

Civilutskottets betänkande

2023/24:CU17

Hyresrätt m.m.

Sammanfattning

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden, främst med hänvisning till pågående arbete och gällande rätt. Motionsyrkandena handlar om bl.a. hyressättning av bostadslägenheter, förverkande av lokalhyresavtal och kooperativ hyresrätt.

I betänkandet finns fem reservationer (SD, V, MP).

Behandlade förslag

Cirka 80 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2023/24.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	5
Utskottets överväganden	6
Hyressättning av bostadslägenheter m.m.	6
Hyreskontrakt	8
Förverkande av lokalhyresavtal	10
Certifiering av fastighetsägare	12
Pågående utredningar	14
Kooperativ hyresrätt	15
Motioner som bereds förenklat	17
Reservationer	18
1. Hyressättning av bostadslägenheter m.m., punkt 1 (MP)	18
2. Hyreskontrakt, punkt 2 (V)	18
3. Förverkande av lokalhyresavtal, punkt 3 (SD)	19
4. Pågående utredningar, punkt 5 (V)	20
5. Kooperativ hyresrätt, punkt 6 (V)	20
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	22
Motioner från allmänna motionstiden 2023/24	22
<i>Bilaga 2</i>	
Motionsyrkanden som avstyrks av utskottet	30

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Hyressättning av bostadslägenheter m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2023/24:1932 av Amalia Rud Pedersen och Adrian Magnusson (båda S)
yrkande 5 och

2023/24:2705 av Ulrika Westerlund m.fl. (MP) yrkande 66.

Reservation 1 (MP)

2. Hyreskontrakt

Riksdagen avslår motion

2023/24:1207 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 5.

Reservation 2 (V)

3. Förverkande av lokalhyresavtal

Riksdagen avslår motionerna

2023/24:406 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 10 och

2023/24:2413 av Mauricio Rojas m.fl. (L) yrkande 16.

Reservation 3 (SD)

4. Certifiering av fastighetsägare

Riksdagen avslår motion

2023/24:1287 av Joakim Sandell (S).

5. Pågående utredningar

Riksdagen avslår motion

2023/24:2319 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 13, 20
och 35.

Reservation 4 (V)

6. Kooperativ hyresrätt

Riksdagen avslår motionerna

2023/24:1207 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och
2 samt

2023/24:1591 av Louise Thunström och Azadeh Rojhan (båda S).

Reservation 5 (V)

7. Motioner som bereds förenklat

Riksdagen avslår de motionsyrkanden som finns upptagna under denna
punkt i utskottets förteckning över avstyrkta motionsyrkanden.

Stockholm den 7 mars 2024

På civilutskottets vägnar

Malcolm Momodou Jallow

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Malcolm Momodou Jallow (V), Mikael Eskilander (SD), Jennie Nilsson (S), David Josefsson (M), Roger Hedlund (SD), Laila Naraghi (S), Lars Beckman (M), Denis Begic (S), Martin Westmont (SD), Anna-Belle Strömberg (S), Larry Söder (KD), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Katarina Luhr (MP), Jakob Olofsgård (L), Markus Kallifatides (S) och Jennie Wernäng (M).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet ca 80 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2023/24. Motionsyrkandena handlar bl.a. om hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). I ärendet behandlas också motionsyrkanden om bostadsrätt och vissa andra upplåtelseformer. Av dessa behandlas ca 70 motionsyrkanden i förenklad ordning eftersom de tar upp samma eller i huvudsak samma frågor som riksdagen har behandlat tidigare under valperioden.

Förslagen i motionerna finns i bilaga 1. I bilaga 2 finns en förteckning över de motionsförslag som behandlas i förenklad ordning.

Utskottets överväganden

Hyressättning av bostadslägenheter m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att särskilt reglera hyressättningen i vissa boendeformer och om att stärka den svenska hyresmodellen.

Jämför reservation 1 (MP).

Motionerna

I kommittémotion 2023/24:2705 av Ulrika Westerlund m.fl. (MP) yrkande 66 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att det bör införas ett system för rimliga hyror i s.k. specialboenden. Motionärerna anser att hyreskostnaden för särskilda boenden ofta är påtagligt hög och att få personer orkar driva en tvist i hyresnämnden. Därför bör regeringen se över möjligheten att utforma ett system för rimliga hyror i specialboenden.

I motion 2023/24:1932 av Amalia Rud Pedersen och Adrian Magnusson (båda S) yrkande 5 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att motverka marknadshyror och i stället stärka den svenska hyresmodellen. Motionärerna anför bl.a. att bostadssituationen för unga är skev och att marknadshyror bidrar till ökade ekonomiska klyftor. Den svenska hyresförhandlingsmodellen bör därför stärkas.

Bakgrund

Hyressättning och normerande hyror

När det gäller hyressättning av bostadslägenheter råder i princip avtalsfrihet. En hyresvärd och hyresgäst kan alltså komma överens om vilken hyra de vill. Hyresförhandlingarna kan bedrivas antingen individuellt mellan hyresvärderna och hyresgästen enligt det system som anges i hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller kollektivt med en hyresgästförening enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om parterna inte kommer överens, oavsett om det är en kollektiv eller individuell förhandling, bestämmer hyresnämnden hyran efter ansökan.

Den 1 januari 2011 trädde lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft (prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:374). Enligt lagen ska ett sådant bolag i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som äger bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget. De

allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen (2017:725).

