



Hyresrätt m.m.

Sammanfattning

Utskottet föreslår ett tillkännagivande till regeringen med anledning av motionsyrkanden som gäller ägarlägenheter. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter. Tillkännagivandet omfattar också ytterligare frågor, bl.a. att regeringen bör utreda ett hyrköpsystem för bostäder.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår övriga motionsyrkanden, som gäller hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och ombildning till bostadsrätt, främst med hänvisning till pågående arbete.

I betänkandet finns 17 reservationer (S, M, MP, C, V, L, KD). I en reservation (S, MP, V) föreslås att riksdagen inte ska göra något tillkännagivande till regeringen.

Behandlade förslag

Cirka 60 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2014/15 och 2015/16.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	8
Utskottets överväganden	9
Hyresrätt	9
Det grundläggande hyressättningssystemet	9
Presumtionshyror	14
Skyddsregeln	15
Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m.	18
Deposition i samband med en andrahandsupplåtelse	22
Hyresstatistik	23
Till- och frånval	25
Rivningskontrakt	27
Brottslig verksamhet som uppsägningsgrund	28
Bristande fastighetsförvaltning	30
Det kollektiva hyresförhandlingssystemet	33
Lokalhyresgästens besittningsskydd	38
Hyra av parkeringsplats	40
Tobaksrökning på balkong	42
Kooperativ hyresrätt	45
Främjande av kooperativ hyresrätt	45
Bostadsrätt	48
Bostadsrättsregister	48
Ombildning	51
Ombildning till bostadsrätt	51
Omvandling till ägarlägenheter	56
Reservationer	61
1. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (C)	61
2. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (V)	62
3. Det grundläggande hyressättningssystemet, punkt 1 (L)	64
4. Presumtionshyror, punkt 2 (M, L, KD)	65
5. Presumtionshyror, punkt 2 (C)	66
6. Skyddsregeln, punkt 3 (V)	67
7. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (M)	68
8. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (L)	69
9. Deposition i samband med en andrahandsupplåtelse, punkt 5 (M, L)	69
10. Hyresstatistik, punkt 6 (M, C, L, KD)	70
11. Till- och frånval, punkt 7 (M, C, L, KD)	71
12. Rivningskontrakt, punkt 8 (V)	72
13. Brottslig verksamhet som uppsägningsgrund, punkt 9 (M, C, L, KD)	73
14. Bristande fastighetsförvaltning, punkt 10 (V)	74
15. Bostadsrättsregister, punkt 16 (L)	75
16. Ombildning till bostadsrätt, punkt 17 (V)	76
17. Omvandling till ägarlägenheter, punkt 18 (S, MP, V)	78
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	79
Motioner från allmänna motionstiden 2014/15	79

Motioner från allmänna motionstiden 2015/16	81
---	----

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. **Det grundläggande hyressättningsystemet**

Riksdagen avslår motionerna

2014/15:30 av Nina Lundström (FP) yrkande 1,

2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 12–14,

2014/15:906 av Camilla Waltersson Grönvall (M),

2014/15:1266 av Martin Kinnunen (SD) yrkande 1,

2014/15:2587 av Annie Lööf m.fl. (C) yrkande 16,

2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 16–18,

2015/16:1351 av Sofia Fölster (M),

2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 25 och 27,

2015/16:2095 av Erik Bengtzboe och Hans Rothenberg (båda M),

2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 1 och

2015/16:3210 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 4.

Reservation 1 (C)

Reservation 2 (V)

Reservation 3 (L)

2. **Presumtionshyror**

Riksdagen avslår motionerna

2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 18,

2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 26,

2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 30 och

2015/16:3210 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 5.

Reservation 4 (M, L, KD)

Reservation 5 (C)

3. **Skyddsregeln**

Riksdagen avslår motion

2014/15:496 av Sanne Eriksson (S).

Reservation 6 (V)

4. **Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m.**

Riksdagen avslår motionerna

2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 29,

2015/16:2295 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4,

2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkandena 31 och 32 samt

2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 2.

Reservation 7 (M)

Reservation 8 (L)

- 5. Deposition i samband med en andrahandsupplåtelse**
Riksdagen avslår motion
2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 3.
Reservation 9 (M, L)
- 6. Hyresstatistik**
Riksdagen avslår motion
2014/15:30 av Nina Lundström (FP) yrkande 2.
Reservation 10 (M, C, L, KD)
- 7. Till- och frånval**
Riksdagen avslår motionerna
2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 19 och
2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 35.
Reservation 11 (M, C, L, KD)
- 8. Rivningskontrakt**
Riksdagen avslår motion
2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 15.
Reservation 12 (V)
- 9. Brottslig verksamhet som uppsägningsgrund**
Riksdagen avslår motion
2014/15:2972 av Beatrice Ask m.fl. (M, C, FP, KD) yrkande 9.
Reservation 13 (M, C, L, KD)
- 10. Bristande fastighetsförvaltning**
Riksdagen avslår motionerna
2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 10 och
2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 12–14.
Reservation 14 (V)
- 11. Det kollektiva hyresförhandlingssystemet**
Riksdagen avslår motion
2014/15:349 av Andreas Norlén (M) yrkandena 1 och 2.
- 12. Lokalhyresgästens besittningsskydd**
Riksdagen avslår motionerna
2014/15:329 av Emanuel Öz (S) och
2015/16:589 av Emanuel Öz (S).
- 13. Hyra av parkeringsplats**
Riksdagen avslår motion
2015/16:2124 av Karin Svensson Smith och Rasmus Ling (båda MP)
yrkande 8.

14. Tobaksrökning på balkong

Riksdagen avslår motion
2015/16:597 av Anna Wallentheim (S).

15. Främjande av kooperativ hyresrätt

Riksdagen avslår motion
2014/15:2077 av Lennart Axelsson m.fl. (S).

16. Bostadsrättsregister

Riksdagen avslår motion
2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 12.

Reservation 15 (L)

17. Ombildning till bostadsrätt

Riksdagen avslår motionerna
2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 9,
2014/15:1928 av Teres Lindberg (S) yrkandena 2–4 och
2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 5 och 11.

Reservation 16 (V)

18. Omvandling till ägarlägenheter

Riksdagen ställer sig bakom det utskottet anför om att införa möjligheter till omvandling till ägarlägenheter m.m. och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna
2014/15:12 av Nina Lundström (FP) yrkande 2,
2014/15:2951 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M),
2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 22,
2015/16:1986 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, FP) yrkande 12 och
2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkandena 28 och 29,
bifaller delvis motionerna
2014/15:12 av Nina Lundström (FP) yrkande 1,
2014/15:2020 av Christian Holm och Johan Hultberg (M),
2015/16:1234 av Christian Holm Barenfeld och Johan Hultberg (båda M),
2015/16:2295 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2 och
2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 11 och
avslår motion
2015/16:2295 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1 och 3.

Reservation 17 (S, MP, V)

Stockholm den 17 mars 2016

På civilutskottets vägnar

Caroline Szyber

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Caroline Szyber (KD), Ewa Thalén Finné (M), Hillevi Larsson (S), Jessika Roswall (M), Lars Eriksson (S), Roger Hedlund (SD), Ola Johansson (C), Emma Hult (MP), Thomas Finnborg (M), Leif Nysmed (S), Mikael Eskilandersson (SD), Robert Hannah (L), Nooshi Dadgostar (V), Johanna Haraldsson (S), Shadiye Heydari (S), Mats Green (M) och Maria Strömkvist (S).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden hösten 2014 och hösten 2015 och som gäller hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). I betänkandet behandlas också motionsförslag som gäller bostadsrätt och kooperativ hyresrätt samt ombildning till bostadsrätt och ägarlägenheter.

Utskottet behandlar under skilda rubriker de olika frågor som aktualiseras i motionerna. Förslagen i motionerna finns i bilagan.

Folkpartiet liberalerna (FP) har nyligen bytt namn till Liberalerna. Samtliga motioner som behandlas i betänkandet är väckta innan namnbytet. I betänkandet och reservationerna används partiets nya namn och partibeteckning (L). Av registreringstekniska skäl har det dock inte varit möjligt att på alla ställen använda den nya partibeteckningen.

Utskottets överväganden

Hyresrätt

Det grundläggande hyressättningssystemet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om hyressättningssystemet. Utskottet hänvisar till de breda politiska samtal som pågår om hur byggtakten ska ökas.

Jämför reservationerna 1 (C), 2 (V) och 3 (L).

Motionerna

I motion 2014/15:906 av Camilla Waltersson Grönvall (M) föreslås en utredning om hur man kan ändra bruksvärdessystemet för att åstadkomma en bättre fungerande bostadsmarknad. Inriktningen ska vara en friare hyresmarknad med ett starkt konsumentskydd för hyresgästen som bl.a. ska förhindra omotiverade uppsägningar. Det ska finnas en rätt för hyresgästen att få sin hyra reglerad enligt index. Förslaget syftar bl.a. till en ökad produktion av hyresrätter.

Enligt förslaget i motion 2015/16:1351 av Sofia Fölster (M) ska en fri hyressättning införas för alla nya bostäder som byggs för att undvika att bostadsbristen övergår till en bostadskris.

Erik Bengtzboe och Hans Rothenberg (båda M) har i motion 2015/16:2095 lämnat förslag om en översyn av bruksvärdessystemet till förmån för marknadshyror med syfte att tillgängliggöra fler befintliga bostäder och öka bostadsbyggandet.

I motion 2014/15:1266 av Martin Kinnunen (SD) föreslås en utredning om hur hyresregleringen på ett ordnat sätt stegvis kan avvecklas för att få bort den utbredda bristen på bostäder.

Motion 2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 25 innehåller förslag om en översyn av dagens system med hyresregleringar för att bl.a. stimulera nybyggnation och erbjuda enskilda individer en mer varierad tillgång till olika typer av hyresrätter och för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Förslaget i motion 2015/16:2019 också den av Markus Wiechel (SD) yrkande 27 avser att hyresnämnden vid en tvist om hyressättningen ska få jämföra hyran med liknande bostäder också i andra kommuner. I motionen påpekas bl.a. att nyproducerade lägenheter med dagens regler kan få en helt annan hyra än äldre motsvarande hyresrätter. Förslaget syftar till att säkerställa nyproduktion och underhåll.

