

## Motion till riksdagen 2020/21:3452

av **Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD)**

# Åtgärder för en ökad möjlighet till en egen bostad

---

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att upprätta ett nationellt register för hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om offentlig statistik över landets hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa ett centralt och offentligt bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att befintliga byggnader som tidigare har använts som bostad ska kunna göras om till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att slopa kravet på tre bostadslägenheter vid etableringen av tredimensionella fastigheter med bostadsändamål och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uthyrning av bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hyresregleringarna och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hyresnämndens agerande vid tvister om hyran och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förlänga presumtionshyrorna och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ändra hyreslagen genom att dra tillbaka vissa skärpningar som genomfördes i proposition 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

## Nationellt register för hyresrätter och offentlig statistik

Hyresrätten är en mycket viktig upplåtelseform för ekonomiskt svaga samt för de som kanske har tillfälliga jobb eller som till följd av arbetet måste pendla mellan olika orter. Det är av den anledningen också viktigt att det finns ett brett och samlat hyresutbud i hela landet. Förutsättningarna att få en bostad idag varierar dock beroende på vilken ort det handlar om, och priserna kan likaså skilja sig avsevärt. Av den anledningen är det inte heller konstigt att många har svårt att veta vilka priser som gäller när det är dags att välja boende på en ny ort. Det är dessutom svårt för många att finna lediga bostäder då dessa kan vara fördelade på en rad olika hyresbolag.

Bostadskostnaderna för en enskild person hör till livets största utgifter, varför möjligheten att planera sitt framtida boende kan spela en stor roll för livskvaliteten. Det behöver inte vara särskilt svårt att, genom tillförlitlig information, såväl förenkla kunskapen om aktuella priser som finna utbudet i ett visst område. Regeringen bör vidta åtgärder för att skapa ett nationellt offentligt register över samtliga hyresbolag med tillhörande hyresbostäder samt säkerställa att relevant statistik kring exempelvis nivåerna på bostädernas hyror och de senaste årens hyreshöjningar redovisas på ett tydligt sätt.

## Offentligt och centralt bostadsrättsregister

Den som frekvent följer bostadsmarknaden har kunnat se hur marknadens utveckling visat att överlåtelser och pantsättningar av bostadsrätter representerar stora värden. Trots att det funnits ett flertal utredningar som tydligt pekat på behovet av ett centralt och offentligt bostadsrättsregister för att öka tryggheten kring pantsättning har detta inte införts. Detta är tyvärr tråkigt, då ett sådant skulle kunna förbättra säkerheten för konsumenterna samt stärka bostadsrätten som kreditobjekt.

Nuvarande system för överlåtelser och pantsättning av bostadsrätter fungerar tyvärr inte tillfredsställande, och det kan medföra risker för rättsförluster och ett sämre kreditvärde på bostadsrätter än vad som borde vara nödvändigt. Ett införande av ett bostadsrättsregister skulle effektivisera bostadsrättsmarknaden och samtidigt öka chansen till en bättre marknadsstabilitet. Lägg därtill chansen till utökade samhällsekonomiska vinster och att fastighetsmäklarnas möjligheter att följa god fastighetsmäklarsed förbättras. Riksdagen bör därför ge regeringen i uppdrag att möjliggöra ett integritetssäkert, offentligt och centralt bostadsrättsregister.

## Ökad möjlighet för etablering av ägarlägenheter

År 2009 infördes möjligheten till ägarlägenheter, vilket innebär att man kan äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. Denna möjlighet innebär ett ökat självbestämmande, då ägaren själv äger bostaden och därmed också söker lagfart enligt samma regler som för villor eller andra typer av fastigheter. De gemensamma utrymmen som är kopplade till ägarlägenheterna handhas av en samfällighetsförening, som man som ägare är medlem i och betalar en avgift till. Samfällighetsföreningen hanterar gemensamma anordningar såsom exempelvis yttertak, fasader, trapphus eller förråd.

