

Motion till riksdagen 2021/22:2558

av Roger Hedlund m.fl. (SD)

Ansvarsfull hyres- och bostadsrätt

Innehållsförteckning

Förslag till riksdagsbeslut.....	2
Motivering	3
Stärk bostadsrättsföreningarna vid kommunala bostadsköp	3
Motverka trångboddhet	4
Hyrköpsbostäder.....	4
Möjliggör fler ägarlägenheter.....	4
Se över flera boendemöjligheter för unga och personer som är 65 plus	5
Offentliga slutpriser på bostadsrätter.....	5
Tydliggör möjligheterna till privat bostadsuthyrning.....	6
Åtgärder mot svart uthyrning av lägenheter	6
Förverkande av hyreskontrakt vid kriminell verksamhet	7
Motverka misskötsel i hyres- och bostadsrättsfastigheter	7

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att stärka bostadsrättsföreningarna genom att de ges rätten att neka kommuner och landsting köp av bostadsrätter i föreningen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda förutsättningar för att bostadsrättsföreningar ska kunna ta ut en högre hyra av kommunal- och landstingsägda bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten för fastighetsägare att motverka trångboddhet genom kontraktskrivet maxantal boende i lägenheten och att det på ett tydligt sätt regleras i lag och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda enhetliga regler och finansieringsmodell för hyrköp av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna till fler ägarlägenheter samt ombildning av hyresrätter och bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda fler möjligheter till boende för unga och personer över 65 års ålder och tillkännager detta för regeringen.
7. 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.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lämplig myndighet uppdras att tydliggöra och informera om möjligheterna och reglerna för privat bostadsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lämplig myndighet uppdras tillhandahålla statistik om privatuthyrningsmarknaden, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kontrollen ska ökas och fler möjligheter ges till hyresvärdar och berörda myndigheter för att motverka svart uthyrning av lägenheter och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förslag bör tas fram för reglering av förverkande av hyreskontrakt vid kriminell verksamhet och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjlig förstärkt lagreglering gällande krav och förbättrad kontroll över skötsel och förvaltning av hyres- och bostadsrättsfastigheter och tillkännager detta för regeringen.
13. 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 detta tillkännager riksdagen för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör lägga fram förslag till ett förbättrat system för kontroller och kriterier för en lägsta gräns för fastighetsförvaltning och skötsel och tillkännager detta för regeringen.

15. 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.
16. 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 detta tillkännager riksdagen för regeringen.

Motivering

Förhållanden kring boende och hyra av lägenheter ska vara fullgoda för båda parter. Former för boende bör utvecklas så att flera alternativ byggs ut och missförhållanden motverkas.

Bostadsrättsföreningars rätt att neka kommuner och landsting köp av bostadsrätter bör stärkas. Fastighetsägare bör ges möjlighet att motverka trångboddhet genom kontraktsskrivet maxantal personer i en lägenhet. Vidare så bör enhetliga regler och en finansieringsmodell för hyrköp av bostäder utredas och fler ägarlägenheter möjliggöras. Med tanke på de stora behoven så bör en översyn göras av flera former för att förenkla och möjliggöra boende för unga personer samt för personer som är 65 plus. För ökad transparens och tillgänglighet bör möjligheten till offentliggörande av slutpriser på bostadsrätter undersökas. Även information om privatuthyrningsmarknaden och om möjligheterna till privatuthyrning bör förbättras och förtydligas.

För att åtgärda negativa omständigheter ska undersökas hur det kan regleras att hyreskontrakt förverkas vid kriminell verksamhet. Vidare ska misskötsel av hyres- och bostadsrättsfastigheter motverkas.

Stärk bostadsrättsföreningarna vid kommunala bostadsköp

Det förekommer att kommuner köper bostadsrätter för att ordna boende till nyanlända. Detta för att klara av bostadsansvaret som medföljer kvoten nyanlända, vilket regeringen tvingar på kommunerna enligt anvisningslagen. Detta innebär att kommunerna utgör en marknadspåverkan på bostadspriserna och bidrar till att dessa pressas upp. Samtidigt får bostadsrättsföreningar kommunala andelsägare som saknar möjlighet att vara en aktiv del i förvaltningen av fastigheten, med det ansvar som anvisningen innebär i form av underhåll och ansvar.

Det finns många negativa effekter genom kommunernas uppköp av bostadsrätter. Även om problemen varit som störst i samband med senare års stora migrationsvåg och asylmottagandet så kvarstår problem, och eventuella framtida problem av det här slaget måste undvikas. Bostadsrättsföreningarna ska ges rätten att neka kommuner och landsting att köpa en bostadsrätt i föreningen. Vidare ska en högre hyra kunna tas ut av föreningen för att täcka förvaltningskostnader, om föreningen godkänner köp.