I partimotion 2014/15:2587 av Annie Lööf m.fl. (C) yrkande 16 lämnas förslag om en reformering av hyresmarknaden så att större hänsyn tas till markvärde och efterfrågan för att stimulera framväxten av fler hyresrätter.

Motion 2015/16:3210 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 4 gäller ett successivt införande av en friare hyressättning med en starkare koppling till bostädernas marknadsvärde och anpassat till bostadsmarknadens tillväxt men med ett starkt besittningsskydd för hyresgästen. Motionen omfattar också en reformering av det nuvarande förhandlingssystemet så att hyresgästens ställning och möjlighet till inflytande stärks, samtidigt som större variationer i hyresnivåer tillåts. Förslaget syftar till att främja och utveckla hyresrätten och att effektivisera utnyttjandet av de befintliga bostäderna.

I partimotionerna 2014/15:154 yrkande 12 och 2015/16:373 yrkande 16 båda av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) föreslås att allmännyttan återgår till att vara hyresnormerande för att bromsa upp de accelererande hyresnivåerna.

Enligt förslaget i partimotionerna 2014/15:154 yrkande 13 och 2015/16:373 yrkande 17 båda av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) bör påtaglighetsrekvisitet tas bort i väntan på att allmännyttan åter får en hyresnormerande roll och inte gälla så länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial.

Förslagen i partimotionerna 2014/15:154 yrkande 14 och 2015/16:373 yrkande 18 båda av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) gäller att lagstiftningen bör ses över i syfte att bredda begreppet likvärdighet. Syftet är att hyresprövningen i större utsträckning ska ske i form av en jämförelseprövning med likvärdiga lägenheter, vilket skulle stämma bättre överens med lagstiftarens intentioner. Antalet skälighetsprövningar, som undergräver den kollektiva förhandlingsmodellen och rättvisan på hyresmarknaden, skulle därmed minska.

I partimotion 2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (L) förespråkas en reformering av bruksvärdessystemet. Enligt förslaget – yrkande 1 – behöver hyressättningen i större utsträckning avspegla konsumentens efterfrågan och individuella val, t.ex. till- och frånval. Förändringar av bruksvärdessystemet ska kombineras med regler som ger hyresgästerna långsiktigt förutsebara villkor och ett skydd mot plötsliga höjningar av hyran för den befintliga bostaden. Målet bör vara ökad rörlighet och bättre utnyttjande av det befintliga beståndet genom att hyresnivåerna närmare speglar konsumenternas efterfrågan när det gäller lägenhetens utformning.

Enligt motion 2014/15:30 av Nina Lundström (L) yrkande 1 behöver hyresmarknaden reformeras, och bruksvärdessystemet bör kunna frångås. Parterna på bostadsmarknaden bör ges ett bredare ansvar för att nya hyresmodeller utvecklas som ger hyresgästen (konsumenten) mer makt och större valmöjlighet. Konsumentmakten ska stärkas genom att hyresgästen ska få utökade valmöjligheter när det gäller utformningen av sina hyreskontrakt. Det ska kunna gälla val av modell för hyreshöjningar i form av indexering eller förhandlingar. Det ska också kunna gälla nivån på standardförbättringar och frågan om hyresgästen ska ha bytesrätt.

Hyressättningsystemet

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 boendeinflytande och inflytande i bolaget. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen. Lagen innehåller också bestämmelser om vissa begränsningar av värdeöverföringar från bolagen.

I samma lagstiftningsärende genomfördes ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) och hyresförhandlingslagen (1978:304). Ändringarna i hyreslagen innebär att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll har ersatts med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror (55 § hyreslagen). För att skydda befintliga hyresgäster mot att stora hyreshöjningar får ett alltför snabbt genomslag infördes även en särskild skyddsregel.

Den nya lagstiftningen togs fram i bred enighet och med stöd av de berörda partsorganisationerna – Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet och Sabo.

Vid reformen infördes den redan nämnda skyddsregeln mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag (se vidare följande avsnitt). Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran är en s.k. presumtionshyra, dvs. en särskilt framförhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under 10 år eller 15 år (beroende på när överenskommelsen om presumtionshyran träffades). Sådana hyror kan utgöra ett undantag från vad som enligt huvudregeln är en bruksvärdeshyra och avser att säkerställa genomförandet av nybyggnadsprojekt (55 § femte stycket och 55 c § hyreslagen). En successiv höjning av hyran kan enligt skyddsregeln ske under vad hyresnämnden finner vara en skälig övergångstid. I normalfallet avses det inte bestämmas en övergångstid som är längre än några år. Endast i undantagsfall kan det anses vara motiverat med en så lång tid som tio år.

Jämförelser med hyror på annan ort m.m.

När en lägenhets bruksvärde ska bestämmas är jämförelser med hyran för andra lägenheter avgörande. Om parterna inte kan komma överens om hyrans storlek ska hyran bestämmas till ett skäligt belopp. Utgångspunkten vid denna bedömning är att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdig hyra. En hyra är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska man främst beakta

sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten får man i stället beakta hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden (55 § hyreslagen). I förarbetena uttalas bl.a. att hyran i första hand bör bestämmas efter en direkt jämförelse med hyran för lägenheter på samma ort (prop. 1983/84:137 s. 77). Om lägenheter för en direkt jämförelse saknas ska hyresnämnden vid sin bedömning falla tillbaka på den allmänna regeln att hyran ska vara skälig (skälighetsprövning). En skälighetsprövning görs också om parterna inte har åberopat några jämförelseobjekt.

Svea hovrätt har ansett att det vid en bruksvärdesprövning inte finns några hinder mot att åberopa fastigheter i andra kommuner än den där prövningslägenheterna finns som jämförelseobjekt (RH 2013:3).

I målet hade hyresvärden redan i hyresnämnden åberopat jämförelseobjekt belägna utanför Sundbyberg där prövningslägenheten låg. I hovrätten hade hyresvärden åberopat ytterligare jämförelseobjekt i Stockholm och Solna. Hyresgästerna hade gjort gällande att det saknades förutsättningar för att i detta fall tillåta jämförelse med lägenheter som ligger i någon annan kommun än Sundbyberg. Hovrätten anförde följande.

I förarbetena till 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken uttalade föredragande statsrådet (a. prop. s. 78) att inget hindrar att ledning hämtas från hyresmarknaden på en annan ort, om jämförelsematerial helt saknas på orten och förhållandena på den andra orten i övrigt förefaller likvärdiga, när hyresnämnden vid en allmän skälighetsbedömning har att bestämma skälig hyra för aktuella lägenheter. Denna syn på tillämpningen av ortsbegreppet har Svea hovrätt gått ifrån i några avgöranden (se t.ex. hovrättens beslut den 19 mars 2008 i mål nr ÖH 2041-07 och beslut den 16 februari 2011 i mål nr ÖH 7217-09). I dessa avgöranden har hovrätten uttalat att hyresnämnden är oförhindrad att hämta ledning för hyressättningen också från hyresmarknaden på annan ort än den där lägenheterna för vilka skälig hyra ska bestämmas finns. I sammanhanget kan läggas till att den snäva tillämpning av ortsbegreppet som föredragande statsrådet gett uttryck för inte manifesterats i lagstiftningen.

Mot bakgrund av att processen i hyresmål är dispositiv ligger det också i linje med allmänna processrättsliga principer att det står part fritt att åberopa den bevisning som parten önskar, allt så länge bevisningen kan anses vara relevant.

Till det sagda kan läggas att det kan ifrågasättas om en snäv tolkning av ortsbegreppet alltid kan stå i överensstämmelse med EU-rätten och dess förbud mot missbruk av en dominerande ställning (artikel 82 i EU-fördraget). (Se Svea hovrätts beslut den 2 oktober 2006 i mål nr ÖH 3464-05.)

Med beaktande av ovan sagda anser hovrätten att det inte föreligger hinder mot att i målet som jämförelseobjekt åberopa fastigheter som ligger i Stockholm och Solna ...

Påtaglighetsrequisitet

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar 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 § 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. Den närmare innebörden av begreppet anses kunna variera något beroende på omständigheterna, bl.a. storleken på lägenheten. Som allmän riktlinje kan man förmoda att gränsen i normalfallet går vid ca 5 procent (se mer om påtaglighetsrekvisitets innebörd Leif Holmqvist och Rune Thomsen, Hyreslagen, En kommentar, elfte upplagan, 2015, s. 613 f.).

Politiska samtal

Regeringen tog den 13 januari 2016 initiativ till breda politiska samtal med Moderaterna, Centerpartiet, Vänsterpartiet, Liberalerna och Kristdemokraterna om hur byggtakten ska ökas. Samtalen leds av finansminister Magdalena Andersson och bostads- och stadsutvecklingsminister Mehmet Kaplan.

Statsministerns frågestund

Statsminister Stefan Löfvén sa bl.a. följande vid statsministerns frågestund den 28 januari 2016 (prot. 2015/16:60, § 6, anf. 24 och 26):

Argumenten för marknadshyror är att det gör det mer hållbart för dem som ska bygga hyresrätter. De får bättre intäkter för sina kostnader. Båda dessa saker måste man ta hänsyn till.

Jag är inte beredd att säga: Nu ska vi införa marknadshyror. Det svaret är klart. Den situation som vi har nu är underskott av bostäder. Alla vet att om man har underskott på en vara så åker priset precis rakt upp. Vi har presumtionshyror gällande nu i 15 år. Vi är beredda att möjligtvis se över de reglerna om det skulle underlätta.

Jag är inte beredd att införa marknadshyror. Jag sa precis det, och jag kan säga det en gång till. Det vill jag inte göra, eftersom jag vet vad som händer när man har underskott på en vara eller i det här fallet bostäder. Har man för lite bostäder och släpper prissättningen fri åker priset rakt upp. Det tänker jag inte utsätta Sveriges hyresgäster för.

Däremot är det en legitim diskussion att ta hur de som ska bygga hyresrätter ska känna att det är hållbart och förutsägbart och säga: Vi vill bygga hyresrätter. Det är en viktig diskussion att ta. Det är jag redo att titta på. Vad kan vi göra för att underlätta för att fler ska bygga hyresrätter? Vi måste se ackordet framför oss.

