

Enskild motion

## Motion till riksdagen 2016/17:651

av **Nina Lundström (L)**

# Hyresnämndens roll

---

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hyresnämndernas roll i samband med tvister avseende renoveringar och underhållsåtgärder i bostadsfastigheter och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

Det är dyrt att renovera och underhålla bostadsfastigheter och ofta finns uppdämda behov inte minst i miljonprogrammen. Renoveringar och underhållsåtgärder av bostadsfastigheter bygger på hur åtgärder kan finansieras. Finansieringen av åtgärder kan ske på olika sätt men oavsett val av form påverkar åtgärder hyresgästernas ekonomiska situation. Hyresförändringar inräknas ofta i investeringskalkyler.

Definitionen av ”hyra”, och vad som ingår i hyran, har aldrig i sig tydligt definierats. Preciseringar finns däremot kring vad som inte kan påverka hyrans nivå. Löpande underhåll i betydelsen underhåll av t.ex. stammar i en fastighet betraktas inte som grund för hyreshöjning. Skälet till detta är att lägenhetens standard inte påverkas.

Dagens system leder till att åtgärder ofta vidtas för att lösa både löpande underhåll och höjning av lägenhetens standard. Ibland är det nödvändigt genom att lägenheter kan ha en standard som inte anses acceptabel. Det är då rationellt att åtgärda även detta när fastigheten genomgår stambyten. Det finns självfallet även omständigheter där åtgärder vidtas i syfte att kunna få till stånd en hyreshöjning.

När en hyreshöjning är bärande del av finansieringen uppstår idag ett moment 22 när parterna är oense. Frågan hänskjuts till Hyresnämnden. Hyresnämnden har ansvaret för att lösa tvisten. Renoveringar hinner påbörjas och kan slutföras utan att hyresnivån har landats.

Hyresnämnden har till uppgift att fastställa hyresnivån när parterna – hyresgäster kontra fastighetsägare – är oense. Beslut på förhand är omöjligt genom det regelverk som finns. Hyresnämnden har till uppgift att fastställa hyran efter att lägenheten är renoverad. Genom att då även kunna göra syn av lägenheten. Denna osäkerhet gör att

riskerna med att vidta åtgärder är orimligt stora. Det hinner gå lång tid från det att renoveringsprojekt startats tills beslut finns tillhanda.

Det torde vara möjligt att inrätta en ordning där Hyresnämnden, vid tvist, sätter hyran i starten av ett projekt. Hyresnämnden bör också ges en tidsgräns för när beslut ska vara fattade från det att ärendet väckts. Syn av lägenheter kan ske efter färdigställande för att kontrollera att lägenhetens standard genomförts i enlighet med det underlag som ärendet bifogats.

Både fastighetsägare och hyresgäster hamnar i en orimlig ekonomisk situation idag. Fastighetsägare vet inte om kalkylen går ihop vid renovering och underhåll. Hyresgäster kan få en retroaktiv hyreshöjning på höga belopp efter att renoveringen färdigställts. Hyresgäster som avflyttat permanent i samband med renoveringen kan avkrävas på retroaktiv hyra.

Hyresnämndernas roll, vid tvist rörande renovering och underhåll, bör därmed omregleras i syfte att hyran ska kunna fastställas tidigt i ett renoveringsprojekt. Detta bör ges regeringen tillkänna.

*Nina Lundström (L)*