Som ägare kan man fullt ut disponera lägenheten vilket innebär att det inte behövs något tillstånd för att exempelvis måla om, renovera eller hyra ut, och man kan pant-

sätta, belåna och överlåta sin fastighet om man så önskar. Vidare har flertalet ekonomer pekat på möjligheten till en ökad uthyrning av bostäder för att lösa bostadsbristen i storstäderna och andra områden där efterfrågan på en begränsad bostadsmarknad är hög.

Trots att det för en enskild kan vara ekonomiskt fördelaktigt att bo i en ägarlägenhet är denna form fortfarande mycket ovanlig i Sverige och etableringen av dessa har inte gått så snabbt som det var beräknat. Ett skäl till detta kan vara att byggarna anser det vara mer fördelaktigt att bygga bostadsrätter eftersom man då binder kapital. Vad som också kan påverka utvecklingen negativt är det regelverk som finns, som gör det svårare att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter. För att få bilda en ägarlägenhet krävs nämligen att det är en sammanhållen enhet av minst tre ägarlägenheter. Utrymmet som lägenheten består av får inte heller ha använts som bostad någon gång under de senaste åtta åren. Det sistnämnda innebär att ägarlägenheter enbart kan bildas vid nyproduktion av bostäder eller när exempelvis affärs-, lager- eller kontorslokaler byggs om till bostadslägenheter. Riksdagen bör uppdraga åt regeringen att ändra detta förfarande i syfte att öka möjligheten att etablera ägarlägenheter även i lokaler som tidigare använts som bostad.

## Förenkling av regelverket för tredimensionella fastigheter

Genom lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2004 infördes möjligheten till tredimensionell fastighetsindelning och syftet var att medge ett mer ändamålsenligt och rättssäkert fastighetsutnyttjande. Fördelarna med dessa fastigheter är bland annat att byggnader och anläggningar i stadskärnor kan användas betydligt mer effektivt då exempelvis bostäder, affärer och kontor kan byggas över spårområden. Det kan således främja en kombination av samhällsviktiga funktioner och blandade boendeformer.

För att få bilda en tredimensionell fastighet måste fastigheten inrymma en byggnad eller annan anläggning alternativt vara en del av en sådan, och för en fastighet avsedd för bostadsändamål måste den även inrymma minst tre bostadslägenheter. Det är naturligtvis positivt att många bostäder byggs, men det är inte rimligt att byråkratin förhindrar etableringen av en eller ett par bostäder i tilltänkta tredimensionella fastigheter. Av den anledningen bör regeringen ta bort kravet på tre bostadslägenheter vid tredimensionella fastigheter med bostadsändamål.

## Uthyrning av bostadsrätt

I samband med att en bostadsrättsinnehavare vill hyra ut sin bostad krävs det idag att styrelsen i den aktuella bostadsrättsföreningen går med på det. En bostadsrätt är i mångt och mycket att betrakta som vederbörandes egendom varför bostadsrättsinnehavaren enbart bör vara skyldig att informera styrelsen om en eventuell uthyrning. Bostadsrättsinnehavaren bör likaså ha rätten att fritt hyra ut sin bostad till juridiska personer.

## Översyn av hyresregleringarna

Det finns skäl att se över dagens system med hyresregleringar för att stimulera nybyggnation samt erbjuda enskilda individer en mer varierad tillgång till olika hyresrätter. Hyror som ligger väsentligt under marknadsnivån minskar incitamenten att flytta vilket således skadar rörligheten på bostadsmarknaden. I slutändan slår detta hårdast mot de som är i störst behov av små och billiga hyresrätter. Dagens bruksvärdessystem innebär att hyresbeståndet inte utnyttjas särskilt effektivt. Ett exempel är när äldre personer bor kvar i stora hyreslägenheter. Enligt Boverkets tidigare beräkningar innebär en bristande rörlighet som detta en kostnad för samhället på tio miljarder kronor om året. För att räkna om i kronor innebär det en nyproduktion av cirka 4 000 hyreslägenheter. En översyn av dessa regleringar behövs för att såväl skydda hyresgästernas framtid som tillgodose möjligheten för fastighetsägare att få till fler hyresrätter.