Jag talar om 70 000 lägenheter i snitt per år. Det är gigantiskt stort. Det är ett samhällsbygge som är positivt. Låt oss pröva det. Vi har lagt fram ett antal förslag som vi ser behöver göras. Jag är öppen för andra förslag. Vi får börja därifrån. Men när det gäller marknadshyror vet jag vart priserna åker.

Utskottets ställningstagande

Bruksvärdessystemet har genom åren förändrats i delar men de grundläggande principerna har stått kvar. Den viktigaste funktionen hos systemet är att det

utgör en hörnsten i hyresgästens besittningsskydd. Systemet skyddar hyresgästen mot oskäligen hyreshöjningar och tryggar på så sätt en hyresgäst till fortsatt boende i sitt hem. Utskottet vill inledningsvis göra klar sin åsikt om att denna funktion hos systemet ska stå kvar orubbad.

Motionerna om hur hyressättningssystemet ska vara utformat pekar i olika riktningar och avser såväl mer genomgripande som mindre förändringar. På regeringens initiativ förs nu breda politiska samtal om hur byggtakten ska ökas. Även om vissa av motionsförslagen skulle kunna avföras från vidare diskussioner om hur hyressättningssystemet bör vara utformat anser utskottet mot bakgrund av de pågående politiska samtalen att riksdagen inte nu bör ta ställning till någon av de åtgärder som föreslås motionsvis. Utskottet avstyrker därför samtliga motionsyrkanden med hänvisning till att de pågående samtalen inte ska störas av riksdagens ställningstaganden.

Presumtionshyror

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden som gäller regleringen av presumtionshyror. Utskottet hänvisar till de breda politiska samtal som pågår om hur byggtakten ska ökas.

Jämför reservationerna 4 (M, L, KD) och 5 (C).

Motionerna

I motion 2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 30 föreslås att ett hus som i dag omfattas av systemet med presumtionshyra ska stanna i systemet under sin livslängd och att tiden för presumtionshyra för nybyggnation ska förlängas till husets livslängd.

Motion 2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 26 innehåller förslag om en förlängning av tiden för presumtionshyror. I de fall hyror måste höjas måste det ske i etapper som aldrig överstiger tio procent.

Motion 2015/16:3210 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 5 omfattar förslag om dels om att avskaffa hyresgästföreningens vetorätt vid presumtionsförhandlingar, dels om att hyror som bestämts genom presumtionsavtal ska påverka hyresnivåerna i andra nyproducerade lägenheter.

I motion 2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 18 lämnas förslag om en friare hyressättning med presumtionshyror vid nytecknande av kontrakt. I motionen anförs bl.a. att en presumtionshyra som får gälla under längre tid än 15 år kan ge en mer plan hyressättning, medan hyran med dagens regler måste sättas högre med tanke på att den bara under 15 år kan bidra till att finansiera husets uppförande.

Bakgrund

I avsnittet om hyressättningsystemet ovan beskrivs vad en presumtionshyra är.

Utskottets ställningstagande

Presumtionshyror är en faktor som kan bidra till att det byggs fler hyreslägenheter. Visserligen kan det finnas nackdelar med att låta hyrorna för lägenheterna vara bundna under lång tid. Samtidigt kan en utökad presumtionstid leda till att hyrorna bestäms till ett lägre belopp. Fler hyresgäster kan som en följd av det få råd att bosätta sig i en nybyggd lägenhet. Om hyresnivån avviker mindre från vad som utgör bruksvärdeshyror kan det också göra att det blir lättare att träffa en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyror. Frågan om en förlängning av presumtionstiden kan enligt utskottet behöva övervägas vidare.

På regeringens initiativ förs som framgått ovan breda politiska samtal om hur byggtakten ska ökas. Utskottet har avstyrkt motioner som gäller det grundläggande hyressättningsystemet med hänsyn till de samtal som nu förs. Utskottet avstyrker även motionerna om presumtionshyror med hänsyn till de pågående samtalen.

Skyddsregeln

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om skyddsregeln. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 6 (V).

Motionen

I motion 2014/15:496 av Sanne Eriksson (S) lämnas ett förslag om att skyddsregeln mot hyreshöjningar ska ändras så att den ger det skydd vid standardförbättrande åtgärder som det var tänkt när regeln infördes.

Bakgrund

Vid reformen av hyressättningsreglerna (se avsnittet om det grundläggande hyressättningsystemet) infördes en skyddsregel mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag. Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran är en s.k. presumtionshyra, dvs. en särskilt framförhandlad hyra som enligt huvudregeln inte kan frångås under en tid av antingen 10 eller 15 år

beroende på när överenskommelsen om presumtionshyran träffades. Sådana hyror kan utgöra ett undantag från vad som enligt huvudregeln är en bruksvärdeshyra och avser att säkerställa genomförandet av nybyggnadsprojekt (55 § femte stycket och 55 c § hyreslagen). En successiv höjning av hyran kan enligt skyddsregeln ske under vad hyresnämnden finner vara en skälig övergångstid. I normalfallet ska det inte bestämmas en övergångstid som är längre än några år. Endast i undantagsfall kan det anses vara motiverat med en så lång tid som tio år.

Det är inte ovanligt att ombyggnader leder till kraftiga hyreshöjningar, särskilt om hyran tidigare har varit mycket låg. Med anledning av detta uttalade regeringen i proposition 2009/10:185 följande om utformningen av skyddsregeln.

Hyresgäster har givetvis ett starkt intresse av ett skydd mot kraftiga hyreshöjningar, även om dessa har samband med att standardhöjande åtgärder har utförts eller, för att ta ett annat exempel, beror på att hyresvärden under en följd av år har underlåtit att anpassa hyran efter den allmänna hyresutvecklingen. Detta talar för att skyddsregeln bör gälla generellt vid väsentliga hyreshöjningar. Ett undantag vid standardhöjande åtgärder skulle också kunna medföra att en hyresvärd kunde sätta skyddsregeln ur spel genom att vidta endast begränsade förbättringsåtgärder men ändå höja hyran väsentligt. Det kan vidare antas att en sådan ordning i högre grad skulle uppmuntra omfattande renoveringar i stället för förebyggande och kontinuerliga underhållsinsatser.

Mot denna bakgrund föreslås inte något absolut undantag från skyddsregelns tillämpningsområde för hyreshöjningar efter standardhöjande åtgärder. Eftersom skyddsregeln är ett skydd för hyresgästen, bör utgångspunkten vara att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång. Samtidigt får det anses rimligt att det finns utrymme för något större hyreshöjningar när detta är skäligt i det enskilda fallet.

När det gäller exempelvis standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde har hyresgäster i dag ett relativt starkt inflytande. Enligt hyreslagen får en hyresvärd utföra sådana åtgärder endast om de har godkänts av de berörda hyresgästerna eller om hyresnämnden har lämnat tillstånd (se 18 d–18 h §§). Om det har utförts förbättrings- eller ändringsarbeten efter sådant godkännande eller tillstånd, får det många gånger anses skäligt att efterföljande hyreshöjningar får ett snabbare genomslag.

Vidare erbjuder många hyresvärdar sina hyresgäster möjligheter att påverka sitt boende genom att deras lägenheter förses med viss inredning eller utrustning, s.k. tillval. Hyresgästen betalar för sitt tillval genom ett tilllägg på hyran. Om hyresvärden och hyresgästen har träffat en överenskommelse om tillval får det, på motsvarande sätt som vid standardhöjande åtgärder, anses skäligt att skyddsregeln inte tillämpas på en hyreshöjning som grundar sig på tillvalet.

Regeringen föreslår därför att skyddsregeln som huvudregel ska tillämpas vid väsentliga hyreshöjningar, men inte om det finns särskilda skäl som talar emot det. Särskilda skäl som talar emot en tillämpning av skyddsregeln bör således kunna vara exempelvis att det efter godkännande eller tillstånd har utförts standardhöjande åtgärder eller gjorts tillval som höjt lägenhetens bruksvärde.

Det ska erinras om att hyresnämnden vid en prövning av hyran inte ska beakta en standardhöjande åtgärd om ett godkännande av hyresgästen eller ett tillstånd av hyresnämnden krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och ett sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats. Detta gäller under förutsättning att lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten genom t.ex. byte. Det sagda gäller under fem år räknat från när åtgärden slutfördes (55 a § hyreslagen).

Rättsfall från Svea hovrätt

Svea hovrätt har i tre fall (publicerade under ett referatnummer, RH 2013:9) tillämpat bestämmelsen om infasning av nya hyror (trappning) i 55 § femte stycket hyreslagen, dvs. skyddsregeln.

I det första av de tre refererade fallen konstaterade hovrätten att det främst är i samband med standardhöjande renoveringar som det kan bli aktuellt med betydande hyreshöjningar, och en större del av höjningen bör då få genomslag i trappans första steg, varvid en riktlinje kan vara att det första steget innebär en höjning av hyran som motsvarar ungefär hälften av den totala höjningen. I målet medgavs en infasning av den nya hyran under en period av tre år. Hovrätten anförde:

Om den hyra som är att anse som skälig är väsentligt högre än den tidigare hyran, ska rätten om särskilda skäl inte talar emot det bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid (12 kap. 55 § femte stycket jordabalken). I förarbetena till bestämmelsen uttalade regeringen att vad som ska anses som en väsentligt högre hyra får avgöras i rättstillämpningen efter omständigheterna i det särskilda fallet. En hyreshöjning på närmare 10 procent bör emellertid i allmänhet anses vara väsentlig. Särskilda skäl som kan tala emot en tillämpning av bestämmelsen kan vara att lägenhetens bruksvärde har höjts till följd av standardhöjande åtgärder (se prop. 2009/10:185 s. 91 f.).

Hovrätten konstaterar att det är främst i samband med standardhöjande renoveringar som det kommer att bli aktuellt med hyreshöjningar på 10 procent eller mer. I förarbetena understryks att det inte föreligger något absolut undantag för trappningsregelns tillämpning i samband med att standardhöjande åtgärder vidtagits. Vidare poängteras att trappningsregeln är ett skydd för hyresgästerna, varför utgångspunkten bör vara att väsentliga hyreshöjningar inte ska genomföras på en enda gång (se a. prop. s. 72).