I samma lagstiftningsärende infördes ändringar i hyreslagen och hyresförhandlingslagen som innebar att allmännyttans roll vid hyressättningen förändrades. Enligt den reglering som gäller sedan den 1 januari 2011 ska hyror som förhandlats fram kollektivt vara normerande vid en hyrestvist oavsett vilka som är parter i förhandlingen. Före 2011 gällde att hyresnämnden om det uppstod en tvist om hyran i sin prövning främst skulle beakta hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen för en likvärdig lägenhet. Det innebar i praktiken att allmännyttans hyror blev normerande för hyresförhandlingarna. Sedan 2011 gäller i stället att även hyror som en hyresgästförening har förhandlat fram med en fastighetsägare eller en organisation som företräder privata fastighetsägare blir normerande vid en tvist och därför även i praktiken för hyresförhandlingarna.

Hyrans storlek

Utgångspunkten är att hyrans storlek ska vara bestämd i hyresavtalet (19 § hyreslagen). Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Om en överenskommelse inte kan träffas, kan den som har begärt ändring ansöka om ändring av hyresvillkoren hos hyresnämnden (54 § hyreslagen). Vid en tvist om hyrans storlek ska hyran fastställas till ett skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (55 § första stycket hyreslagen). Det är således inte tillräckligt att konstatera att den prövade hyran är högre för att den inte ska bedömas som skälig, utan hyran måste vara påtagligt högre (det s.k. påtaglighetsrekvisitet). Den närmare innebörden av begreppet anses kunna variera något beroende på omständigheterna, bl.a. storleken på lägenheten. I normalfallet går gränsen vid ca 5 procent (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, kommentaren till 55 §, Juno).

Hyressättning av särskilda boendeformer

Kommunen har ett ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd (5 kap 5 § socialtjänstlagen [2001:453]). Ett särskilt boende är ett boende för äldre som behöver service och omvårdnad dygnet runt. Till sådana boendeformer räknas bl.a. ålderdomshem, servicehus, gruppboenden och sjukhem för långtids-sjukvård. Boendet är ofta utformat som en egen lägenhet eller rum med tillgång till gemensamma utrymmen som matsal, vardagsrum, trädgård och uteplats. Genom rättspraxis har det klarlagts att hyreslagen är tillämplig vid t.ex. upplåtelse av rum eller lägenhet i särskilda boendeformer där en avgift tas ut för boendet, detta trots att boendet är förenat med omfattande vård och service. Den boendeavgift som kommunen tar ut ska därför fastställas enligt

hyreslagens regler (se bl.a. Bostadsdomstolens avgörande den 14 april 1994 i rättsfallet RBD 1994:8 och Svea hovrätts avgörande den 15 november 2001 i mål nr ÖH 7096-01).

Utskottets ställningstagande

Som redogjorts för ovan har kommunerna ett ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Genom rättspraxis har det fastställts att hyresnämnden, vid en tvist, kan pröva hyrans storlek även i dessa fall. Utskottet noterar också i sammanhanget att äldre personer med låg pension och lågt kapital har möjlighet att söka bostadstillägg som stöd för sina boendekostnader. Därmed anser utskottet att det inte finns skäl för riksdagen att ta något initiativ med anledning av förslaget om att särskilt reglera hyressättningen i vissa boendeformer. Motion 2023/24:2705 (MP) yrkande 66 bör därför avslås.

Utskottet är vidare inte berett att ställa sig bakom förslaget om att motverka marknadshyror och i stället stärka den svenska hyresmodellen. Motion 2023/24:1932 (S) yrkande 5 bör därmed avslås.

Hyreskontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om s.k. delningsbostäder.
Jämför reservation 2 (V).

Motionen

I kommittémotion 2023/24:1207 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 5 begärs ett tillkännagivande till regeringen om s.k. delningsbostäder. Motionärerna anser att delningsbostad/delningslägenhet bör införas som en egen kategori i hyreslagen och att regelverket för delat boende bör ses över, bl.a. när det gäller frågan om besittningsskydd.

Hyreslagens regler om hyresavtal m.m.

Hyreslagen utgår från att ett hyresavtal normalt omfattar en lägenhet. Hyreslagens regler är emellertid tillämpliga även i fråga om studentboenden och andra s.k. kategoribostäder. En bostadshyresgäst har vanligen besittningsskydd till den lägenhet han eller hon hyr, dvs. en principiell rätt till förlängning av hyresförhållandet när hyresvärden säger upp avtalet.

Det förekommer att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller flera bostadslägenheter i olika hus för att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand. Förstahandshyresgästen kan t.ex. vara ett företag som hyr ut till sina anställda eller en studentbostadsstiftelse som hyr ut lägenheter till studerande.

Om ett hyresavtal omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand är det fråga om s.k. blockuthyrning. För dessa hyresavtal tillåts hyresvärden och förstahandshyresgästen att träffa avtal med vissa förbehåll jämfört med vanliga bostadshyresavtal, bl.a. om underhåll och uppsägningstid. Förbehållen får dock inte strida mot vad som är tvingande regler för lokaler. I två avseenden får avsteg inte göras från reglerna för bostadslägenheter, och det avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med en sådan förlängning. De undantag som görs mellan parterna ska godkännas av hyresnämnden (1 § sjätte stycket hyreslagen). Regleringen gäller endast i relationen mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. Andrahandshyresgästens rättsställning får inte försämrats genom avtalet om blockuthyrning. Det betyder t.ex. att andrahandshyresgästen vid blockuthyrning har samma besittningsskydd i förhållande till sin hyresvärd som förstahandshyresgästen (45 § andra stycket hyreslagen).