## Hyresnämndens möjligheter vid tvister om hyran

Om det har uppstått en tvist om hyran är det i hyresnämnden berörda parter förhandlar. Idag kan problem med hyressättningen uppstå då hyresnämnden måste förhålla sig till hyror till jämförbara bostäder i den egna kommunen, istället för att jämföra med liknande bostäder generellt. Detta riskerar snedvrیدا möjligheten till en god utveckling genom fler hyresrätter i områden där behovet av dem är som störst. Nyproducerade lägenheter kan således, på grund av en dålig hyressättning, få en helt annan hyra än äldre motsvarande hyresrätter och i alltför många fall riskerar dessa bostäder stå utan underhåll eftersom underhåll också riskerar höja hyran. Till underhåll räknas förutom löpande underhåll även åtgärder i det periodiska underhållet. För att möjliggöra ett rimligt underhåll av hyres- och bostadsrättsfastigheter vill vi att det införs skattefria underhållsfonder. Avsättningar av medel till en underhållsfond för att finansiera framtida underhåll får däremot inte dras av.

Framförallt i de fall då jämförbara hyresrätter saknas i den egna kommunen riskerar den nuvarande lagstiftningen leda till en konstlad prissättning. Detta kan i sin tur avskräcka personer som önskar bygga eller starta nya hyresrätter. I en tid då det är akut brist på bostäder, och då inte minst hyresrätter, kan detta vara förödande för en positiv utveckling av hyresrättsbeståndet. Hyresnämnden måste få jämföra bostäder med liknande bostäder i såväl andra kommuner som den egna då det råder oenighet om hyran.

## Förlängd tid för presumtionshyror

Tiden för presumtionshyror måste förlängas för att olika aktörer inom marknaden ska få en bättre chans att planera och räkna hem sina kostnader. På detta sätt går det att skapa drivkrafter för att öka produktionen av hyresrätter. Samtidigt måste hyresgästerna få en rimlig chans att planera framtiden och ingen ska behöva oroa sig över chockhöjda hyror. I de fall då hyror måste höjas måste det ske i etapper som aldrig överstiger tio procent.

## Ändring av hyreslagen

Det råder inget tvivel om att bostadsmarknaden i Sverige idag är dysfunktionell. På grund av bostadsbristen kan kriminella förmedla kontrakt till människor som saknar pengar och kontakter. Samtidigt måste hederliga studenter eller arbetare avstå studier och jobb till följd av att de inte hittar en lämplig bostad i den ort där de sökt jobb alternativt har kommit in på sin drömutbildning. Detta är ett grundläggande problem som omöjliggör för många att få vardagen att gå ihop och måste därför lösas.

Från och med 1 oktober 2019 riskerar alla som hyr ut sina hyresrätter i andra hand utan godkännande eller tar ut en för hög hyra böter alternativt fängelse i flera år, genom en skärpning av hyreslagen (regeringens proposition Åtgärder mot handel med hyreskontrakt 2018/19:107). En åtgärd som sågats av lagrådet samt en rad olika remissinstanser i form av domstolar och hyresnämnder.

Tanken med kriminaliseringen var att hyresgäster som inte använder sina lägenheter ska flytta i stället för att hyra ut dem till behövande. Detta i en tid då det råder stor bostadsbrist i Sverige, särskilt i våra storstäder. För en bostadssökande är detta knappast något positivt, då möjligheten för dessa att få tag på en bostad är betydligt sämre än förr. Hyresrätter är idag så eftertraktade att de bland vissa betraktas som ett slags sparande och som något tryggt. Av den anledningen kan de som har möjlighet välja att hellre behålla en outnyttjad lägenhet än att lämna de till någon annan, om inte föreningen godkänner att den hyrs ut för en låg summa. Det är helt enkelt inte värt idag att riskera ett förlorat hyreskontrakt.

Givetvis ska åtgärder mot dagens ohållbara situation på bostadsmarknaden vidtas. regeringens proposition var dock inget annat än kontraproduktivt. Skärpningarna i regeringens proposition 2018/19:107 som innebär att straffen för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning ska skärpas bör dras tillbaka. Likaså bör köp av hyreskontrakt avkriminaliseras.

*Markus Wiechel (SD)*

*Mikael Strandman (SD)*