Hovrätten konstaterar att den hyreshöjning som beslutats i detta fall är betydande. Det finns därför skäl att låta hyresgästerna betala en lägre hyra under en period. Hovrätten anser också att en trappning av nya hyror bör innebära att en större del av hyreshöjningen får genomslag i trappans första steg. Detta för att undvika att det dröjer alltför lång tid innan hyresnivån anpassats till en korrekt bruksvärdehyra (a. prop. s. 70). En riktlinje kan vara att det första steget innebär en höjning av hyran som motsvarar ungefär hälften av den totala hyreshöjningen. I det här fallet finner hovrätten ...

Pågående utredning – Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster

En utredare har fått i uppdrag (dir. 2015:83) att undersöka hur reglerna om hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas. Utredaren ska analysera vilka konsekvenser reglerna har för fastighetsägare och för hyresgäster, liksom för utvecklandet och bevarandet av landets bestånd av hyreslägenheter. Utredaren ska överväga om reglerna bör ändras för att stärka hyresgästernas inflytande.

Utredaren ska undersöka hur förhandlingarna mellan hyresgäster och fastighetsägare inför en ombyggnad fungerar. Det avser både själva ombyggnaden och angränsande frågor, t.ex. vilken hyresnivå som kommer att gälla efter ombyggnaden. Utredaren ska ta ställning till om det behövs ändrade eller kompletterande regler i denna del, t.ex. om informationen till hyresgäster eller samråd med dessa. Det ska övervägas om hyresgästorganisationernas medverkan i någon del bör regleras, t.ex. genom ett krav på information till organisationen.

Utredaren ska särskilt beakta att reglerna bör vara utformade så att tyngdpunkten ligger i parternas förhandlingsarbete och att risken för tvister minskas.

Det ska utvärderas hur intresseavvägningen mellan hyresvärdar och hyresgäster görs i rättspraxis efter 2002 års lagändringar och i vad mån reglerna ger hyresgästerna ett tillräckligt inflytande. I det ingår bl.a. att bedöma om storleken på en kommande hyreshöjning tillmäts den betydelse som var avsedd vid lagändringarna. Utredaren ska ta ställning till om principerna för den rättsliga prövningen bör ändras så att hyresgästernas inflytande stärks.

Utredaren ska särskilt beakta behovet av att hyresgästerna i praktiken har goda möjligheter till inflytande och trygghet i boendet. En utgångspunkt för utredaren ska samtidigt vara att hyresvärdar i egenskap av fastighetsägare ska ha goda förutsättningar att bedriva en långsiktigt rationell och ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsförvaltning.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 februari 2017.

Utskottets ställningstagande

Riksdagen bör avvakta resultatet av de utredningsinsatser som nu görs innan riksdagen tar ställning i sak till den fråga som förs fram i motionen. Utskottet avstyrker således motionen.

Andrahandsupplåtelse, privatuthyrning m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om andrahandsupplåtelse, privatuthyrning m.m. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservationerna 7 (M) och 8 (L).

Motionerna

Förslaget i motion 2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 31 avser att möjligheterna att hyra en bostad under kortare perioder ska främjas i syfte att tillgodose näringslivets rekryteringsbehov.

I samma motion, yrkande 32, föreslås att åtgärder ska vidtas för att ytterligare stimulera och underlätta andrahandsuthyrning av bostad.

I motion 2015/16:2295 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4 lämnas ett förslag om införande av en möjlighet till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som har sin grund i hyressättning av småhus. En skäligen högre hyressättning än enbart en kostnadstäckande sådan bör enligt motionen övervägas för ägarlägenheter.

Markus Wiechel (SD) har i motion 2015/16:2019 yrkande 29 lämnat ett förslag om att det inte längre ska krävas samtycke från styrelsen i en bostadsrättsförening för att en bostadsrättslägenhet ska få hyras ut. Bostadsrättshavaren bör enbart vara skyldig att informera styrelsen. Vidare bör bostadsrättshavaren enligt motionen ha rätt att fritt hyra ut sin bostad till juridiska personer.

I partimotion 2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 2 förespråkas att ett ytterligare steg tas för friare hyressättning vid uthyrning av villor och ägarlägenheter genom en generösare beräkning av den s.k. skäligen hyran.

Lagen om uthyrning av egen bostad

Den 1 februari 2013 trädde lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i kraft som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller ett annat ägt boende (prop. 2012/13:1 utg.omr. 18, bet. 2012/13:CU3, rskr. 2012/13:128). Lagen gäller alltså inte vid en andrahandsupplåtelse av en hyresrätt.

Vid upplåtelse enligt den nya lagen tillåts en friare hyressättning. Hyresvärden har rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. På ansökan av hyresgästen ska hyresnämnden pröva om en avtalad hyra är för hög, men någon bestämmelse om att hyresgästen ska ha rätt att få en retroaktiv ändring av hyran finns inte, utan en ändring kommer att gälla från dagen för ansökan.

Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Någon möjlighet för hyresgästen att framtvunga en förlängning av hyresavtalet finns inte, inte heller vid långvariga hyresförhållanden.

I de fall en person hyr ut flera bostäder gäller hyreslagen fr.o.m. den andra upplåtelsen.

Lagen syftar till att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som de under en tid inte behöver, vilket ska förbättra utbudet och mångfalden på bostadsmarknaden.

Boverkets rapport om andrahandsmarknaden

I oktober 2015 överlämnade Boverket till regeringen sin rapport Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner (rapport 2015:39). Rapporten redovisar en uppföljning av lagen om uthyrning av egen bostad.

Pågående utredning – Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster

En utredare har fått i uppdrag att utreda frågor om privatpersoners uthyrning av bostäder (dir. 2015:83). En utgångspunkt för utredaren ska vara att hyreslagen ska innehålla samtliga bestämmelser om privatpersoners uthyrning av bostäder. Författningsförslag ska därför avse hur hyreslagen bör ändras om lagen om uthyrning av egen bostad upphävs.

Utredaren ska bedöma hur en lämplig avvägning mellan parternas intressen bör göras när privatpersoner hyr ut bostäder. I det ingår att överväga om hyresgästernas ställning bör stärkas. Det ska då beaktas att privatbostäder ofta hyrs av personer som på kort tid behöver hitta en bostad och därför kan ha en svår förhandlingsposition. Samtidigt är det viktigt att reglerna ger personer ett intresse av att göra sina bostäder tillgängliga för andra när de inte används under en tid.

Utredaren ska ta del av Boverkets uppföljning av lagen om uthyrning av egen bostad.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 februari 2017.

Rätten att hyra ut en bostadsrättslägenhet

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid (7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen [1991:614]).

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Före den 1 juli 2014 krävdes att bostadsrättshavaren hade beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Lagändringen innebar att bedömningen av en bostadsrättshavares skäl för att upplåta lägenheten i andra hand blev mer generös. Ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand avsågs bidra till att de befintliga bostäderna skulle komma till användning i större utsträckning.

Utgångspunkten för den nya regleringen var att bostadsrättshavaren ska ha större frihet att välja hur lägenheten ska disponeras under en tid. När bostadsrättshavaren vill hyra ut lägenheten för att under viss tid bo någon annanstans

bör de återopade skälen utan vidare kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Det kan t.ex. handla om studier eller anställning på annan ort, vistelse utomlands eller på annan ort i landet eller vård av anhörig. När det redan vid tidpunkten för upplåtelsen står klart att bostadsrättshavaren inte avser att använda lägenheten mer bör bostadsrättshavarens skäl normalt väga lättare. Lagändringen syftade till att åstadkomma en mer generös inställning än dittills till att lägenheten hyrs ut, t.ex. när det gäller att bereda en närstående en bostad och under en övergångsperiod när bostadsrätten är svår såld på grund av de marknadsförutsättningar som råder.

I likhet med det som gällde tidigare ska rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter inte gynnas av de nya reglerna om upplåtelse av lägenheter i andra hand. Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten ska därför inte kunna motivera en upplåtelse.

En annan utgångspunkt vid tillståndsgivningen är att bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen ska anses väga lättare ju längre tiden går.

Hyresnämnden ska väga bostadsrättshavarens skäl mot hänsynen till föreningens intressen, bl.a. vad gäller möjligheterna att förvalta dess egendom och i övrigt sköta dess angelägenheter. Någon ändring av hur man bör se på föreningens anledning att motsätta sig upplåtelsen ansågs inte behövas för att skydda föreningens intressen, men man ansåg samtidigt att det låg i sakens natur att föreningens intresse kan få betydelse i fler situationer när det som utgångspunkt krävs mindre vägande skäl från bostadsrättshavaren. I lagstiftningsärendet uppmärksammades att tidsfaktorn kan få särskild betydelse i mindre föreningar. En upplåtelse under lång tid riskerar i sådana föreningar att leda till att andra bostadsrättshavare under den tiden inte har möjlighet att hyra ut sin lägenhet (prop. 2013/14:142, bet. 2013/14:CU29, rskr. 2013/14:236).

Interpellation om andrahandsupplåtelse av bostadsrätter

I svar på en interpellation om andrahandsupplåtelse av bostadsrätter (ip. 2014/15:409) påminde statsrådet Morgan Johansson om att den nuvarande lagregleringen utformades i samråd med intresseorganisationer på området för att säkerställa att bostadsrättsföreningar har förutsättningar att fungera väl och sa att han inte är beredd att gå emot resultatet av detta samråd. Han gjorde ingen annan bedömning än vad den gamla regeringen gjorde när det gäller att avväga de olika intressen som står emot varandra och avsåg inte att riva upp lagstiftningen. Han ansåg att avvägningen mellan de olika intressen som står mot varandra var väl gjord. Han uppmärksammade att en bostadsrättsförening vilar på en förvaltningstanke, dvs. att man tillsammans ska förvalta det hus som man äger ihop och att detta gör att det finns ett intresse för föreningen av att de som bor i föreningen ska vara beredda att ta det ansvaret.