Begreppet delningsbostad finns inte i hyreslagen och har heller ingen fast definition. Bostadsformen innebär vanligen att flera personer över 18 år bor tillsammans utan att vara släkt och delar på kök, vardagsrum och badrum. I en delningsbostad är majoriteten av bostadsfunktionerna placerade inom den gemensamma ytan, vilket särskiljer delningsbostäder från traditionella studentkorridorer.¹ På den nuvarande bostadsmarknaden hyrs vissa delningsbostäder ut där förstahandshyresvärden (som t.ex. företaget Colive) har tecknat ett förstahandskontrakt för fastigheten med hyresvärden (fastighetsägaren) genom s.k. blockuthyrning.

Boverkets rapport om partiella hyreskontrakt

Boverket har efter uppdrag från regeringen utrett förutsättningarna för ett system med partiella hyreskontrakt. Tanken är att större bostäder – nyproducerade såväl som i det befintliga bostadsbeståndet – ska kunna hyras ut till flera hushåll, med hyreskontrakt på en del av bostaden och med gemensam tillgång till utrymmen som kök och badrum. Uppdraget redovisades i juni 2017 i rapporten Partiella hyreskontrakt (rapport 2017:15). I rapporten konstaterar Boverket att det redan finns goda möjligheter att hyra ut bostadslägenheter i olika former av kollektivboenden. Att införa partiella hyreskontrakt i det befintliga bostadsbeståndet kompliceras dock av att en större bostad som delas upp med flera individuella kontrakt normalt sett är att betrakta som flera bostadslägenheter som var och en måste uppfylla lagenliga krav på brandskydd m.m. Utan förändringar av bostaden skulle detta kräva ändringar i hyreslagen och andra författningar och innebära ett avsteg från de krav som i dag gäller för en bostadslägenhet. I rapporten presenterar Boverket en möjlig lösning där man får hyra en ideell andel av en bostad. Var och en av de boende har ett eget kontrakt med hyresvärden med besittningsskydd, men

¹ Se bl.a. KTH:s webbplats, www.greenleap.kth.se/green-leap-projekt/aktuella-projekt/delbo.

kontraktet pekar inte ut vilket rum kontraktet avser eftersom detta skulle betyda att samhällets regler för vad som är en bostadslägenhet ska tillämpas. Även denna lösning skulle dock kräva ändringar i bl.a. hyreslagen. Enligt uppgift från Regeringskansliet har Boverkets rapport lagts till handlingarna.

Utskottets ställningstagande

Som Boverket har konstaterat i den ovan redovisade rapporten finns det redan i dagsläget förhållandevis goda möjligheter att hyra ut bostäder i kollektiva former. Utskottet anser därför att det inte finns skäl för riksdagen att ta något initiativ i frågan om att införa delningsbostad/delningslägenhet som en egen kategori i hyreslagen. Motionsyrkandet bör således avslås.

Förverkande av lokalhyresavtal

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att det ska bli lättare att förverka lokalhyreskontrakt. Utskottet hänvisar till pågående arbete. Jämför reservation 3 (SD).

Motionerna

I kommittémotion 2023/24:406 av Mikael Eskilander m.fl. (SD) yrkande 10 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att lättare kunna förverka ett lokalhyreskontrakt när brottslig verksamhet kan kopplas till lokalen.

I motion 2023/24:2413 av Mauricio Rojas m.fl. (L) yrkande 16 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att det bör bli lättare att förverka lokalhyreskontrakt som används i separatistiska eller systemhotande syften.

Hyreslagens regler om förverkande av lokalhyresavtal

Hyreslagen skiljer på upplåtelse av bostadslägenhet och lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. En lokal är en lägenhet som inte är en bostadslägenhet (1 § tredje stycket hyreslagen).

Ett hyresavtal som gäller för obestämd tid måste sägas upp för att upphöra att gälla (3 § hyreslagen). Ett hyresavtal kan sägas upp att upphöra med uppsägningstid. Det är då fråga om en uppsägning till hyrestidens utgång. Ett hyresavtal kan också sägas upp att upphöra utan uppsägningstid. Det är då fråga om en uppsägning i förtid. Hyresvärden har rätt till en sådan uppsägning om hyresrätten är förverkad.

I hyreslagen finns en uppräknning av de omständigheter som kan medföra att hyresrätten till en lägenhet är förverkad (42 § hyreslagen). Bestämmelsen gäller för både lokal- och bostadshyresgäster. Förverkandegrunder för en lokal

kan t.ex. vara att lokalen används för något annat ändamål än det avtalade (42 § första stycket 7 hyreslagen) eller inrymmer utomstående på ett otillåtet sätt (42 § första stycket 4 hyreslagen).

Det finns vidare möjligheter att säga upp en lokalhyresgäst när han eller hon använder lokalen för brottslig verksamhet. Hyresrätten förverkas om lokalen helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där ett brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning (42 § första stycket 12 hyreslagen). Förutsättningen för förverkande enligt denna grund är att verksamheten är straffbelagd och det är fråga om brottslighet som präglas av viss affärsmässighet. Exempel på brottslig verksamhet är otillåten spelverksamhet, olovlig dryckeshantering, illegal sprit- eller narkotikatillverkning, koppleri eller att lägenheten används som upplagsplats för stöldgods. Vidare ska själva lägenheten ha utgjort ett medel eller en förutsättning för brottsligheten ifråga.

