

Motion till riksdagen 2020/21:307

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

Stärkt ställning och ökad trygghet för hyresgäster

1 Innehållsförteckning

1 Innehållsförteckning	1
2 Förslag till riksdagsbeslut	2
3 Inledning	3
4 Sätt stopp för oseriösa hyresvärdar	3
4.1 Återinför förvärvslagen	4
4.2 Skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning	4
4.3 Spekulationsstopp	4
4.4 Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll	5
4.5 Kommunens skyldighet att bistå med förvaltare	5
4.6 Förhindra missbruk av rivningskontrakt	6
4.7 Skärpt kontroll och tillsyn	6
4.7.1 Statlig strategi mot slumförvaltning	6
4.7.2 Effektivisera tillsynen av olovliga boenden	7
4.7.3 Anmälningsplikt för fastighetsägare	7
4.7.4 Stärkt brandtillsyn	7
5 Stöd till hyresgäster under coronakrisen	8
6 Besittningsskydd vid brand	8
7 Ökad trygghet för andrahandshyresgäster	9
7.1 Avskaffa privatuthyrningslagen	9
8 Stärk resthyresgästers ställning	11

2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagnning inför försäljning och marktilldelning och tillkännager detta för regeringen.
3. 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.
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.
5. 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.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att rivningskontrakt används till det de är avsedda för och tillkännager detta för regeringen.
7. 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 regeringen bör se över plan- och bygglagen i syfte att effektivisera tillsynen avseende olovliga boenden och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fastighetsägare bör vara anmälningspliktiga enligt miljöbalken och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som innebär att brandförsvarets tillsyn av brandsäkerheten i högre utsträckning riktas mot flerfamiljshus och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om stöd till hyresgäster som har drabbats av inkomstbortfall till följd av coronakrisen och därmed inte har möjlighet att betala sin hyra, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med ett förslag om moratorium för vräkningar i syfte att förhindra att hyresgäster vräks till följd av coronakrisen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
13. 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.
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 resthyresgästers situation, dels

föreslå åtgärder för att stärka resthyresgästers ställning och tillkännager detta för regeringen.

3 Inledning

Som hyresgäst befinner man sig per definition i ett underläge gentemot hyresvärden. Under 1900-talet stärktes successivt hyresgästernas ställning genom organisering och statliga satsningar på bostadsbyggande. Under 2000-talet har hyresgästers ställning och trygghet bitvis försvagats i takt med att marknadsanpassningen på bostadsmarknaden ökat. Nedmonteringen av den statliga bostadspolitiken har lett till bostadsbrist, dyra boendekostnader, trångboddhet och stora renoveringsbehov av hyresbeståndet. Samtidigt har oseriösa fastighetsägare med kortsiktiga vinstintressen köpt upp allt fler hyresfastigheter. Sammantaget har utvecklingen lett till att hyresvärdarnas makt stärkts på bekostnad av hyresgästernas ställning och trygghet.

Under förra mandatperioden tillsatte S-MP-regeringen en utredning med uppdrag att se över hyresgästers ställning och inflytande. I den s.k. Hyresgästutredningens betänkande finns ett flertal förslag som, om de genomförs, skulle innebära en tryggare och mer rättsäker situation för dem som hyr sin bostad (SOU 2017:33). Betänkandet har remissbehandlats men hittills har regeringen inte lagt fram någon proposition. I stället har S-MP-regeringen, mot bakgrund av januariöverenskommelsen, tillsatt en utredning om att införa marknadshyror i nyproduktion – ett förslag som, om det genomförs, kommer att minska hyresgästers ställning och trygghet ytterligare.

För Vänsterpartiet är hyresgästers ställning och trygghet en prioriterad fråga. Alla människor har rätt till ett tryggt hem med god boendestandard till rimliga kostnader – även hyresgäster. I denna motion lägger vi fram ett antal förslag som stärker hyresgästers ställning och trygghet på bostadsmarknaden.