Uthyrning av ägarlägenheter

Regeringen delade i propositionen om ägarlägenheter 2000 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att hyreslagens särbestämmelser om uthyrning av en- eller tvåfamiljshus bör gälla även för uthyrning av ägarlägenheter (prop. 2008/09:91). Genom den föreslagna lösningen blev alla de bestämmelser som gäller för annan jämförbar uthyrning tillämpliga på uthyrning av ägarlägenheter. Detta innebar bl.a. att den s.k. bruksvärdesregeln (55 § hyreslagen) blev omedelbart tillämplig också vid bestämmandet av hyrans storlek i dessa situationer. Under de förutsättningar som anges i lagen om uthyrning av egen bostad kan avsteg göras från hyreslagens bestämmelse om bruksvärdeshyra när en ägarlägenhet hyrs ut.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening bör resultatet av den pågående utredningen avvaktas innan riksdagen tar ställning till frågor som gäller privathyrning. Utredningens resultat har också bäring på frågor som tas upp i motionerna som gäller andrahandsupplåtelser m.m. Utskottet avstyrker samtliga motioner.

Deposition i samband med en andrahandsupplåtelse

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om ett system för depositioner i samband med andrahandsupplåtelse. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 9 (M, L).

Motionen

I partimotion 2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 3 föreslås att det införs ett system för depositioner i samband med andrahandsupplåtelse. Avsikten är att öka tryggheten och säkerheten för både hyresgästen och hyresvärden. I motionen uppmärksammas att Boverket har förordat ett liknande system som det som finns i Norge.

Bakgrund

I Sverige finns i dag inget formaliserat system för depositionsbetalningar vid uthyrning av bostäder. Hyresbostadsutredningen diskuterade i delbetänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad (SOU 2012:25) frågan om hur riskerna för privatpersoner som vill hyra ut sin bostad kan reduceras. I utredningen uppmärksammas att det vid privatuthyrning av bostäder är vanligt att hyresvärden begär en deposition som hyresgästen oftast sätter in på ett vanligt

konto. Utredaren betonar också att det är vanligt med bedrägerier där den potentiella hyresgästen luras att sätta in pengar på ett konto i samband med en lägenhetsannons. Efter att inbetalningen har gjorts är varken lägenheten eller hyresvärden tillgänglig längre.

Boverkets rapport

I Boverkets rapport Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras (rapport 2013:21) sammanfattas och analyseras olika befintliga system för depositionsförfarande vid uthyrning av bostäder i Norge, Finland, Tyskland, Danmark och England. Boverket diskuterar även hur en svensk modell för depositionskonton skulle kunna se ut. Förslaget avser inte uthyrning av bostäder inom näringsverksamhet.

Pågående utredning – Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster

I direktiven till Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster, som fått i uppdrag att utreda frågor om privatpersoners uthyrning av bostäder, nämns att Boverket har bedömt behovet av att reglera frågan om deposition för att skapa en tryggare ställning för hyresgästen vid uthyrning av privatpersoner och att det finns anledning för utredaren att även se över den frågan (dir. 2015:83).

Uppdraget ska redovisas senast den 1 februari 2017.

Utskottets ställningstagande

Utskottet avstyrker motionen med hänvisning till att frågan om att reglera depositioner vid privatuthyrning är föremål för utredningsinsatser. Enligt utskottets mening bör riksdagen inte nu i sak ta ställning till den fråga som väckts genom motionen utan avvakta utredningens resultat.

Hyresstatistik

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att den offentliga statistiken om hyresnivåer ska utvecklas. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 10 (M, C, L, KD).

Motionen

Enligt motion 2014/15:30 av Nina Lundström (L) yrkande 2 bör den offentliga statistiken om hyresnivåer utvecklas för att tillgodose behovet av ökad information om vad det kostar att hyra en bostad. I motionen anförs att offentlig statistik om hyresnivåer på kvarters- och fastighetsnivå skulle stärka konsumenten. Enligt motionen bör parterna på hyresmarknaden kunna medverka till att sådan statistik är möjlig att publicera.

Boverkets rapport

Boverket har i rapporten Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik från december 2013 (rapport 2013:36) för regeringen redovisat sitt uppdrag att undersöka förutsättningarna för en fördjupad hyresstatistik när det gäller såväl förstahandshyror som hyror för privatbostäder som helt eller delvis hyrs av enskilda som inte är näringsidkare.

I rapporten anför Boverket sammanfattningsvis att hyresstatistiken ur ett konsumentperspektiv blir betydelsefull först när uppgifterna om hyresnivå kopplas till lägenhetens standard. Därför bör hyresstatistiken innehålla såväl uppgifter om hyran som relevanta jämförbara bruksvärdesfaktorer. Konsumenten behöver veta vad som ingår i hyran och vilka värden hyran representerar. Bostädernas egenskaper behöver normeras eller standardiseras så att det blir meningsfullt att jämföra lägenheternas hyresnivåer. Först då blir det intressant för konsumenten att jämföra olika hyresobjekt. En hyresstatistik som ger ökad pristransparens och förbättrad information av betydelse såväl för marknadsaktörerna som för befintliga och blivande hyresgäster genererar naturligtvis en högre kostnad än en statistik vars syfte begränsas till att enbart redovisa hyresnivåer.

I fråga om förstahandshyror i hyresrätt innehåller rapporten följande förslag och slutsatser. Rapporten innehåller också förslag och slutsatser i fråga om hyror i privatbostäder.

- Det bör utredas i vilken mån bostadssökande i dag saknar betydelsefull konsumentinformation.
- Hyresstatistiken kan avgränsas till att redovisa enbart hyresnivåer eller breddas till att bättre svara mot de bostadssökandes informationsbehov ur ett konsumentperspektiv.
- Ur ett konsumentperspektiv blir hyresstatistiken mer betydelsefull när uppgifter om hyresnivån kopplas till lägenhetens standard, vilket gör det möjligt att meningsfullt jämföra olika lägenheter eller lägenhetstyper med varandra.
- Lägenhets- och boendespecifika egenskaper behöver normeras eller standardiseras för att det ska bli möjligt för de bostadssökande att jämföra olika lägenheter. Antalet redovisade bruksvärdesfaktorer bör begränsas så att informationen blir hanterbar.

- En förbättrad statistik med god konsumentinformation är en komplex fråga eftersom det handlar om vilka bruksvärdesfaktorer som ska ingå och värdet av respektive bruksvärdesfaktor. Dessa frågor hanteras inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet av bostadsmarknadens parter. Det pågår i många kommuner ett utvecklingsarbete kring systematisk hyressättning.
- Regeringen bör överväga att involvera hyresmarknadens parter i att undersöka behovet av en konsumentinriktad hyresstatistik liksom förutsättningarna och möjligheten att använda parternas regionala databaser.
- Nyttan av en fördjupad hyresstatistik måste vägas mot kostnaderna för att bygga en databas och för att kontinuerligt uppdatera statistiken.
- SCB redovisar tre alternativ för hur statistiken över hyror kan förbättras genom ett utökad urval som gör det möjligt att redovisa statistiken på en lägre nivå. Kostnaderna för redovisning på kommunnivå uppskattas till mellan 4 och 6 miljoner kronor, på församlingsnivå till mellan 10 och 20 miljoner kronor, och för en totalundersökning blir kostnaden mellan 50 och 70 miljoner kronor. Om hyresstatistiken även skulle innehålla bruksvärdesfaktorer kommer kostnaderna att öka.

Rapporten bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Frågan om offentlig hyresstatistik bereds nu inom Regeringskansliet. Utskottet anser att denna beredning bör avvaktas innan riksdagen i sak tar ställning i frågan. Motionen avstyrks.

Till- och frånval

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om till- och frånval i hyresrätten. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 11 (M, C, L, KD).

Motionerna

I motion 2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 35 föreslås förbättrade möjligheter för bostadshyresgästerna att göra till- och frånval vid renoveringar.

Motion 2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 19 innehåller ett förslag om att ett system för kringtjänster och tillval i hyresrätten bör införas. Motionärerna anser att Tillvalsutredningens förslag bör genomföras.

Tillvalsutredningen

Tillvalsutredningen har i betänkandet Tillval i hyresrätten (SOU 2008:94) lagt fram ett förslag som avses förbättra möjligheterna för bostadshyresgästerna att göra tillval och frånval vad gäller utrustning och underhåll.

Utredningsbetänkandet bereds alltjämt inom Regeringskansliet.

Svar på skriftlig fråga

Statsrådet Morgan Johansson sa bl.a. följande i sitt svar den 25 november 2015 på skriftlig fråga om han tänker verka för att lämna en proposition till riksdagen som ger till- och frånval i hyresrätt (fr. 2015/16:339).

Regeringen har under sommaren ... gett en utredare i uppdrag att ta ställning till bl.a. hur hyresgästernas ställning kan stärkas.

Hyresgästens valfrihet och inflytande över den egna bostaden är en viktig faktor för att göra hyresbostäder attraktiva. Tillval och frånval kan vara ett bra sätt att ge hyresgäster ett sådant inflytande så länge balansen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen är lämplig. Många hyresgäster erbjuds i dag tillval eller frånval. Det är positivt och kan utvecklas så att fler hyresgäster får en större valfrihet.

Kärnan i den förra regeringens förslag är att ett avtalat tillägg för ett tillval i princip inte ska kunna ändras av hyresnämnden. En så strikt regel för dessa fall kan leda till problem. En nackdel som tas upp i lagrådsremissen är att hyresvärdar i städer med bostadsbrist kan få ett intresse av att erbjuda lägenheter med höga tillägg. I lagrådsremissen konstateras att detta kan medföra risker som dagens hyressättningsystem avser att motverka.

Det är riktigt att viktiga remissinstanser var positiva till förslaget. Det är samtidigt så att flera remissinstanser, t.ex. landets hyresnämnder, pekade på att förslaget skulle orsaka tillämpningsproblem.

Pågående utredning – Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster

En utredare har fått i uppdrag (dir. 2015:83) att undersöka hur reglerna om hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas.

Utredningens direktiv berör inte direkt frågor om till- och frånval. Närmare uppgifter om vad uppdraget avser finns i det avsnitt ovan som gäller skyddsregeln.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 februari 2017.