Regeringen föreslås återkomma till riksdagen med förslag till åtgärder för att stärka bostadsrättsföreningarnas ställning när kommuner vill köpa bostadsrätter.

Motverka trångboddhet

Många fastighetsägare har stora problem med trångboddhet där lägenheterna bebos av fler personer än vad de är anpassade för. Detta föranleder stora problem. Ett av dessa är trygghetsaspekten, då grannar många gånger saknar vetskap om vilka personer som bor i en lägenhet. Slitaget blir större på lägenheten, vilket ökar kostnaderna för fastighetsägaren. Även driftskostnaden blir högre i form av bland annat en högre vattenförbrukning. Vattenskador och mögel är vanligt förekommande problem, då duschen inte är anpassad för så många användare. Om antalet boende barn och äldre personer inte motsvarar de samhällstjänster som området är anpassat efter, skapar det även andra mer strukturella problem för kommunernas samhällsplanering. Trångboddhet innebär samtidigt att möjligheten att finna en rofylld plats för exempelvis studier i hemmet försämras avsevärt.

Det finns inga regler om hur många personer som maximalt får bo i en lägenhet i 12 kap. jordabalken (1970:994), den så kallade hyreslagen, men det finns bestämmelser om hyresgästens skyldighet att vårda lägenheten och att tillse att användandet av lägenheten inte stör boende i omgivningen. Det framgår även att hyresgästen inte får ha personer boende i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärden. En hyresvärds bestämmelse om hur många som får bo i en lägenhet är inte juridiskt bindande.

Förslaget är att fastighetsägarna ges möjlighet att motverka trångboddhet genom ett kontraktsskrivet maxantal för lägenheten och att det på ett tydligt sätt skyddas i lag.

Hyrköpsbostäder

På flera orter är bostadsbristen stor och det kan vara svårt för många, särskilt unga personer, att få eller ha råd med en egen bostad. Flera olika alternativ och åtgärder behövs för att lösa bostadsbristen och erbjuda en variation med olika alternativa lösningar till boendeformer. Hyrköp är en modell som oftast innebär att bostaden köps till ett förbestämt pris långt senare. En annan modell kan vara att delar av hyran går till ett framtida köp av bostaden.

Fördelen är att det varken behövs startkapital eller lånelöften från banken. Privata aktörer efterfrågar ett mer utrett regelförfarande för hyrköp samtidigt som en avbetalningsmodell behöver ses över. En utredning behövs för att möjliggöra och standardisera modeller för hyrköp av bostäder.

I ett tillkännagivande 2021 uppmanas regeringen att utreda ett hyrköpssystem. Det återstår att se när regeringen tillsätter utredningen.

Möjliggör fler ägarlägenheter

En blandning av upplåtelseformer för boende behövs. Av olika skäl, i olika tider i livet och för olika personer varierar behoven. Det kan finnas fördelar även ur ett samhälleligt perspektiv, att det finns större möjligheter att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter. Då fler hushåll baseras på ägda lägenheter bidrar det till att fler personer månar om sitt boende och med större säkerhet stannar kvar i området.

Hyresgäster kan i många fall lägga stor vikt vid sitt boende, men det är fastighetsägarens ansvar i stor utsträckning att åtgärda fel och brister och utföra skötsel i

fastigheter med hyresrätter. Då hyresgäster själva ansvarar för sitt boende inverkar det också på boendet i stort, då det finns en tendens att även måna om miljön kring sitt boende.

Reglerna kring när bildning av ägarlägenheter får ske bör ses över, eftersom ombildning idag endast får ske i samband med nyproduktion. Ombildning bör kunna få ske även i äldre fastigheter. Två tillkännagivanden riktades till regeringen vid behandlingen av civilutskottets betänkande 2020/21:CU7 om att regeringen bör återkomma med förslag som möjliggör omvandling av befintliga bostäder till ägarlägenheter och att utreda ett hyrköpssystem för bostäder. Det återstår att se när förslag läggs fram.

Se över flera boendemöjligheter för unga och personer som är 65 plus

Unga personer har i många fall svårt att hitta eller ha råd med en bostad. Alternativa möjligheter till bostadsform kan behövas. Bostadsbehovet för gruppen bostadsbehövande personer i åldern 65 plus behöver också mötas på ett bättre sätt.