4 Sätt stopp för oseriösa hyresvärdar

Under de senaste decennierna har allt fler oseriösa hyresvärdar köpt upp hyresfastigheter runtom i landet. I en del fall brister dessa fastighetsägare i sin underhållsskyldighet, vilket leder till att hyresgäster tvingas leva i lägenheter som har vattenläckor, mögel och kackerlackor samtidigt som ägarna till husen tjänar miljontals kronor i hyresintäkter. I andra fall genomför fastighetsägarna tvivelaktiga renoveringar som innebär kraftiga hyreshöjningar för hyresgästerna. Utvecklingen drivs på av den omfattande bostadsbrist som präglar en majoritet av landets kommuner. Hyresgäster som är missnöjda med sitt boende och sin hyresvärd har ingenstans att ta vägen och har små möjligheter att påverka sin boendesituation.

Frågan om oseriösa hyresvärdar har fått ökad aktualitet inte minst beroende på den omfattande utförsäljningen av t.ex. allmännyttans bostäder till riskkapitalistägda bostadsbolag. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i sitt ägande och det är ingen orimlig tanke att fastigheter säljs vidare i ett läge när det inte är lika lönsamt som nu att äga hyresfastigheter. Detta har vi sett flera exempel på runtom i landet de senaste åren. Att inte veta om fastighetsägaren kommer att fortsätta att äga och förvalta ens bostad kan givetvis skapa oro hos hyresgästerna.

Vänsterpartiet ser allvarligt på denna utveckling. Sammantaget kan vi konstatera att det krävs kraftfulla åtgärder för att motverka dessa oseriösa hyresvärdar. I det följande lägger vi fram ett antal sådana förslag.

4.1 Återinför förvärvslagen

Det måste vara möjligt att hindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva nya fastigheter och på så sätt skydda hyresgästerna. Den tidigare förvärvslagen som avskaffades 2010 syftade till att göra en förhandsprövning av nya fastighetsägare för att hindra att fastigheter togs över av hyresvärdar som inte var i stånd att förvalta dem. Vänsterpartiet var motståndare till att avskaffa förvärvslagen och anser att den bör återinföras i syfte att motverka att oseriösa hyresvärdar förvärvar hyresfastigheter.

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

4.2 Skärpt referenstagnning inför försäljning och marktilldelning

Gång efter annan ser vi exempel på hur oseriösa fastighetsägare tillåts köpa mer mark, bygga och köpa nya hus – trots tidigare tvivelaktig fastighetsskötsel. I Järva i norra Stockholm har en fastighetsägare tillåtits köpa ny mark trots att hyresgäster i området vittnat om eftersatt underhåll. Samma fastighetsägare är okänd för sin affärsmodell, som innebär att bolaget köper eftersatta hus i miljonprogram, renoverar och därefter höjer hyrorna så kraftigt att hyresgästerna inte har råd att bo kvar (s.k. renoveräkning). Fastighetsägare som inte sköter sin förvaltning ska inte få mark, bygglov, detaljplaneändring eller möjlighet att köpa fler fastigheter av kommunen.

Regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagnning inför försäljning och marktilldelning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.3 Spekulationsstopp

De senaste 10 åren har vi sett en utveckling i Sverige där privata fastighetsbolag köpt upp hela bostadsområden med ett enda syfte – att göra en så stor och så snabb vinst som möjligt. Bakom de privata värdarna står inte sällan utländska riskkapitalbolag.

Affärsmodellen är enkel: hyresvärdarna ytskiktsrenoverar lägenheterna styckvis var efter de tomställs för att man därefter ska kunna höja hyran kraftigt (s.k. conceptrenovering). Samtidigt genomförs varken löpande underhåll eller långsiktig upprustning, vilket ökar hyresvärdarnas vinstmarginal än mer. Vinnarna är de privata fastighetsbolagen och deras ägare. Förlorarna är hyresgästerna, såväl nuvarande som framtida.

Utvecklingen i Sverige är en del av en global trend där bostäder har blivit spekulationsobjekt för kortsiktiga investerare, vilket skildras i Fredrik Gerttens uppmärksammade dokumentärfilm ”Push”. FN:s tidigare särskilda rapportör för bostadsfrågor, Leilani Farha, har uppmanat den svenska regeringen att vidta åtgärder mot utvecklingen och återupprätta bostaden som en social rättighet. Hittills har regeringen inte agerat – utvecklingen fortsätter.