Pågående arbete

Åtgärder för tryggare bostadsområden

Regeringen beslutade den 7 juli 2022 att utse en särskild utredare med uppdrag att se över bl.a. den hyresrättsliga regleringen av uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som han eller hon ansvarar för, begår brott i lägenheten eller i närområdet. I uppdraget ingick även att ta ställning till om reglerna om förverkande på grund av att en bostadslägenhet eller en lokal används för brottslig verksamhet eller av kriminella organisationer behöver skärpas (dir. 2022:105). Den 2 mars 2023 beslutade regeringen om vissa ändringar i uppdraget i ett tilläggsdirektiv (dir. 2023:33). Utredningen, som antog namnet Utredningen om tryggare bostadsområden, överlämnade i oktober 2023 sitt betänkande Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) till regeringen. I oktober 2023 remitterade regeringen betänkandet tillsammans med förslagen i promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18).

I februari 2024 beslutade regeringen om en lagrådsremiss om utökade möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott. Lagrådsremissen innehåller förslag som innebär bl.a. att ett hyresavtal ska kunna sägas upp om hyresgästen har begått brott som typiskt sett försämrar närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. Vidare föreslås att ett hyresavtal ska kunna sägas upp i fler fall om lägenheten används för att begå brott, bl.a. ska hyresvärden ha rätt att säga upp avtalet om en bostadslägenhet eller en lokal används för att begå allvarlig eller omfattande brottslighet. Det föreslås även att hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska tydliggöras och skärpas. I syfte att motverka missbruk av reglerna om inneboende föreslås också att hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten stramas upp samt att hyresvärden ska få bättre möjligheter att kontrollera hur en lägenhet används. Regeringen lämnar

också förslag för att förbättra förutsättningarna för en hyresgäst som utsatts för våld av en närstående att behålla lägenheten vid en uppsägning. Dessutom föreslås förstärkta möjligheter för en medhyresgäst eller medboende maka eller sambo som utsatts för våld av en närstående att överta ett hyreskontrakt. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 31 maj 2024.

Utskottets ställningstagande

Utskottet ser, i likhet med motionärerna, att det är angeläget att vidta åtgärder för att motverka otryggheten på grund av brott i hela landet och särskilt i vissa bostadsområden. Utskottet konstaterar att regeringen i februari 2024 har beslutat om en lagrådsremiss om utökade möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott. Som redovisats ovan innebär ett av regeringens förslag att hyresvärderna ska ha rätt att säga upp avtalet om en bostadslägenhet eller en lokal används för att begå allvarlig eller omfattande brottslighet. Mot den bakgrunden anser utskottet att det inte finns anledning att föreslå några åtgärder när det gäller frågan om att lättare kunna förverka lokalhyreskontrakt. Motionerna 2023/24:406 (SD) yrkande 10 och 2023/24:2413 (L) yrkande 16 bör därför avslås.

Certifiering av fastighetsägare

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att utreda möjligheterna att införa en certifiering av fastighetsägare.

Motionen

I motion 2023/24:1287 anför Joakim Sandell (S) att det i dagsläget saknas krav på legitimationer, certifiering och erfarenhet för att bli ägare till en hyresfastighet. Motionären anser att en certifiering av fastighetsägare skulle leda till bättre ordning och reda på fastighetsmarknaden samt till fler seriösa fastighetsägare. Ett tillkännagivande föreslås därför om att utreda möjligheterna att införa en certifiering av fastighetsägare.

Bakgrund

Den upphävda förvärvslagen

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) gällde från januari 1976 till mars 2010. Syftet med lagen var att förhindra spekulativa överlåtelser av hyresfastigheter och att hålla olämpliga fastighetsägare borta från hyresmarknaden. Enligt förvärvslagen fick fast egendom som taxerades som hyreshusenhet förvärvas endast efter tillstånd av hyresnämnden. Tillstånd

behövdes dock först om den kommun där fastigheten fanns begärde hyresnämndens prövning. Samtidigt som förvärvslagen upphävdes gjordes vissa ändringar i bostadsförvaltningslagen (1977:792) som skulle göra det lättare för hyresgästerna att ta tillvara sina intressen av en fullgod fastighetsförvaltning (prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10:176).

Pågående arbete

Vem äger fastigheten

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet var att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och att hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet (dir. 2022:93). Utredningen, som antog namnet Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv, överlämnade i september 2023 sitt betänkande *Vem äger fastigheten* (SOU 2023:55) till regeringen.