Utskottets ställningstagande

Tillvalsutredningens betänkande bereds inom Regeringskansliet, och resultatet av denna beredning bör avvaktas innan riksdagen tar ställning till de frågeställningar som har väckts i motionerna. Det finns också skäl att avvakta den undersökning Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster ska göra om hur reglerna om hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas och de ställningstaganden utredningen gör med anledning av denna undersökning. Motionerna avstyrks med hänvisning till detta.

Rivningskontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att rivningskontrakt ska användas till det de är avsedda för.

Jämför reservation 12 (V).

Motionen

I partimotion 2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 15 föreslås att det vidtas åtgärder som säkerställer att rivningskontrakt används till det de är avsedda för.

Bakgrund

En bostadshyresgäst har vanligen besittningsskydd till den lägenhet han eller hon hyr. Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning av hyresförhållandet gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I vissa fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande (45 a § hyreslagen). Det gäller bl.a. i fråga om vissa upplåtelse- och tvåfamiljshus och andrahandsupplåtelse.

Bestämmelserna om möjligheterna att avstå besittningsskyddet tillkom för att stimulera till uthyrning av en lägenhet som annars skulle komma att stå outhyrd därför att hyresvärden behöver ta den i anspråk inom en snar framtid och inte skulle hyra ut den på grund av besittningsskyddsreglerna.

För att förhindra missbruk av reglerna om avstående av besittningsskydd måste överenskommelsen enligt huvudregeln godkännas av hyresnämnden. Av lagen framgår inte i vilka fall hyresnämnden ska godkänna en överenskommelse. I förarbetena angavs att ett avståendeavtal alltid bör godkännas om förhållandena är sådana vid en avvägning mellan parternas intressen i en besittningsskyddsvist att hyresgästen normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet (prop. 1968:91 Bihang A s. 90).

En förestående rivning eller större ombyggnad är vanliga skäl för att träffa avtal om avstående av besittningsskydd. Ett avstående som gäller rivning omfattar inte situationen att huset ska byggas om (se RBD 51:77). I det fall som omfattas av överenskommelsen kan frågan om förlängning av hyresavtalet inte prövas av hyresnämnden. Hyresgästen är alltså skyldig att flytta om hyresvärden säger upp honom eller henne. Normalt godkänns endast överenskommelser för sådana hyresförhållanden som ska upphöra inom fyra år från tillträdesdagen (se Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen, En kommentar, elfte upplagan, 2015, s. 395).

I en promemoria från BAHS, Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorgan som lämnades in till Justitiedepartementet

2002 lämnades förslag om att upplåtelse av lägenheter inför rivning och ombyggnad inte skulle omfattas av kravet på hyresnämndens godkännande. Men detta förslag godtog inte regeringen eftersom det enligt regeringens mening fanns risk för missbruk från mindre seriösa hyresvärdars sida (prop. 2005/06:13).

Ett alternativ till att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd är att man i hyresavtalet tar in en rivningsklausul. Hyresgästen har då möjlighet att få sitt besittningsskydd prövat om han eller hon sägs upp. Besittningsskyddet i ett sådant fall regleras i en särskild bestämmelse (46 § första stycket 3 hyreslagen). Med ett vanligt kontrakt (utan rivningsklausul) bryts besittningsskyddet vid rivning om förhållandena är sådana att hyresgästen inte rimligen själv kan ordna bostad endast under förutsättning att han eller hon erbjuds en ersättningslägenhet. En rivningsklausul för normalt med sig att hyresgästen inte kan ställa krav på en ersättningslägenhet, men det gäller inte om rivningsklausulen är för gammal. I förarbetena till bestämmelsen uttalades bl.a. att det redan efter några år efter rivningsklausulens tillkomst fordras mycket starka skäl för att värden ska kunna återropa den. Om hyresförhållandet varat under en inte alltför kort tid och hyresgästen kommit att uppfatta det som permanent borde enligt uttalandena klausulen fränkännas betydelse. Det ställs också krav på att rivningen ska vara någorlunda aktuell vid klausulens tillkomst (prop. 1974:150 s. 499 f.).

Om en särskild klausul om en förestående ombyggnad tas in i ett hyresavtal kan en nära förestående ombyggnad utgöra en grund för att besittningsskyddet bryts på motsvarande sätt som när det gäller en rivningsklausul (46 § första stycket 4 hyreslagen).

Utskottets ställningstagande

Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster (dir. 2015:83) behandlar för närvarande ett flertal frågor inom det hyresrättsliga området. Den frågeställning som tas upp i motionen är viktig, men det är också en fråga om prioriteringar av utredningsinsatser. Utskottet anser inte att det finns tillräckliga skäl för riksdagen att ta initiativ till att vidga utredningens uppdrag till att omfatta också den fråga som tas upp i motionen. Motionen avstyrks med hänvisning till detta.

Brottslig verksamhet som uppsägningsgrund

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om brottslig verksamhet som uppsägningsgrund. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 13 (M, C, L, KD).

Motionen

Beatrice Ask m.fl. (M, C, L, KD) har i motion 2014/15:2972 yrkande 9 lämnat ett förslag om att en utredning ska överväga regeländringar som gör det enklare att säga upp hyresgäster som ägnar sig åt grov organiserad brottslighet. Utredningen ska också kunna ge förslag på andra insatser.

Bakgrund

Det finns vissa möjligheter att säga upp en hyresgäst när han eller hon använder sin lägenhet för brottslig verksamhet. Hyresrätten förverkas t.ex. om lägenheten till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del (42 § första stycket 9 hyreslagen). Det är då lägenhetens karaktär av ett typiskt hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten som grundar förverkandet (se prop. 1979/80:179 s. 29). Kraven är högt ställda för att en hyresrätt ska förverkas på denna grund. En uppsägning kan även ske till hyresetidens slut enligt reglerna om detta (se bl.a. 46 § första stycket 2 och 10 samt 57 § första stycket 2 och 5 hyreslagen).

Pågående utredning – Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster

En utredare har fått i uppdrag att undersöka hur vanligt problemet med kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter är (dir. 2015:83). Det ska kartläggas hur vanligt det är att hyresavtalet inte kan sägas upp i de fall användningen av lägenheten inte kan anses skyddsvärd. Utredaren ska klarlägga vilka problem det medför att en sådan användning av en lägenhet inte kan avbrytas. En analys ska göras av om de problem som eventuellt konstateras beror på regelverket, hyresvärdarnas kunskap om hur kriminella grupperingar verkar, hyresavtalens utformning eller andra förhållanden.

Utredaren ska ta ställning till om det ska bli lättare att säga upp hyresgäster för att motverka att lägenheter används av kriminella grupperingar. En utgångspunkt ska vara att hyreslagen inte bör skydda en användning av lägenheter som till stor del innebär att personer samverkar för att begå allvarlig brottslighet. Samtidigt ska det beaktas att en reglering inte bör minska tryggheten för hyresgäster i allmänhet och att grundläggande rättssäkerhetskrav måste upprätthållas.

Till stöd för sina överväganden ska utredaren klarlägga hur fastighetsägare och andra intressenter, t.ex. kommuner och brottsbekämpande myndigheter, ser på frågan.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 februari 2017.

Utskottets ställningstagande

Eftersom en utredning nu arbetar med frågan om det ska bli lättare att säga upp hyresgäster för att motverka att lägenheter används av kriminella grupperingar är motionen tillgodosedd. Motionen avstyrks.

Bristande fastighetsförvaltning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 14 (V).

Motionerna

I partimotion 2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 10 föreslår motionärerna att det införs en förvärvslag för att förhindra att oseriösa hyresvärdar förvärvar ytterligare fastigheter.

Enligt förslaget i partimotion 2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 14 ska kommunerna vid tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen vara skyldiga att bistå med en godtagbar förvaltare, t.ex. genom sina allmännyttiga bolag. I motionen uppmärksammas att avsaknaden av förvaltare visat sig utgöra ett hinder mot tvångsförvaltning.

Samma partimotion innehåller också ett förslag – yrkande 12 – om att ett åtgärdsföreläggande ska kunna utfärdas när underhållsskyldigheten som sådan åsidosätts, oavsett storleken på bristen. Motionärerna anför att det i rättspraxis har ställts ett krav på att bristen måste ha inneburit hinder och men för hyresgästen för att ett föreläggande ska utfärdas och att detta krav innebär att bristen måste vara omfattande.

Vidare föreslås i samma partimotion – yrkande 13 – att frågan om nedsättning av hyran på grund av bristande underhåll ska prövas av hyresnämnden i stället för domstol, vilket skulle göra det billigare och enklare för hyresgästen att få frågan prövad. Förslaget omfattar att hyran ska sättas ned om värden inte kan bevisa att han eller hon har vidtagit rimliga åtgärder med avseende på underhållet.

Den upphävda förvärvslagen m.m.

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes den 1 mars 2010 med hänvisning till bl.a. att lagen inte tillräckligt effektivt hade förhindrat att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter.

Samtidigt som förvärvslagen upphävdes skärptes bostadsförvaltningslagen (1977:792) med syftet att ta till vara hyresgästernas intressen av en godtagbar

fastighetsförvaltning (prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10:176).

Enligt förvärvslagen fick en fastighet som var taxerad som hyreshusenhet endast förvärfas efter tillstånd av hyresnämnden. Tillståndsplikten gällde flertalet slag av förvärv, bl.a. köp, byte och gåva, men inträdde först om den kommun där fastigheten var belägen hade begärt hyresnämndens prövning. En organisation av hyresgäster skulle ges möjlighet att yttra sig till kommunen. Tillståndsplikten omfattade inte vissa särskilda fall där det typiskt sett kunde antas att det inte fanns någon risk för oönskade förvärv.

Det är vanligt att hyresfastigheter ägs av juridiska personer. Fysiska personers förvärv av aktier eller andelar i sådana juridiska personer kan beskrivas som indirekta förvärv av fastigheterna och var i vissa fall tillståndspliktiga.

Förvärvslagen innehöll fyra förutsättningar som var av betydelse för om tillstånd skulle ges till ett förvärv. Förvärvaren skulle visa sig vara i stånd att förvalta fastigheten. Förvärvaren skulle också göra sannolikt att syftet med förvärvet var att förvalta fastigheten och hålla den i godtagbart skick. Vidare skulle det kunna antas att förvärvaren även i övrigt skulle iakta god sed i hyresförhållanden. Slutligen fick det inte från allmän synpunkt vara olämpligt att förvärvaren skulle inneha fastigheten.

