

Enskild motion

## Motion till riksdagen 2016/17:2862

av **Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L)**

# Hyresrätten

---

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inrätta ett system för tillval och frånval i hyresrätt där hyresvärden ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader för tillvalet och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utverka en offentlig hyresstatistik som verkningsfullt instrument för bostadskonsumenter och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

Hyresrätten är en av Sveriges vanligaste upplåtelseformer och utgörs av en bostad eller lokal där en hyresgäst varaktigt hyr bostaden eller lokalen av en hyresvärd. Låg nyproduktion och akut bostadsbrist gör att 240 av Sveriges 290 kommuner idag har brist på hyresrätter. Marknaden för hyresrätten är idag starkt reglerad och standardiserad utifrån dess byggnormer. Det leder detta till att bostadsbeståndet utnyttjas ineffektivt och att människors värdering av bostäderna sker oberoende av varandra.

Hyressättningen bör i högre grad än i dag återspegla läge och standard på bostaden. System med flexiblare hyressättning vid nyproduktion bör därför prövas. Om producenter kan differentiera hyrorna inom en byggnad kan det bli lönsamt att bygga mer anpassade lägenheter. Det är också viktigt att kunna anpassa hyresnivåer över tid genom att ta ut en lägre hyra i nya bostäder i ett ofärdigt område och sedan kunna ta ut högre hyror när området är mer utvecklat och färdigt och det blir lägenheter lediga. Flexiblare hyressättning ökar också möjligheterna att få igenom hyresskillnader inom samma fastighet.

På grund av standardiseringen uttrycker hyresnivån inte på ett fullödigt sätt de värden bostaden innehar i fråga om servicegrad, läge och förvaltningskapacitet.

För att främja en bättre återspeglning av en lägenhets kvaliteter men också ge bostadskonsumenten mer möjligheter att påverka sitt boende genom från- och tillval kan potentialen i upplåtelseformen realiseras.

År 2008 presenterade Tillvalsutredningen betänkandet Tillval i hyresrätt med förslag på förbättrade möjligheter för hyresgäster att göra olika tillval och frånval. Förslagen har remissbehandlats och ärendet har sedan beretts inom Justitiedepartementet vilket sommaren 2014 ledde till en lagrådsremiss. Friheten att kunna påverka lägenhetens standard har mött stöd hos viktiga remissinstanser som Sabo, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

Lagrådsremissen tecknar en modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar om lägenhetens standard. Utifrån denna modell kan sedan lägenhetens standard avseende utrustning eller underhåll höjas eller sänkas. Parternas överenskomna hyrestillägg eller hyresavdrag ska som utgångspunkt vara bindande för bägge parter under tio år. Hyrestillägget på grund av tillval begränsades i lagrådsremissen till högst en tredjedel av hyran. Tyvärr har den nya regeringen inte följt upp lagrådsremissen med en proposition. På svar till en skriftlig fråga från Caroline Szyber (2015/16:339) gav justitie- och migrationsminister Morgan Johansson beskedet att han inte avser gå vidare med lagrådsremissen. Ministern motiverade sitt ställningstagande med att han befarade höga tillvalskostnader på den ansträngda bostadsmarknaden.

Beskedet togs emot med besvikelse av fastighetsbranschen som sett reformen som en utvecklingsmöjlighet för att kunna höja sin kundanpassning och modernisera lägenheter. Vi vill därför som motionärer förorda att riksdagen rekommenderar regeringen att inrätta ett system för tillval och frånval i hyresrätt där hyresvärden ska ha rätt att få ersättning för sina kostnader för tillvalet.

Hyresgästernas makt som konsumenter måste stärkas. Kunskap om priset för att hyra en bostad är särskilt angelägen eftersom boendekostnaderna utgör en stor del av ett hushålls utgifter. Det är av vikt att tillförlitlig information finns att tillgå. Vi anser att den offentliga statistiken om hyresnivåer behöver utvecklas. Informationen om vad det kostar att hyra en bostad bör redovisas på kvarters- och fastighetsnivå. Detta skulle stärka konsumenten. Det är viktigt att bostadsmarknadens parter i form av fastighetsägare och förhandlande hyresgästorganisation medverkar till att sådan statistik är möjlig att publicera.

Vi vill att den offentliga hyresstatistiken utvecklas till ett verkningsfullt instrument för bostadskonsumenten. Regeringen bör överväga och genomföra nödvändiga åtgärder för att så blir fallet.

*Caroline Szyber (KD)*

*Ewa Thalén Finné (M)*

*Robert Hannah (L)*

*Ola Johansson (C)*