Utredningen föreslår bl.a. att det ska införas en ny hyresförvärvslag som är bättre anpassad till nuvarande förhållanden. Den nya hyresförvärvslagen föreslås få ett brett tillämpningsområde med få undantag från en skyldighet att anmäla förvärv av en hyresfastighet till kommunen. Utredningen föreslår vidare att kommunen ska lämna ärendet vidare till hyresnämnden om den anser att förvärvet behöver granskas. I annat fall ska kommunen fatta beslut om att lämna anmälan utan åtgärd. Om en anmälan har överlämnats föreslår utredningen att förvärvaren ska ansöka om tillstånd till förvärvet. I tillståndsärendet ska kommunen och ibland en hyresgästorganisation få yttra sig. Hyresnämnden ska dessutom inom ramen för sin granskning begära in uppgifter från andra statliga myndigheter som polisen, Skatteverket och Migrationsverket. De omständigheter som utredningen föreslår att hyresnämnden ska beakta är om förvärvaren har förutsättningar och avsikt att förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt, tidigare har gjort sig skyldig till misskötsel, eller annars med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten, t.ex. genom kopplingar till organiserad brottslighet. Hyresnämnden ska besluta att antingen ge tillstånd till eller avslå ansökan. Enligt utredningens förslag ska följderna av att hyresnämnden beslutar att avslå en ansökan om förvärvstillstånd bli att förvärvet anses ogiltigt.

Regeringskansliet remitterade betänkandet den 20 oktober 2023 och remissvaren ska ha kommit in senast den 26 januari 2024.

Utskottets ställningstagande

Utskottet är inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandet, som därför avstyrks.

Pågående utredningar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att vissa utredningar bör återkallas.

Jämför reservation 4 (V).

Motionen

I kommittémotion 2023/24:2319 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om vissa utredningar. Motionärerna anser att följande utredningar bör återkallas

- utredningen om att förenkla reglerna vid privatuthyrning av bostäder (yrkande 13)
- utredningen om fler vägar till att äga sitt boende (yrkande 20)
- utredningen om presumtionshyror (yrkande 35).

Pågående arbete

Enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror

Regeringen gav den 22 juni 2023 en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning och att se över reglerna om ändring av presumtionshyror (dir. 2023:92). Syftet med utredningen är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Enligt uppdragsbeskrivningen ska utredaren bl.a.

- bedöma hur reglerna i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad om lagens tillämpningsområde och hyressättning bör utformas för att bli tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa
- föreslå utökade möjligheter att hyra ut en bostadsrättslägenhet i andra hand
- bedöma hur hyrorna för nyproducerade hyreslägenheter bör kunna ändras under presumptionstiden
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget i den del som avser att se över reglerna om ändring av presumtionshyror ska redovisas i ett delbetänkande senast den 2 september 2024. De övriga delarna av uppdraget ska slutredovisas senast den 3 mars 2025.

Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp

Regeringen gav den 11 maj 2023 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). Syftet med utredningen

är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Enligt uppdragsbeskrivningen ska utredaren bl.a.

- föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter
- analysera och ta ställning till hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 2 december 2024.

Utskottets ställningstagande

Utskottet ser inte skäl för riksdagen att göra något tillkännagivande till regeringen när det gäller de pågående utredningarna om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror eller om ägarlägenheter och hyrköp. Motionsyrkandena avstyrks.

Kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att förenkla reglerna för kooperativa hyresgästföreningar vid försäljning av hyresfastigheter, om hyresgästers möjligheter att bilda en kooperativ hyresrättsförening och om kooperativa hyresrättsföreningars möjligheter att förlägga sin verksamhet i ett dotterbolag.

Jämför reservation 5 (V).

Motionerna

I kommittémotion 2023/24:1207 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås tillkännagivanden till regeringen om kooperativ hyresrätt. Motionärerna anser att det bör bli enklare för boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt om en försäljning är aktuell (yrkande 1). Motionärerna vill även att det ska bli 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 (yrkande 2).

I motion 2023/24:1591 av Louise Thunström och Azadeh Rojhan (båda S) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att kooperativa hyresrättsföreningar av viss storlek (antal lägenheter, omsättning alternativt balansomslutning) ska ha möjlighet att äga samt bedriva verksamhet i dotterbolag.

Bakgrund

Lagen om kooperativ hyresrätt

Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2002.² Den kooperativa hyresrätten kan beskrivas som en upplåtelseform mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt. I huvudsak innebär den följande. Upplåtelseformen används för upplåtelse av bostadslägenheter. Den kooperativa hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten stämmer i åtskilliga avseenden överens med vad som gäller vid vanlig hyra. Hyresvärden är en kooperativ hyresrättsförening, och de kooperativa hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen. Hyresgästernas intresse av boendeflytande och boendedemokrati tillgodoses inom ramen för föreningen.

Det finns två huvudtyper av föreningar. Föreningar enligt ägarmodellen äger det hus där lägenheterna finns. Föreningar enligt hyresmodellen hyr lägenheterna av fastighetsägaren. Den kooperativa hyresrättsföreningen är ett särskilt slag av ekonomisk förening.

Lagen om kooperativ hyresrätt innehåller flera hänvisningar till bestämmelser i lagen (2018:672) ekonomiska föreningar (föreningslagen), exempelvis i frågor om föreningsstämma, revision och likvidation. Det finns dock inte någon generell hänvisning till föreningslagen. När det saknas en hänvisning ska föreningslagen inte tillämpas. Det finns inte, i motsats till föreningslagen, bestämmelser i lagen om kooperativ hyresrätt om möjligheter för en kooperativ hyresrättsförening att förlägga sin verksamhet i ett dotterföretag eller annat företag (se prop. 2015/16:4 s. 187).

Ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt

Reglerna om ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt finns dels i 4 och 5 kap. lagen om kooperativ hyresrätt, dels i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (den s.k. ombildningslagen). Reglerna i ombildningslagen gäller ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen, dvs. när föreningen äger huset.