Bostadsförvaltningslagen

Enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) kan hyresnämnden under vissa förutsättningar ingripa mot en hyresvärd som inte sköter fastighetsförvaltningen på ett sätt som är godtagbart för de boende (1 och 2 §§). Lagen är tillämplig på fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetsägaren för annat ändamål än fritidsändamål och som inte är en del av ägarens egen bostad. Även uthyrda enfamiljshus och ägarlägenheter faller under lagens tillämpningsområde. Lagen är i första hand inriktad på brister i fastighetens skick. Fastighetsägarens skyldigheter i dessa avseenden framgår bl.a. av hyreslagen. Särskilt kan nämnas bestämmelserna om lägenhetens och de gemensamma utrymmenas skick och om hyresvärdens plikt att med vissa tidsmellanrum ombesörja löpande underhåll av lägenheterna (9 och 15 §§ hyreslagen).

Hyresnämnden får ingripa mot fastighetsägare genom beslut om särskild förvaltning. Sådana beslut kan vara av två slag: förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning. Förvaltningsåläggande är den mindre ingripande formen och innebär att fastighetsägaren blir skyldig att överlämna förvaltningen av fastigheten till en godtagbar förvaltare som fastighetsägaren själv utser (3–7 §§ bostadsförvaltningslagen). Tvångsförvaltning är en mer kvalificerad form av ingripande (8–27 §§ bostadsförvaltningslagen). Den innebär att hyresnämnden utser en förvaltare som i flera väsentliga avseenden får ställning som legal företrädare för fastighetsägaren. Hyresnämnden utövar sedan tillsyn över förvaltningen. En ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster. En enskild hyresgäst är däremot inte behörig

att göra en sådan ansökan (29 § bostadsförvaltningslagen). Om fastigheten står under tvångsförvaltning men en tillfredsställande förvaltning trots detta inte kan uppnås finns möjlighet för kommunen att väcka talan om att lösa in fastigheten (28 § bostadsförvaltningslagen).

Bristande underhåll

Under hyrestiden ska hyresvärden, enligt huvudregeln, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Bättre skick kan avtalas. Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, ska hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Underhållsskyldigheten gäller dock inte om något annat har avtalats och hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet eller de avvikande bestämmelserna har förhandlats fram enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande (9 § första stycket, 15 och 16 §§).

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet får hyresnämnden om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, ska bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska ha vidtagits (16 § andra stycket hyreslagen).

En tvist om nedsättning av hyran prövas av en tingsrätt.

Pågående utredning – Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster

En utredare har fått i uppdrag (dir. 2015:83) att allsidigt analysera konsekvenserna av upphävandet av förvärvslagen och skärpningarna i bostadsförvaltningslagen. I detta ingår bl.a. att undersöka i vilken utsträckning det förekommer olämpliga hyresvärdar, hur vanligt det är med brister i förvaltningen av hyreshus och om ägarstrukturen på hyresmarknaden förändrats. Det ska även belysas hur frågan om bristande underhåll och förvaltning behandlas i de kollektiva förhandlingarna och i rättstillämpningen. Om utredaren konstaterar att det finns problem ska det analyseras vilka faktorer – avskaffandet av förvärvslagen eller andra – detta beror på.

Utredaren ska lämna förslag på åtgärder som behövs för att komma till rätta med de brister som konstateras. Sådana förslag kan t.ex. avse skärpningar i hyreslagen eller bostadsförvaltningslagen eller att en förvärvslag återinförs.

Utredaren ska även analysera om bostadsförvaltningslagen bör ändras i andra avseenden. En fråga som det finns anledning att överväga är förhållandet

mellan förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning. Innan kraven för ett förvaltningsåläggande sänktes 2010 var det mycket sällsynt med sådana beslut (se SOU 2008:75 s. 109). Det ska klarläggas hur detta har utvecklats och även i övrigt bedömas hur väl förvaltningsålägganden fungerar i praktiken. Det ska också belysas om det finns problem med lagens effektivitet som inte är direkt kopplade till lagbestämmelsernas utformning, t.ex. om det är svårt att hitta lämpliga förvaltare i vissa delar av landet.

En utgångspunkt ska vara att det ska finnas verkningfulla sätt att få till stånd en godtagbar fastighetsförvaltning. Det poängteras att det också är viktigt att reglerna skapar incitament för fastighetsägare att fullgöra fastighetsförvaltningen på ett bra sätt. Samtidigt måste reglerna utgöra en lämplig avvägning mellan hyresvärdars och hyresgästers intressen i det stora flertalet avtalsförhållanden där inga allvarliga missförhållanden förekommer.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 februari 2017.

Utredningen om hyres- och arrendetvister

Utredningen om hyres- och arrendetvister har som ett alternativ i sitt betänkande Hyres- och arrendetvister i framtiden (SOU 2012:82) lämnat ett förslag om att verksamheten vid hyres- och arrendenämnderna ska föras över till allmän domstol genom inrättande av s.k. särskilda domstolar inom vissa tingsrätter. Förslaget omfattar att de nya hyres- och arrendedomstolarna ska handlägga i princip alla tvister som rör hyresförhållanden.

Utredningens betänkande bereds inom Regeringskansliet, och kansliet har under beredningen gett en utredare i uppdrag att överväga hur verksamheten hos hyres- och arrendenämnderna kan effektiviseras. Utredarens förslag väntas i mars.

Utskottets ställningstagande

En utredning analyserar nu konsekvenserna av upphävandet av förvärvslagen och skärpningarna i bostadsförvaltningslagen. Utredningen ser också över frågor om bl.a. bristande underhåll.

Inom Regeringskansliet bereds frågor om var tvister om hyresförhållanden ska handläggas.

Utskottet anser att riksdagen bör avvakta resultatet av de överväganden som nu görs innan riksdagen i sak tar ställning till de frågor som väckts genom motionerna. Motionerna avstyrks därför.

Det kollektiva hyresförhandlingssystemet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om det kollektiva hyresförhandlingssystemet.

Motionen

I motion 2014/15:349 av Andreas Norlén (M) yrkandena 1 och 2 föreslås dels att hyresgästen ska ges ökade möjligheter att stå utanför det kollektiva hyresförhandlingssystemet, dels en översyn av hyresförhandlingslagen för att öppna för konkurrerande hyresgästföreningar.

Hyresgästens rätt att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet

Kollektiva förhandlingar om hyra och andra hyresvillkor sker på grundval av en förhandlingsordning som kommer till stånd genom avtal eller beslut av hyresnämnden. En förhandlingsordning avser ett eller flera hus (6 § hyresförhandlingslagen). Som grundregel gäller att en förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus. En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte ska innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte ska innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd (3 § hyresförhandlingslagen).

Om hyresvärden och hyresgästen inte kan komma överens i frågan om huruvida hyresavtalet ska innehålla en förhandlingsklausul kan frågan hänskjutas till hyresnämnden. Vid prövningen av om en förhandlingsklausul ska införas eller slopas i ett hyresavtal är hyresgästens mening normalt utslagsgivande. Har hyresgästen gett sin uppfattning till känna ska hyresnämnden avgöra frågan i enlighet med denna såvida inte synnerliga skäl talar emot det (2 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Såväl enligt nuvarande som tidigare gällande lagstiftning är det inte möjligt att begränsa en förhandlingsordning till att gälla endast sådana lägenheter som hyrs av medlemmar i den organisation som har förhandlingsordning (se t.ex. RBD 23:79 och 1:80).

Före den 1 juli 1994 omfattade en förhandlingsordning samtliga lägenheter i det hus som angavs i förhandlingsordningen, om inte förhandlingsordningens parter hade kommit överens om att undanta en viss lägenhet. I ytterligare ett fall gällde en förhandlingsordning inte för en viss lägenhet, nämligen när ett hyresavtal till följd av hyresnämndens beslut inte innehöll en förhandlingsklausul. Hyresgästens möjligheter att få ett sådant beslut var begränsade. Bortsett från dessa två undantagssituationer omfattade alltså en förhandlingsordning i den ursprungliga lagen samtliga lägenheter i ett eller flera hus oavsett förekomsten av förhandlingsklausul i hyresavtalen.

En av nyheterna i de ändringar i hyresförhandlingslagen som trädde i kraft 1994 var att en hyresgäst i princip fick rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet och själv förhandla och träffa avtal med sin hyresvärd. Som

skäl för den nya ordningen angavs att det från principiella utgångspunkter starkt kunde ifrågasättas om en hyresgäst skulle behöva acceptera att en hyresgästorganisation träffar avtal med hyresvärden utan att hyresgästen har gett organisationen något sådant uppdrag. Det ansågs att man i ännu högre grad kunde ifrågasätta organisationens behörighet då hyresgästen klart motsatt sig att organisationen förhandlar och avtalar för hans eller hennes räkning. En ordning med flera aktörer på marknaden förutsattes också leda till ökad konkurrens och på sikt medföra att hyresrätten som upplåtelseform skulle få större utvecklingsmöjligheter (se prop. 1993/94:199 s. 50 f.).

Genom den lagändring som genomfördes 1994 hade den enskilda hyresgästen alltså en i princip ovillkorlig rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Vid 1997 års reform behölls rätten att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Enligt regeringen var den huvudsakliga frågan i stället hur man skulle motverka de nackdelar som ur hyresgästernas synvinkel hade visat sig med de nya lagbestämmelserna. Regeringen pekade på risken för att hyresgästens rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet kunde utnyttjas av oseriösa hyresvärdar, t.ex. genom att de som villkor för att hyra ut en lägenhet krävde att hyresavtalet inte skulle innehålla en förhandlingsklausul. Ett annat exempel var att en hyresvärd kunde locka med lägre hyra under förutsättning att lägenheten inte omfattades av det kollektiva förhandlingssystemet.