Vissa bostadsföretag tillämpar en kontraktstyp för hyresrätter som är en särskild typ av kontrakt på viss tid för ungdomar och ger möjlighet att dela lägenhet och kontrakt med en kompis. Krav brukar vara att hyresgästen ska ha en viss ålder, att båda hyresgästerna noteras på kontraktet och har samma villkor samt att man behåller sin kötid om man tackar ja till ett kompiskontrakt. Kompiskontrakt kan vara positiva, innebära att fler unga får ett boende och bidra till att lösa delar av bostadsbristen om regler, avtal och själva boendena är rimliga och innebär goda möjligheter. Det förekommer i vissa kommuner hos allmännyttiga bostadsbolag ungdomssatsningar som vänder sig till unga personer i en viss ålder där alla lediga små enrumslägenheter upp till en viss storlek samt lägenheter med korttidskontrakt förmedlas i första hand till dessa ungdomar. Det finns också stora och särskilda behov av boendeformer för personer i åldern 65 plus. Behoven och möjliga boendeformer behöver undersökas vidare.

En översyn önskas av flera former för att förenkla och möjliggöra boende för unga personer samt för personer som är 65 plus.

Offentliga slutpriser på bostadsrätter

Det kan idag vara svårt att värdera bostadsrätter eftersom slutpriserna, till skillnad från uppgifter om egnahem, saknas i offentliga register. Detta kan utgöra ett problem för både köpare, säljare och de som värderar fastigheter. Det finns till följd av detta flera aktörer som försöker hålla sig underrättade om läget på bostadsrättsmarknaden. Oftast sker detta genom sammanställningar kring prisutvecklingen och bedömning av huruvida priserna är stillastående, på väg upp eller på väg ner.

Statistiken för slutpriser för bostadsrätter bygger i dessa fall på antingen inrapporterade slutpriser, en strukturerad automatisk insamling av slutpriser eller de sista buden från öppna budgivning som presenterats på mäklarens hemsidor. Det betyder att det saknas statistik för att göra prisbilden komplett, trots att många slutpriser finns tillgängliga. Alla mäklarbyråer presenterar inte sina slutpriser öppet, och även om en byrå ofta gör det så kan säljaren alltid välja att inte visa budgivningen. Dessutom är det

teoretiskt möjligt att felaktiga slutpriser statistikförs, exempelvis genom sent avhoppade budgivare som inte uppdaterats på mäklarens sidor.

Öppna data kring slutpriser för bostadsrätter är nödvändiga för motverkande av så kallade lockpriser. Prisbilden för ett område och därmed även den enskilda lägenhetens värde blir genom sådan information enklare för en köpare att kontrollera. Detta i sin tur förenklar möjligheten, för både säljare och köpare, att få en tydligare bild av prisutvecklingen. Det gör att marknaden totalt sett blir mer transparent. Regeringen bör därför se över möjligheten till ett offentliggörande av slutpriser på bostadsrätter genom ett nationellt register.

Tydliggör möjligheterna till privat bostadsuthyrning

Det förekommer bostadsunderskott på flera håll i Sverige, inte minst på de större orterna. Flera åtgärder behövs för att alla ska ha tillgång till en bostad. En bidragande lösning kan vara att tydliggöra möjligheterna till uthyrning av privatbostäder. Det kan bidra till lättnader på bostadsmarknaden och medverka till att minska bostadsbristen.

Statskontoret har tidigare givits i uppdrag att utreda möjligheterna att öka uthyrningen av privatbostäder. Förbättringar på området har skett. Fortfarande saknas samlad information och positiva signaler om möjligheterna. Det finns en osäkerhet kring uthyrning av privatbostäder. Till stor del kan det härledas till att det inte ges tillräcklig och lättillgänglig information om möjligheten och vad som gäller. Jordabalken (1970:994, den så kallade hyreslagen) och privatuthyrningslagen (2012:978) reglerar detta område. Skatteverket beskriver reglerna med tyngdvikt vid skatteperspektivet. Instanser som Sveriges domstolar, Statskontoret och Villaägarna har viss information, alla ur respektive uppdragsområde eller intressefält.

Det vore användbart för verksamma på det bostadspolitiska området att få statistik för den privata bostadsuthyrningen. Det skulle bidra till underlag för bedömningar, för att se hur omfattande uthyrningen är, hur den förändras över tid och hur privatuthyrningen bidrar till att eventuellt lösa vissa bostadsbristproblem.

Lämplig myndighet bör ges i uppdrag att samla in och på ett lättillgängligt sätt samordna och visa information, signalera möjligheterna med privatuthyrning på ett positivt sätt samt även tillhandahålla statistik om privatuthyrningsmarknaden.