De hyresgäster som är intresserade av att förvärva en fastighet för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt måste bilda en kooperativ hyresrättsförening genom att registrera föreningen hos Bolagsverket. Föreningen måste ha minst tre medlemmar, stadgar och en styrelse (2 kap. 1 § lagen om kooperativ hyresrätt).

Den kooperativa hyresrättsföreningen ska för hyresgästernas räkning göra en s.k. intresseanmälan och få den antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel (2 och 3 §§ ombildningslagen). En sådan intresseanmälan hindrar fastighetsägaren från att sälja fastigheten utan att först erbjuda föreningen att köpa den. Ett sådant erbjudande kallas hembud (6 §

² Det finns även kooperativa hyresrätter som bildats enligt äldre lagstiftning genom undantag från lagbestämmelser som varit avsedda att hindra uppkomsten av nya upplåtelseformer respektive lagstiftning om försöksverksamhet med upplåtelseformen.

ombildningslagen). Hyresgästerna får alltså en företrädesrätt att köpa den fastighet som de bor i.

Ett beslut av en kooperativ hyresförening att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt, om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de utyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i föreningen (4 kap. 1 § lagen om kooperativ hyresrätt).

Innan föreningsstämman beslutar att föreningen ska förvärva ett hus för ombildning ska en ekonomisk plan upprättas. Planen ska vara försedd med intyg av två personer. Intygsgivarna ska bl.a. ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem (4 kap. 2 och 3 §§ lagen om kooperativ hyresrätt). Regelverket syftar till att det ska finnas ett opartiskt beslutsunderlag inför föreningsstämmans beslut om att förvärva fastigheten (prop. 2001/02:62 s. 112).

Utskottets ställningstagande

Som redovisats ovan finns det särskilda regler för ombildning av hyresrätt till kooperativ hyresrätt och för hyresgästers möjligheter att bilda en kooperativ hyresrättsförening. Utskottet bedömer att den nuvarande regleringen är ändamålsenlig. Därmed ser utskottet inte skäl för några åtgärder med anledning av motion 2023/24:1207 (V) yrkandena 1 och 2. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Utskottet är vidare inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandet om att kooperativa hyresrättsföreningar ska ha möjlighet att äga samt bedriva verksamhet i dotterbolag. Motion 2023/24:1591 (S) avstyrks därmed.

Motioner som bereds förenklat

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår de motionsförslag som beretts i förenklad ordning.

Utskottets ställningstagande

De motionsyrkanden som finns upptagna i bilaga 2 rör samma eller i huvudsak samma frågor som utskottet har behandlat tidigare under valperioden, se betänkande 2022/23:CU14. Utskottet avstyrker därför dessa motionsyrkanden. Tidigare ståndpunkter framgår av det nämnda betänkandet.

Reservationer

1. Hyressättning av bostadslägenheter m.m., punkt 1 (MP)

av Katarina Luhr (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2023/24:2705 av Ulrika Westerlund m.fl. (MP) yrkande 66 och avslår motion

2023/24:1932 av Amalia Rud Pedersen och Adrian Magnusson (båda S) yrkande 5.

Ställningstagande

Det är en viktig uppgift för samhället att ge äldre människor förutsättningar att fortsätta att leva sina liv som de vill i så hög grad som möjligt. Ett särskilt problem som drabbar många äldre är att hyreskostnaden i de särskilda boendena ofta är påtagligt hög. Hyresnämnden kan visserligen pröva en fråga om hyrans rimlighet, men det är få som orkar driva en sådan process. Därför bör regeringen se över möjligheten att utforma ett system för rimliga hyror i specialboenden.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

2. Hyreskontrakt, punkt 2 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2023/24:1207 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 5.

Ställningstagande

I Sverige finns i dag upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt samt kooperativ hyresrätt. Olika upplåtelseformer och boendeformer fyller skilda

behov på bostadsmarknaden. I tider när boendekostnaderna ökar, samtidigt som allt fler lider av fattigdom och ensamhet, kan s.k. delningsbostäder vara en av flera lösningar för en bättre fungerande bostadsmarknad.

Delningsbostäder i ordnad form är relativt nytt i Sverige, och det saknas tydliga bestämmelser om sådana bostäder. Så länge boendeformen inte finns som egen upplåtelseform förblir regelverket oklart. Det handlar bl.a. om folkbokföringsfrågan, vem som står på kontraktet och hur många som får bo i en s.k. brandcell. Det behövs nya lagar och riktlinjer för att delningsbostäderna ska bli fler. Begreppet ”delningslägenhet” bör t.ex. införas i lagstiftningen. Jag anser att regeringen bör ta ett samlat grepp och utreda frågeställningarna kring delningsbostäder i syfte att underlätta delat boende. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

3. Förverkande av lokalhyresavtal, punkt 3 (SD)

av Mikael Eskilander (SD), Roger Hedlund (SD), Martin Westmont (SD) och Björn Tidland (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2023/24:406 av Mikael Eskilander m.fl. (SD) yrkande 10 och
avslår motion

2023/24:2413 av Mauricio Rojas m.fl. (L) yrkande 16.

Ställningstagande

Utredningen om tryggare bostadsområden överlämnade i oktober 2023 sitt betänkande Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) till regeringen. Vi kan konstatera att regeringen i februari 2024 har beslutat om en lagrådsremiss om utökade möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott, vilket är tillfredsställande. Dessa åtgärder behöver införas så snart som möjligt eftersom problemen med otrygga bostadsområden och brottslighet kopplat till hyrda lokaler kvarstår.