I Danmark, som har samma problem, har en majoritet i folketinget enats om att införa ett s.k. spekulationsstopp för att utestänga kortsiktiga, oseriösa bostadsspekulanter på den danska bostadsmarknaden. Spekulationsstoppet går ut på att den som

köper en fastighet inte får höja hyran efter renovering förrän efter fem år. Syftet med denna karenstid är att minska möjligheterna att göra snabba vinster – och därmed göra det mindre intressant för oseriösa aktörer att köpa upp slitna hyreshusbestånd, ytskiktsrenovera och höja hyran kraftigt, för att därefter sälja fastigheterna med god vinst. För att motverka att oseriösa fastighetsägare gör snabba vinster på hyresgästernas bekostnad bör samma lagstiftning införas i Sverige.

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

4.4 Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll

I dag är det svårt, krångligt och dyrt för en hyresgäst att få nedsatt hyra för bristande underhåll. Det är därför många gånger riskfritt för fastighetsägaren att göra sig oanträffbar för hyresgästen eller strunta i att åtgärda fel. Vänsterpartiet föreslår därför, liksom Hyresgästutredningen (SOU 2017:33), att hyresnämnden ska handlägga den rättsliga processen i stället för domstolarna. Därigenom kan förfarandet bli billigare och enklare. Samma regler som i skadeståndsmål bör gälla, dvs. att om hyresvärden inte kan bevisa att hen har vidtagit rimliga åtgärder med avseende på underhållet så sätts hyran ned. Det kommer att öka incitamenten för fastighetsägaren att hantera bristerna på ett bättre sätt än i dag. Enligt utredningen är det också viktigt att sanktioner kan riktas mot en fastighetsägare innan förvaltningsbristerna blivit så omfattande att det är nödvändigt med tvångsförvaltning. Utredningen föreslår därför att föreläggandet från hyresnämnden ska kunna förenas med vite. Det bör också med anledning av detta bli lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll.

Regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.5 Kommunens skyldighet att bistå med förvaltare

Trots att vissa fastighetsägare i flera fall allvarligt har misskött sina hus och underhållet definitivt är bristfälligt har det funnits fall med svårigheter att genomdriva en tvångsförvaltning. Även om hyresnämnden bedömer att tvångsförvaltning är en lämplig åtgärd blir den i många fall inte av p.g.a. att det saknas förvaltare som kan ta sig an ärendet. Detta är en otillfredsställande ordning. Hyresgästutredningen föreslår i sitt betänkande att kommunerna ska vara skyldiga att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag. Vi menar att det inte är tillräckligt. Vänsterpartiet anser att i ärenden rörande tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen måste kommunerna vara skyldiga att, antingen via sina allmännyttiga bolag eller på annat sätt, bistå med en godtagbar förvaltare.

Kommunerna ska vid ärenden rörande tvångsförvaltning vara skyldiga att bistå med förvaltare. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.6 Förhindra missbruk av rivningskontrakt

Ett växande problem är missbruket av s.k. rivningskontrakt. Ett rivningskontrakt innebär att hyresgästen saknar besittningsskydd och många hyresvärdar sätter i system att hyra ut på det här sättet. Mellan åren 2009 och 2015 ökade antalet rivningskontrakt med 25 procent.

Vänsterpartiet menar att rivningskontrakt ska användas till det som de är avsedda för. Det kontrolleras alltför sällan att hyresvärden t.ex. vidtar den renovering som upp-gavs vid ansökan om att få hyra ut med rivningskontrakt. Det finns inte heller krav på kontroll av rivningskontraktens användning i lagstiftningen. Det är inte otänkbart att omfattande uthyrning med rivningskontrakt kan leda till att allt fler drar sig för att rap-portera eventuella olägenheter i boendet med risk för att förlora sitt kontrakt.

Regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att rivningskontrakt används till det som de är avsedda för. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.7 Skärpt kontroll och tillsyn

I takt med rådande befolkningsökning och bostadsbrist har villkoren på bostadsmark-naden hårdnat, särskilt i landets storstadsområden. På senare år har media vid ett flertal tillfällen uppmärksammat allvarliga brister i boendemiljön i olika bostadsområden runt-om i landet. Nedgångna hyreshus har drabbats av mögel, fuktskador och skadedjur, ofta som ett resultat av allvarliga brister i bl.a. ventilation och allmänt underhåll. Exempelvis vittnar Miljöförvaltningen i Malmö om att antalet olovliga bostäder har ökat de senaste åren. Människor tvingas bo i källare, tvättstugor, industrilokaler, övergivna kontor och liknande. Oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare ser sin chans att tjäna pengar på andras utsatthet och behov av bostad. För att möta dessa utmaningar måste bostadstill-synen vara proaktiv och effektiv. Kommunerna måste ges rätt förutsättningar att sätta stopp för oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare.

4.7.1 Statlig strategi mot slumförvaltning

Boendemiljöerna regleras i en mängd olika lagar, däribland hyreslagen, bostadsrätts-lagen, bostadsförvaltningslagen, miljöbalken, plan- och bygglagen samt lagen om skydd mot olyckor. Kommuner och statliga myndigheter utövar tillsyn och ser till att lagarna efterlevs. Detta arbete är generellt sett inte koordinerat.

För att ge kommunerna bättre förutsättningar att dels sätta stopp för oseriösa hyres-värdar och fastighetsägare, dels verka för en mer jämlik hälsa krävs politiska åtgärder. Statliga myndigheter bör i större utsträckning än i dag samverka med kommunerna. Exempelvis skulle Skatteverket och kommunerna kunna agera gemensamt mot svarta pengar på bostadsmarknaden. För att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan krävs en tydlig strategi från statens sida.

Regeringen bör ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkom-ma en bättre myndighetssamverkan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge reger-ingen till känna.

4.7.2 Effektivisera tillsynen av olovliga boenden

Vänsterpartiet anser att kommunernas arbete för att motverka olovligt boende, exempelvis i källarutrymmen och industrifastigheter, bör förbättras. Detta arbete är i dag eftersatt bl.a. p.g.a. att tillsynsbestämmelserna i plan- och bygglagen är snävare än i exempelvis miljöbalken, vilket gör att befogenheterna hos kommunernas stadsbyggnadskontor inte är lika omfattande som hos t.ex. miljöförvaltningen.

Regeringen bör se över plan- och bygglagen i syfte att effektivisera tillsynen avseende olovliga boenden. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.7.3 Anmälningsskyldighet för fastighetsägare

I dag är ”upplåtande av bostad” inte någon anmälningsskyldig verksamhet enligt miljöbalken. Det förhindrar kommunernas möjlighet till tillsyn och kontroll, vilket gynnar oseriösa hyresvärdar på bekostnad av hyresgästernas boendemiljö, trygghet och hälsa.

För det första kan en hyresvärd köpa en fastighet och upplåta bostäder för uthyrning utan att behöva anmäla detta till kommunen. Miljökontoret får därmed inte möjlighet att ge sitt utlåtande innan hyresvärden hyr ut bostäderna i fråga. För det andra omfattas inte ”upplåtande av bostad” av förordningen om verksamheters egenkontroll. Därmed behöver inte hyresvärden ha någon skriftlig egenkontroll, skriftlig riskbedömning etc. För det tredje brukar anmälningsskyldiga verksamheter prioriteras av miljökontoren när det gäller regelbunden tillsyn. Icke anmälningsskyldiga, som hyresvärdar, kommer ofta i andra hand. Tillsyn sker i regel bara efter klagomål.

För att möjliggöra för kommuner att utöva en mer effektiv tillsyn och kontroll, och därmed främja hyresgästernas boendemiljö, trygghet och hälsa, bör även fastighetsägare vara anmälningsskyldiga enligt miljöbalken. Därmed skulle fastighetsägare även vara tvungna att upprätta skriftlig egenkontroll m.m. Sammantaget skulle detta bidra till att motverka oseriösa hyresvärdar.

