahem, av vilka några har en modell som i stället riktar sig mot äldre personer. Det finns alltså redan i dag en mångfald och därmed en stor utvecklingspotential.

Men eftersom delningsbostäder i ordnad form är relativt nytt i Sverige följer en rad regelproblem. Sverige är sedan efterkrigstiden extremt fokuserat på ensamhushåll och har således inte heller regler som anpassats till annat. Kort och gott, det saknas tydliga lagrum kring delningsbostäder.

Så länge upplåtelseformen inte finns som egen boendeform förblir också regelverket oklart. Det handlar t.ex. om saker som var man ska vara skriven, vem som står på kontraktet och hur många som får bo i en brandcell. Bostadsbolag som redan startat utvecklingen får helt enkelt hitta på egna lösningar efterhand, vilket leder till både osäkerhet och öppningar för oseriösa aktörer.

Om delningsbostäder ska kunna växa behövs nya nationella lagar och riktlinjer. I dag är det, enligt Boverket, upp till varje kommun att ansvara för att tolka reglerna och fatta beslut om nya alternativa lösningar som uppfyller bindande föreskrifter i Boverkets byggregler (BBR). Att begreppet ”delningslägenhet” inte finns i dagens lagstiftning – rummen betraktas i stället som separata smålägenheter om de hyrs ut var för sig – är exempelvis ett problem som bör åtgärdas. Vänsterpartiet anser dock att regeringen bör ta ett samlat grepp om upplåtelseformen, vilket inkluderar en översyn av plan- och bygglagen, hyreslagstiftningen och säkerhetsregelverket. Allt i syfte att utreda hur delat boende kan underlättas. I en sådan översyn bör bl.a. följande frågeställningar ingå:

Möjligheten att införa en ny kompletterande paragraf för delningsbostäder i BB.

Om alla hyresgäster ska ha enskilda bostadskontrakt finns det tuffa krav kring ventilationsflöden och brandregler mellan de enskilda bostäderna etc. För gemensamma kontrakt finns inte samma krav men då saknas i stället full besittningsrätt, så som i korridorsboenden för studenter. Alla hyreskontrakt för bostäder som inte är av arten kategoriboende, knutet till en viss ålder eller annan verklighet såsom studier, ska i grunden vara tillsvidareavtal. Avstående från besittningsskydd ska alltid vara undantag, aldrig regel. Detta ska lagstiftningen utgå från även när det gäller delningsbostäder.

Kraven kring bl.a. ventilationsflöden och brandregler bör således ses över och anpassas efter upplåtelseformen delningsbostäder.

Alternativa lösningar till BBR:s allmänna råd, i syfte att utveckla upplåtelseformen delningsbostäder, bör undersökas. Det gäller exempelvis hygienrummens storlek och antal, flexibla förvaringslösningar m.m.

Avsteg från, eller alternativa lösningar till, BBR:s allmänna råd är svårhanterliga att ta ställning till inom myndighetsprövning av bygglov på många platser i dag. Bygglov för delningsbostäder erhålls genom prövning mot ett flertal olika BBR-paragrafer, allt beroende på vilken bedömning/tolkning en bygglovsavdelning gör. Detta är inte acceptabelt och måste åtgärdas.

Vad som ovan anförts om delningsbostäder bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Malcolm Momodou Jallow (V)

Nadja Awad (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)

Andreas Lennkvist Manriquez (V)

Isabell Mixter (V)

Ciczie Weidby (V)