Åtgärder mot svart uthyrning av lägenheter

Problemen med kriminalitet på bostadsmarknaden med svart uthyrning är stora. Detta trots att det finns förbud mot felaktig folkbokföring, mot ansökan av bidrag baserat på falska uppgifter, mot uthyrning av en bostadslägenhet i andra hand till oskälig hyra utan tillstånd samt mot att sälja eller köpa bostadshyreskontrakt.

Återkommande rapportering har visat att hyresbostäder används som olaglig intäktskälla där kontraktssinnehavare folkbokför sig på den aktuella adressen men bor på en annan plats och hyr ut lägenheten svart. Detta snedvrider bostadsmarknaden, försätter individer i oskäliga lägen med osäkerhet på bostadsmarknaden och medför ohälsosamt boende där i många fall flera personer bor tillsammans på en liten yta.

Åtgärder för bättre kontroll på bostadsmarknaden behövs. Myndigheterna behöver skärpa tillsynen, och information behöver kunna delas och register samköras. Dessutom behövs en ökad samverkan mellan myndigheter och hyresvärdar. Det bör även finnas möjlighet för hyresvärdar att kontrollera eventuella oegentligheter i folkbokföringen och svartuthyrning där det samtidigt ska vara obligatoriskt för hyresgästen att anmäla inboende till hyresvärderna.

Förverkande av hyreskontrakt vid kriminell verksamhet

För att ändra den negativa trenden som går mot allt mer och fler otrygga platser, bostadsområden och stadsdelar behövs flera åtgärder. Brottsligheten ska motverkas och instrumenten mot att brottslighet och otrygga strukturer fortgår, förbättras. De utsatta områdena enligt polisens kartläggning är särskilt belastade. Boende för alla, på vilka platser det än gäller, ska innebära trygghet och frihet från rädsla.

Av den anledningen bör det undersökas hur det kan regleras att hyreskontrakt förverkas vid kriminell verksamhet. De som bedriver sådan verksamheten sprider ofta oro omkring sig i ett bostadsområde, inte minst eftersom sådan verksamhet ofta baseras på gängkriminalitet, vilket skapar otrygghet i områden där kriminella gäng befinner sig.

Motverka misskötsel i hyres- och bostadsrättsfastigheter

Det är inte alltför sällan som vanvårdade fastigheter och boendes eller grannars frustration debatteras medialt. I flera fall rapporteras förekomst av kyla, mörker, mögel, sönderslagna fönsterrutor, trasigt byggnadsmaterial, vandaliserade delar, att det är skräpigt och att hissar är ur funktion. Detta gäller i många fall i så kallade utsatta områden men även på fler platser. Det tycks i många fall vara svårt att få till stånd förbättringar. I vissa fall medger inte reglerna kravställning som medverkar till förändringar.

Fastighetsägare har ansvar för att känna till lagstiftningen i miljöbalken (1998:808) och andra lagar, exempelvis Boverkets byggregler. Enligt miljöbalken ska fastighetsägare ha egenkontroll med rutiner för att identifiera, upptäcka, förebygga och åtgärda brister i verksamheten. Vidare ska fastighetsägare på ett systematiskt sätt planera och kontrollera verksamheten för att undvika hälsoproblem för de boende och skador på miljön.

Det är inte rimligt att en fastighet står misskött över tid och att boende drabbas av detta utan att åtgärder sätts in. År 2010 avskaffades förvärvslagen. Den möjliggjorde bland annat förhandsprövning av nya fastighetsägare med syftet att förhindra att fastigheter togs över av olämpliga hyresvärdar, som visat sig inte förvalta fastigheter väl.

Fastighetsägare behöver ha tydliga möjligheter att ställa krav på hyresgäster och boende samt möjligheter till åtgärder om dessa inte bidrar till den ordning och skötsel som åligger dem.

Skötsel, ansvar och regelverk behöver stärkas. Detta för ökat välmående, hälsa och trivsel för boende och de som vistas i fastigheterna, även för gott omhändertagande av

fastighetsbeståndet och för en god miljö. I regeringens förslag Stärkt skydd för hyresgäster (prop. 2020/21:201) som behandlas i riksdagen hösten 2021 ingår att det införs en möjlighet i bostadsförvaltningslagen för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen. Ett sådant föreläggande ska kunna förenas med vite. Det återstår att se hur detta utfaller. Ytterligare åtgärder behövs för att främja god förvaltning.

Roger Hedlund (SD)

Mikael Eskilandersson (SD)

Angelica Lundberg (SD)