Fastighetsägare bör vara anmälningsskyldiga enligt miljöbalken. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

4.7.4 Stärkt brandtillsyn

Under senare år har vi sett flera exempel på bränder i hyresfastigheter där boende skadats och i vissa fall omkommit. I många fall har bränderna skett i hyreshus som ägs och förvaltas av oseriösa fastighetsägare. Dessa bränder hade sannolikt kunnat undvikas om fastighetsägarna hade åtgärdat de säkerhetsbrister som ofta ligger bakom bränderna (brist på sprinklersystem m.m.). För att upptäcka brister i brandsäkerheten krävs regelbunden tillsyn av brandförsvaret. Brandförsvarets tillsyn av brandsäkerheten är i dag i hög grad inriktad mot exempelvis sjukhus och andra offentliga byggnader. Givet att flest dödsfall i samband med brand inträffar i flerfamiljshus bör brandförsvarets tillsyn i större utsträckning riktas mot denna typ av fastigheter.

Regeringen bör återkomma med förslag som innebär att brandförsvarets tillsyn av brandsäkerheten i högre utsträckning riktas mot flerfamiljshus. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5 Stöd till hyresgäster under coronakrisen

I coronapandemins spår har tiotusentals löntagare förlorat sina jobb. En stor andel av dem bor i hyresrätt. Enligt Hyresgästföreningen har många av de drabbade svårt att betala hyran p.g.a. arbetslöshet och inkomstbortfall. Enligt uppgifter i media har fler hyresgäster än vanligt begärt anstånd med att betala hyran. Många hyresvärdar är tillmötesgående och har en generös inställning, men hyresgäster kan inte förlita sig på hyresvärdens goda vilja. Det krävs insatser från staten. De insatser som regeringen hittills vidtagit för att stödja löntagare som förlorat sina jobb, såsom tillfälliga ändringar i arbetslöshetsförsäkringen och förstärkt bostadsbidrag för barnfamiljer, är förvisso bra men otillräckliga.

Vänsterpartiet har därför föreslagit att det bör inrättas en statlig fond för hyresgaranti för att stödja hyresgäster som drabbats av inkomstbortfall till följd av coronakrisen. Vi har även föreslagit att det bör införas ett moratorium för vräkningar – ingen hyresgäst ska förlora sitt hyreskontrakt till följd av coronakrisen. Under våren 2020 försökte vi få en majoritet i civilutskottet att ställa sig bakom detta via ett utskottsinitiativ. Övriga riksdagspartier valde dock att inte stödja Vänsterpartiets förslag.

Givet att coronakrisen blir långvarig, med hög och varaktig arbetslöshet, finns ett fortsatt behov av stöd till drabbade hyresgäster i linje med Vänsterpartiets förslag. Vi riskerar annars en situation där antalet vräkningar kommer att öka. Inte minst för familjer med barn kommer det att få stora konsekvenser, vilket är oförenligt med barnkonventionen och gällande rätt. Vi vill därför, återigen, lyfta våra förslag om stöd till hyresgäster under coronakrisen.

Regeringen bör återkomma med förslag om stöd till hyresgäster som har drabbats av inkomstbortfall till följd av coronakrisen och därmed inte har möjlighet att betala sin hyra. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Regeringen bör återkomma med ett förslag om moratorium för vräkningar i syfte att förhindra att hyresgäster vräks till följd av coronakrisen. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6 Besittningsskydd vid brand

I dag omfattas inte den som drabbas av brand i sin lägenhet av besittningsrätten. Hyreslagen gör det nämligen möjligt för värden att vräka den hyresgäst som fått sin bostad förstörd genom en eldsvåda. Ju större skadorna är, desto större är risken att förlora lägenheten. Den vanligaste branden i ett flerfamiljshus är orsakad av en glömd spis men risken för vräkning finns oavsett om hyresgästen själv har orsakat branden eller om den har uppstått genom en olyckshändelse, t.ex. ett elfel. Det finns exempel på hyresvärdar som utnyttjat situationen genom att kasta ut hyresgästen för att t.ex. göra om lägenheten till en bostadsrätt.