Efter lagrådets granskning bör regeringen skyndsamt återkomma till riksdagen med lagförslag som gör det lättare att förverka ett lokalhyreskontrakt när brottslig verksamhet kan kopplas till lokalen.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

4. Pågående utredningar, punkt 5 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2023/24:2319 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 13, 20 och 35.

Ställningstagande

I maj 2023 gav regeringen i uppdrag till en utredare att ”överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och införandet av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder” (dir. 2023:62). Utredningen, med namnet Fler vägar till att äga sitt boende, ska redovisas senast den 2 december 2024. I korthet handlar förslagen om att fler hyresbostäder ska försvinna genom antingen hyrköp eller omvandling till ägarlägenheter. Kort och gott: några fler ska äga, många fler ska bli hemlösa. Regeringens besatthet av att alla ska äga sin bostad är förödande för svensk bostadspolitik, och detta drabbar särskilt de grupper som aldrig kommer att ha råd att ”köpa loss” några lägenheter.

Regeringen har även tillsatt en utredning (dir. 2023:92) för att se över reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder för att underlätta sådan uthyrning och om en eventuell ändring av presumtionshyrorna. Fokus är alltså åter att hyresvärdar och fastighetsbolag ska kunna sätta ännu högre hyror och plocka ut ännu större vinster. Uppdraget ska redovisas i ett delbetänkande i september 2024.

Jag menar att det vore rimligare att diskutera hur man kan få fram billigare nyproduktion av bostäder med hyror som vanliga människor faktiskt har råd med. Regeringen bör därför omgående dra tillbaka de ovan redovisade utredningarna. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

5. Kooperativ hyresrätt, punkt 6 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2023/24:1207 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och 2 samt
avslår motion
2023/24:1591 av Louise Thunström och Azadeh Rojhan (båda S).

Ställningstagande

Det bör 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.

Regeringen bör även se över lagstiftningen så att det blir möjligt för hyresgäster att bilda en vilande kooperativ hyresrättsförening, på samma sätt som hyresgäster i dag kan bilda en vilande bostadsrättsförening, detta för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell försäljning av hyresfastigheten.

Regeringen bör återkomma med lagförslag som tillgodoser det som redovisats ovan.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden 2023/24

2023/24:181 av Markus Wiechel (SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten till ett nationellt register för hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten till offentlig statistik över landets hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över införandet av ett centralt och offentligt bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda rådande förhållningssätt kring uthyrning av bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hyresregleringarna och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hyresnämndens agerande vid tvister om hyran och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över en förlängning av presumtionshyrorna och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över en ändring i hyreslagen genom att dra tillbaka vissa skärpningar som genomfördes i regeringens proposition 2018/19:107 om åtgärder mot handel med hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:182 av Markus Wiechel (SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över om hyresvärdar ska få rätt att kräva hemförsäkring av sina hyresgäster och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:406 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten för fastighetsägare att motverka trångboddhet genom kontraktsskrivet maxantal boende i lägenheten och tillkännager detta för regeringen.

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa enhetliga regler och enhetlig finansieringsmodell för hyrköp av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra fler ägarlägenheter samt ombildning av hyresrätter och bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda fler möjligheter till boende för unga och pensionärer och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten till ett offentliggörande av slutpriser på bostadsrätter genom ett nationellt register och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lämplig myndighet bör uppdras att tydliggöra och informera om möjligheterna till och reglerna för privat bostadsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lämplig myndighet bör uppdras att tillhandahålla statistik om privatuthyrningsmarknaden och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kontrollen bör ökas och fler möjligheter ges till hyresvärdar och berörda myndigheter att motverka svartuthyrning av lägenheter och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreskontrakt för bostäder vid kriminell verksamhet ska kunna förverkas och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreskontrakt för lokaler vid kriminell verksamhet ska kunna förverkas och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att undersöka om fastighetsägare behöver ges tydligare mandat till åtgärder mot hyresgäster och boende som missköter sig i fastigheten och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att undersöka hur ett bättre system kan tas fram för kontroller och kriterier för en lägsta gräns för fastighetsförvaltning och skötsel och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör utredas hur tvångsförvaltning kan sättas in i ett tidigare skede där misskötseln gått långt och förbättringar inte skett trots påtryckningar och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör utredas hur hyresvärdar som misskött fastigheter grovt kan förhindras att förvärva fastigheter och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:686 av Katarina Luhr m.fl. (MP):

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra nya former av hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att alla hyresvärdar ska kunna erbjuda kompiskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:710 av Marie-Louise Hänel Sandström och Gustaf Göthberg (båda M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att synliggöra och överväga alternativ till dolda hyresavgifter och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:807 av Anna Vikström och Kadir Kasirga (båda S):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kartlägga förekomst, omfattning och konsekvenser av blockuthyrningar i Sverige och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bedöma och vid behov föreslå åtgärder kopplat till blockuthyrningar som bidrar till ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, t.ex. ett register för hyresbostäder, och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:1082 av Niklas Sigvardsson m.fl. (S):

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en hyrköpmo­dell för småhus och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:1184 av Linnéa Wickman och Anna Wallentheim (båda S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hur en skärpning av lagstiftningen kan utformas så att hyresvärdar och bostadsrättsföreningar ges rätt att förbjuda rökning i bostäder och på balkonger och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:1207 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V):