Att drabbas av en eldsvåda och kanske få både saker och minnen förstörda innebär i sig ett hårt slag. Att dessutom förlora sitt hyreskontrakt kan vara förödande. Det riskerar också att ställa till det för hyresgästen när det gäller möjligheten till ersättningsboende eller övriga försäkringar.

I november 2017 tillsatte regeringen en utredning med uppdrag att bl.a. se över hyresgästens ställning när en lägenhet förstörs och lämna behövliga förslag för att stärka hyresgästens skydd. Utredningen presenterades i maj 2018 (Ds 2018:18). I utredningen

föreslås att hyresavtalet även fortsättningsvis ska förfalla vid förstöring av bostadslägenheten men att hyresgästen kan begära ett nytt hyresavtal till en lämplig lägenhet som hyresvärden förfogar över. Avgörande ska då bli en intresseavvägning som delvis liknar avvägningen i tvister om besittningsskydd; hyresnämnden ska, om det är skäligt med hänsyn till båda parter ekonomiska och personliga förhållanden, kunna förklara att hyresgästen har rätt till ett hyresavtal rörande första lämpliga lägenhet som hyresvärden förfogar över. Lägenheten behöver inte nödvändigtvis ligga i det återuppförda huset utan kan även finnas i någon annan fastighet. Viktiga faktorer vid avvägningen är då å ena sidan hyresvärdens intresse av att hyra ut bostäder till andra än hyresgästen, å andra sidan hyresgästens bostadsbehov vid rådande läge på bostadsmarknaden (Ds 2018:18). Promemorian har remissbehandlats men hittills har inga lagförslag lagts fram.

Vänsterpartiet anser att utredningens förslag inte stärker hyresgästens skydd vid brand i tillräckligt hög utsträckning. Såsom förslaget är formulerat ges, som vi tolkar det, inga garantier för att hyresgästens besittningsrätt kvarstår efter en brand. I stället ska en intresseavvägning göras vars utfall är oklart. För att stärka hyresgästens besittningsskydd vid brand bör hyreslagen ändras.

Hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

7 Ökad trygghet för andrahandshyresgäster

En konsekvens av bostadsbristen är att allt fler människor tvingas bo inneboende hos andra eller hyra lägenheter i andra hand. Som andrahandshyresgäst befinner man sig per definition i en beroendeställning till den som hyr ut. Vänsterpartiet vill skapa ett tryggare och mer rättssäkert system på andrahandsmarknaden och jämna ut de ojämlika maktförhållanden som råder mellan andrahandshyresgästen och den som hyr ut.

Regeringen har stramat upp reglerna kring andrahandsuthyrning av hyreslägenheter i syfte att bl.a. motverka ockerhyror (prop. 2018/19:107). Vänsterpartiet välkomnar detta men kan samtidigt konstatera att andrahandshyresgäster i det ägda bostadsbeståndet befinner sig i en minst lika utsatt situation som andrahandshyresgäster på hyresmarknaden.

Hyresgästutredningens betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) konstaterar att dagens system för privatbostadsuthyrning upplevs som otryggt och att det innebär en risk både för den som hyr ut och för den som hyr bostaden. Utredningen föreslår att lagen om uthyrning av egen bostad upphävs men att nu gällande regler för hyressättningen av privatbostäder som hyrs ut i andra hand behålls oförändrad. Vänsterpartiet anser att nu gällande regler för privatuthyrning ska tas bort i sin helhet – även vad gäller hyressättningen. Vi menar att hyreslagens regler ska gälla vid andrahandsuthyrning av såväl hyreslägenheter som privatägda bostäder.

7.1 Avskaffa privatuthyrningslagen

Den som bor i hyresrätt i andra hand och har betalat för mycket i hyra kan vända sig till hyresnämnden för att få hyran prövad i efterhand. Om hyresnämnden gör bedömningen att hyran varit för hög ska förstahandshyresgästen betala tillbaka den överskjutande delen till andrahandshyresgästen enligt reglerna om återbetalning av överhyra (55 e §

hyreslagen, 12 kap. jordabalken). Vänsterpartiet värnar denna ordning och anser att dessa regler även bör omfatta ägda bostäder och bostadsrätter. För att öka tryggheten för andrahandshyresgästerna bör hyran avspegla bruksvärdet.

Under den borgerliga regeringen drevs dock politiken i en helt annan riktning. Den 1 februari 2013 trädde lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i kraft, den s.k. privatuthyrningslagen. Lagstiftningen innebär att personer som äger sin bostad direkt eller indirekt, t.ex. en villa, ägarlägenhet eller bostadsrätt, kan hyra ut den med en högre hyra än bruksvärdessystemet medger. Hyran ska i stället motsvara ägarens beräknade kapital- och driftskostnader för bostaden. Kapitalkostnader beräknas som en skälig avkastning på bostadens marknadsvärde. Med det menas att bostaden värderas objektivt och räntan motsvarar ett par procent över gällande referensränta. Med driftskostnader menas t.ex. avgift till bostadsrättsföreningen, el, vatten, bredband m.m. Är bostaden möblerad kan man också ta ut ersättning för slitage av möbler. I praktiken innebär detta att personer som hyr en villa, ägarlägenhet eller bostadsrätt i andra hand betalar marknadshyra.

Den ovannämnda möjligheten att få tillbaka överhyra retroaktivt har också avskaffats för andrahandshyresgäster som hyr en ägd bostad i andra hand. I stället får andrahandshyresgästen numera gå till hyresnämnden och få sin framtida hyra fastställd till ett slags kostnadshyra. I kostnadshyran får, förutom månadsavgiften, en fiktiv räntekostnad räknas in. Denna hyra är således inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader.

Den 1 juli 2014 trädde även ändringar i bostadsrättslagen i kraft som innebär att bostadsrättsägaren inte längre behöver ”beaktansvärda skäl” utan endast ”skäl” för att få tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrättsföreningen. Den borgerliga regeringen ville gå längre än så och låta bostadsrättsägare själva besluta om andrahandsuthyrning utan att begära tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Detta förslag genomfördes dock inte.

Enligt Boverket har hyrorna för bostadsrätter som hyrs ut i andra hand ökat med 84 procent sedan 2009. Den största ökningen har skett de senaste fem åren, dvs. sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft. De höga andrahandshyrorna slår hårt mot dem som i regel hyr i andra hand: unga, nyanlända och nyseparerade (Boverket 2018: Rapport 2018:29). I storstadsregionerna vittnar många andrahandshyresgäster om mycket höga hyresnivåer. Enligt Boverket har antalet bostäder som hyrs ut i andra hand inte ökat nämnvärt sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft. Däremot har hyresnivåerna ökat kraftigt.

Vänsterpartiet är mycket kritiskt till privatuthyrningslagen som innebär att det som anses vara en skälig hyra höjs och att hyresmarknaden blir än mer komplicerad. I praktiken blir det ett sätt att kringgå de lagar och regler som reglerar hyressättningen och att i smyg införa marknadshyror. Lagen gynnar främst dem som hyr ut, vilka ges möjlighet att ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala stora summor för att ha någonstans att bo. För att komma till rätta med problemet bör privatuthyrningslagen tas bort i sin helhet – även vad gäller hyressättningen. Hyreslagens regler ska gälla vid andrahandsuthyrning av såväl hyreslägenheter som privatägda bostäder.

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Vänsterpartiet vill i sammanhanget framhålla att andrahandsuthyrning är bra då en person tillfälligt inte bor i sin bostad, men det ger inga nya bostäder. Problemet med nuvarande regler är att det skapar incitament för dem som äger en bostad att behålla den

och köpa upp fler bostäder trots att de själva inte bor där. Systematiserad andrahandsuthyrning som inkomstkälla riskerar att skapa en växande klyfta mellan dem som tjänar och dem som förlorar på bostaden. I förlängningen riskerar det att skapa mycket ojämlika bostadsförhållanden och spä på den redan omfattande ojämlikhet som präglar bostadsmarknaden. För att förhindra spekulering och prisdrivande uppköp av bostäder är det viktigt att personerna är skrivna på den bostad som de köper. Vi vill se över hur man tydligare kan koppla köp och var man är skriven. Privatbostadsuthyrningen ska ses som ett komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Vi ser hellre satsningar på nybyggnation av billiga hyresrätter än kostsamma åtgärder som t.ex. skattelättnader för uthyrning av egen bostad.