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och kunskapsutveckling samt rådgivning på nationell nivå och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om delningsbostäder och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:1287 av Joakim Sandell (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna att införa en certifiering av fastighetsägare och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:1355 av Anna Vikström m.fl. (S):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka det rättsliga skyddet för konsumenter som har att göra med utbildningsföretag och utbildningskonsulter, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att se över regleringen av utbildningsprocessen för att motverka oseriösa aktörer och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:1591 av Louise Thunström och Azadeh Rojhan (båda S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hur lagen om ekonomiska föreningar kan ändras så att kooperativa hyresrättsföreningar av viss storlek (antal lägenheter, omsättning alternativt balansomslutning) har möjlighet att äga samt bedriva verksamhet i dotterbolag, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2023/24:1678 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S):

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att säkerställa möjligheten att överlåta gemensamma lägenheter från förövare till våldsutsatta och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:1932 av Amalia Rud Pedersen och Adrian Magnusson (båda S):

5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att motverka marknadshyror och i stället stärka den svenska hyresmodellen och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:2319 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V):

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 referenstagnation inför försäljning och marktilldelning och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden rörande tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
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.
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 ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över hyreslagstiftningen så att avvägningen mellan parternas ekonomiska intressen, i de fall som handlar om renoveringar av fastigheter, blir mer jämlik än i dag, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om spekulationsstopp enligt dansk modell med innebörden att den som köper en fastighet och genomför renovering inte ska få höja hyran förrän efter fem år och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att korta osäkra kontrakt såsom rivningskontrakt används till det som de är avsedda för och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand och tillkännager detta för regeringen.

13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör dra tillbaka den pågående utredningen om att förenkla reglerna vid privatuthyrning av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
14. 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.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över resthyresgästernas situation, dels föreslå åtgärder för att stärka resthyresgästernas ställning och tillkännager detta för regeringen.
18. 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.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att den pågående utredningen Fler vägar till att äga sitt boende omgående ska dras tillbaka och tillkännager detta för regeringen.
26. 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.
27. 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 påtaglighetsrekvisitetet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
33. 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.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör dra tillbaka den pågående utredningen om presumtionshyror och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:2320 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V):

24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska vidta åtgärder som gör det omöjligt att vräka en barnfamilj enbart på grund av uteblivna hyresinbetalningar och aldrig

innan familjen har ett fullvärdigt alternativt boende att flytta till, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2023/24:2413 av Mauricio Rojas m.fl. (L):

16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör bli enklare att förverka hyreskontrakt till lokaler som används i separatistiska eller systemhotande syften och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:2457 av Muharrem Demirok m.fl. (C):

27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en bostadsrättsförening bör tillåtas omfatta hus utspridda över ett större område och också att bildande av bostadsrättsföreningar som omfattar bostäder i mer än en kommun bör övervägas och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:2478 av Alireza Akhondi m.fl. (C):

16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen snarast bör återkomma till riksdagen med en proposition med förslag om en reformerad hyressättning och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om partiella hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:2637 av Jennie Nilsson m.fl. (S):

20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar vid renovering och tillkännager detta för regeringen.
21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lyxrenoveringar i syfte att byta hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet måste stoppas och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begreppet ”skäligt” bör införas som bedömningsgrund för överklaganden i hyresnämnden gällande renoveringar och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inrätta ett statligt register över alla bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att utveckla en hyr/köp-modell där hushållen hyr sin villa

- eller sitt radhus mot ett bindande löfte att få köpa denna bostad och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa möjligheter till ett socialt och tryggt boende med inflytande för de boende genom den kooperativa hyresrätten och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att säkerställa att det finns tillräckliga möjligheter för den som har blivit utsatt för brott att kunna bo kvar i den gemensamma bostaden samt att förövaren måste flytta därifrån, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skärpa reglerna kring inneboende och tillkännager detta för regeringen.

2023/24:2705 av Ulrika Westerlund m.fl. (MP):

66. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett system för rimliga hyror i specialboenden och tillkännager detta för regeringen.

BILAGA 2**Motionsyrkanden som avstyrks av utskottet**

Motion	Motionärer	Yrkanden
7. Motioner som bereds förenklat		
2023/24:181	Markus Wiechel (SD)	1–8
2023/24:182	Markus Wiechel (SD)	1
2023/24:406	Mikael Eskilandersson m.fl. (SD)	1–9 och 11–14
2023/24:686	Katarina Luhr m.fl. (MP)	2 och 3
2023/24:710	Marie-Louise Hänel Sandström och Gustaf Göthberg (båda M)	
2023/24:807	Anna Vikström och Kadir Kasirga (båda S)	1 och 2
2023/24:1082	Niklas Sigvardsson m.fl. (S)	2
2023/24:1184	Linnéa Wickman och Anna Wallentheim (båda S)	
2023/24:1207	Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V)	3 och 4
2023/24:1355	Anna Vikström m.fl. (S)	1 och 2
2023/24:1678	Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S)	3
2023/24:2319	Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V)	1–4, 6, 8–12, 14, 15, 18, 26, 27 och 32–34
2023/24:2320	Nooshi Dadgostar m.fl. (V)	24
2023/24:2457	Muharrem Demirok m.fl. (C)	27
2023/24:2478	Alireza Akhondi m.fl. (C)	16 och 17
2023/24:2637	Jennie Nilsson m.fl. (S)	20–23, 25–27, 34 och 37