8 Stärk resthyresgästers ställning

De senaste decennierna har ett stort antal hyresrätter, såväl privata som allmännyttiga, ombildats till bostadsrätter. I samband med dessa ombildningar har en del hyresgäster, av olika skäl, inte ombildat sin hyresrätt till bostadsrätt. Några av dem har, inför ombildningen, bytt sin hyresrätt mot en annan hyresrätt i syfte att kunna fortsätta att bo kvar i exempelvis allmännyttan med de fördelar som detta innebär. Andra har blivit kvar som hyresgäster i bostadsrättsföreningarna med sina forna grannar som hyresvärdar. Denna grupp kvarboende hyresgäster kallas resthyresgäster. Ofta rör det sig om personer som av ekonomiska skäl inte har haft möjlighet att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt: äldre, sjuka, arbetslösa och ensamstående. Det saknas statistik över hur stor denna grupp är men enbart i Stockholms stad uppskattas antalet resthyresgäster till omkring 20 000 personer (SvD 2015-07-19).

Enligt lagen har resthyresgäster samma rättigheter som andra hyresgäster. I praktiken har dock resthyresgäster en svag ställning jämfört med andra hyresgäster. För det första har de sämre möjligheter att byta sin lägenhet mot en annan hyresrätt. I det fall de har bott i en allmännyttig hyresrätt förlorar de sin plats i den interna byteskön när fastigheten ombildas till bostadsrätt. För det andra befinner de sig i underläge gentemot sin hyresvärd – bostadsrättsföreningen. Resthyresgäster är, per definition, inte medlemmar i den bostadsrättsförening som de hyr sin lägenhet av och har därmed inte möjlighet att påverka sitt boende via möten, stämmor m.m. För det tredje är bostadsrättsföreningar i regel sämre hyresvärdar än traditionella bostadsföretag. De saknar ofta kunskap om vilket juridiskt ansvar de har gentemot resthyresgästerna och utför sämre service och underhåll. Sammantaget får resthyresgästen, genom ombildningen, ett andra klassens förstahandskontrakt.

Bostadsrättsföreningarna har, å sin sida, starka ekonomiska incitament för att bli av med resthyresgästerna. När en resthyresgäst flyttar från sin lägenhet kan föreningen sälja lägenheten och därmed förstärka föreningens ekonomi. Enskilda resthyresgäster vittnar om att de har utsatts för hot och trakasserier för att förmås att flytta. I vissa fall har resthyresgäster vräkts på tvivelaktiga grunder efter ogrundade anklagelser om störningar och obetalda hyror. Många resthyresgäster upplever sig vara rättslösa.

Vänsterpartiet kan konstatera att det finns ett stort behov av att stärka resthyresgästernas ställning, inte minst mot bakgrund av att ombildningarna av hyresrätter till bostadsrätter tenderar att öka i omfattning. I Stockholm har den blågröna majoriteten öppnat upp för ombildningar av omkring 20 000 allmännyttiga hyresrätter i ytterstaden.

Om dessa ombildningar genomförs kommer antalet resthyresgäster sannolikt att öka kraftigt då en stor grupp hyresgäster i ytterstaden varken kan eller vill ombilda (Fastighetsnytt 2019-02-13).

Såväl Hyresgästföreningen som media har under lång tid uppmärksammat resthyresgästernas situation. Frågan har dock inte varit föremål för någon statlig utredning. Det är hög tid att resthyresgästernas situation utreds i syfte att dels få mer kunskap om problemets omfattning, dels ta fram förslag på åtgärder.

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

Momodou Malcolm Jallow (V)

Nooshi Dadgostar (V)

Daniel Riazat (V)

Ilona Szatmari Waldau (V)

Maj Karlsson (V)

Karin Rågsjö (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)