Ännu en nackdel som regeringen då pekade på var att 1994 års ordning innebar att inflyttningshyrorna i allt större utsträckning hade blivit fria, dvs. de kunde bestämmas fritt av hyresvärden utan hänsyn till vad tidigare hyresgäst hade betalat. Det berodde i huvudsak på förhandlingsklausulens betydelse. Frågan om en lägenhet omfattades av en förhandlingsordning berodde på om det fanns en förhandlingsklausul i kontraktet. En konsekvens av detta var att en hyresvärd kunde välja att hyra ut en lägenhet till den som erbjöd sig att betala högst hyra och var villig att avstå från att ta in en förhandlingsklausul i hyresavtalet.

Den utredning som låg till grund för 1997 års reform hade ansett att de negativa effekter som kunde följa med den oinskränkta rätten för hyresgästen att stå utanför det kollektiva systemet borde kunna förhindras, om denna rätt förutsatte en aktiv handling från hyresgästens sida och förhandlingsordningens omfattning gjordes mindre beroende av att det fanns en förhandlingsklausul i hyresavtalet. Utredningen hade därför föreslagit att en förhandlingsordning som huvudregel skulle omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus oberoende av om det i de enskilda hyresavtalen fanns en förhandlingsklausul som hänvisade till förhandlingsordningen. Förhandlingsordningen skulle således omfatta även lägenheter utan förhandlingsklausul och därmed även uthyrda lägenheter. Utredningen hade föreslagit att det skulle finnas vissa undantag från denna huvudregel, bl.a. att en lägenhet inte skulle omfattas av förhandlingsordningen om hyresvärden och hyresgästen efter en viss hyrestid hade kommit överens om att hyresavtalet inte skulle innehålla en förhandlingsklausul.

Regeringen ansåg att det fanns vissa fördelar med den föreslagna ordningen. Den skulle innebära att hyresgästen inte behövde utsättas för påtryckningar i samband med att hyresavtalet ingicks. Vidare skulle hyresgästen få bättre möjligheter att i lugn och ro göra en mer allsidig bedömning av om lägenheten skulle omfattas av kollektiva förhandlingar.

Regeringen pekade på att utredningsförslaget också hade vissa nackdelar. En sådan var att det inte skulle ge hyresgästen rätt att redan från hyresförhållandets första dag stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Enligt regeringen måste man göra en avvägning mellan hyresgästernas intresse av att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet och intresset av att skydda hyresgäster mot att utnyttjas av oseriösa hyresvärdar. Regeringen ansåg att det sistnämnda intresset är så starkt att det måste få väga över. En temporär begränsning av hyresgästens rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet borde därför godtas enligt regeringens mening. Regeringen påpekade att den valda lösningen får till följd att inflyttningshyran inte kan bestämmas fritt av hyresvärderna (prop. 1996/97:30 s. 49 f.).

Förbudet mot flera förhandlingsordningar

Om en hyresvärd vägrar att träffa avtal med en hyresgästorganisation om en förhandlingsordning kan organisationen få till stånd en förhandlingsordning genom ett beslut av hyresnämnden. Om en organisation av hyresgäster vägrar att ingå avtal om förhandlingsordning har hyresvärderna motsvarande rättighet (9 § hyresförhandlingslagen).

Rätten till förhandlingsordning begränsas av att det i hyresförhandlingslagen finns ett förbud mot flera förhandlingsordningar för ett och samma hus (4 § hyresförhandlingslagen).

Det är inte bara organisationer som är anslutna till Hyresgästföreningen Riksförbundet (den s.k. organiserade hyresgäströrelsen) som kan uppträda som förhandlingspart på hyresgästsidan. I förarbetena till hyresförhandlingslagen anfördes att lagstiftningen ska vara neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation. Det ställs dock krav på att intresseorganisationen ska vara en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Hur stor faktisk förhandlingskapacitet som krävs beror på hur stort lägenhetsbestånd som en förhandlingsordning är tänkt att omfatta (jfr prop. 1977/78:175 s. 109 f., 113 och 144 f.).

Det förbud i hyresförhandlingslagen som ursprungligen infördes mot flera förhandlingsordningar upphävdes den 1 juli 1994. I propositionen anfördes att det ur principiell synvinkel var mycket otillfredsställande att hyresgästerna i ett hus hade så små möjligheter som i det då gällande systemet att själva bestämma vem som skulle företräda dem i förhandlingarna. Ett system med flera förhandlingsordningar syftade till att skapa förutsättningar för en ökad konkurrens mellan organisationer på hyresgästsidan, vilket ansågs vara till fördel för hyresgästerna. Det påpekades dessutom att de hyresgäster som väljer att

ställa sig utanför den förhandlingsordning som den etablerade hyresgästorganisationen har får en betydligt starkare ställning om den organisation som ska företräda dem förhandlar med stöd av en förhandlingsordning än om den bara förhandlar som ombud. Det ansågs emellertid att antalet förhandlingsordningar borde begränsas och att det inte skulle få finnas mer än två eller högst tre förhandlingsordningar i samma hus (prop. 1993/94:199 s. 62 f.).

Genom ändringar i hyresförhandlingslagen 1997 återinfördes förbudet mot flera förhandlingsordningar. Regeringen anförde bl.a. följande i sitt förslag till riksdagen.

Det kan möjligen anföras principiella skäl för att tillåta flera förhandlingsordningar för ett hus. Av större betydelse är emellertid vilket praktiskt behov som det finns av att tillåta flera förhandlingsordningar och vilka praktiska verkningar som en sådan ordning får för berörda hyresvärdar och hyresgäster.

Några remissinstanser har särskilt ifrågasatt om det finns ett praktiskt behov av att tillåta flera förhandlingsordningar för samma hus. De pekar på det förhållandet att den nya ordningen inte tycks ha fått någon genomslagskraft i praktiken. [...] I de fall där den organiserade hyresgästföreningens förhandlingsrätt har ifrågasatts beträffande ett visst hus har förhållandena ofta varit sådana att det funnits en opinion bland hyresgästerna för en ändring. Den har då kunnat genomföras på så sätt att den konkurrerande organisationen har övertagit förhandlingsrätten. Det praktiska behovet av att tillåta mer än en förhandlingsordning framstår alltså som mycket begränsat.

Till detta kommer att den nuvarande ordningen kan befaras få negativa verkningar, om den trots allt får genomslag i verkligheten.

Det tidigare gällande förbudet mot flera förhandlingsordningar för ett hus motiverades med att det skulle uppstå en i praktiken ohållbar situation om hyresvärden var förhandlingskyldig mot flera organisationer för samma lägenhetsbestånd (prop. 1977/78:175 s. 114 f.).

Regeringen anförde i propositionen om att återinföra förbudet att utvecklingen på hyresmarknaden går mot att hyresgästerna får ett allt större inflytande, inte bara över den egna lägenheten, utan även över gemensamma utrymmen och service.

Vidare anförde regeringen följande.

Som utredningen har anfört är det inte svårt att föreställa sig hur en ordning med flera förhandlande hyresgästorganisationer kan komplicera samarbetet mellan hyresvärderna och hyresgästerna beträffande sådana gemensamma frågor.

Dessutom finns det ... en risk för att den nuvarande ordningen leder till att organisationerna av konkurrensskäl koncentrerar förhandlingsinsatserna på en sänkning av hyran på bekostnad av att tillsammans med hyresvärderna utveckla en sund bostadsförvaltning och olika former av boendeinflytande.

Mot den angivna bakgrunden ansåg regeringen att de praktiska skäl som talar mot att tillåta flera förhandlingsordningar i ett hus vägde tyngre än de principiella skäl som kan åberopas för att behålla den då rådande ordningen. Regeringen ansåg således att de skäl som anfördes för den ordning som gällde före den 1 juli 1994 fortfarande var giltiga och att förbudet mot flera förhand-

lingsordningar i ett och samma hus därför skulle återinföras (prop. 1996/97:30 s. 43 f.).

Hyresgästerna har möjligheter att genom en konkurrerande hyresgästorganisation få en bestående förhandlingsordning hävd för att denna organisation i stället ska företräda dem (3 a § hyresförhandlingslagen). Hyresnämnden avgör frågan, och hyresgästernas inställning till den ena eller andra hyresgästorganisationen är en omständighet som tillmäts betydelse. Även andra omständigheter kan påverka utgången (prop. 2001/02:41 s. 48 f. och 81 f., jfr prop. 1996/97:30 s. 47).

Utskottets ställningstagande

En översyn av hyresförhandlingslagens bestämmelser kan inte bedömas ha en sådan prioritet att riksdagen nu bör ta ställning till om den ska genomföras och i så fall vad den närmare ska omfatta. Motionen avstyrks.

Lokalhyresgästens besittningsskydd

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om förändringar av lokalhyresgästens besittningsskydd. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Motionerna

I motionerna 2014/15:329 och 2015/16:589 båda av Emanuel Öz (S) lämnas förslag om att lokalhyresgäster som bedriver näringsverksamhet ska ha samma besittningsskydd och omfattas av liknande eller samma uppsägningsbestämmelser som bostadshyresgäster.

Bakgrund

För hyresgäster i lokaler finns ett skydd mot uppsägningar som vanligen benämns indirekt besittningsskydd (57 § hyreslagen). Huvudregeln är att hyresavtal normalt ska förlängas när avtalstiden går ut. Förfarandet efter en uppsägning har utformats så att denna tanke ska få genomslag. Reglerna har ändrats flera gånger för att stärka lokalhyresgästens ställning.

En lokalhyresgäst har dock inte möjlighet att mot hyresvärdens vilja få en förlängning av hyresavtalet eller få villkor införda i hyresavtalet. En obefogad uppsägning kan således leda till att lokalhyresgästens avtal upphör. Lokalhyresgästen skyddas genom att hyresvärden är skyldig att ersätta hyresgästen för den skada som den obefogade uppsägningen leder till. Detsamma gäller om hyresvärden begär oskäliga villkor för att acceptera en förlängning av hyresavtalet.

Innan hyresgästen begär ersättning vid allmän domstol måste medling i fråga om hyresavtalets bestånd begäras hos hyresnämnden. Försummar hyresgästen det förlorar han eller hon sin rätt till ersättning och därmed också sitt besittningsskydd. Den grundläggande tanken bakom detta är att parterna själva ska försöka komma överens om en förlängning av hyresavtalet.

Pågående utredning – Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster

En utredare har fått i uppdrag (dir. 2015:83) att utreda om förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal kan göras mer effektivt. I det ligger att undersöka om reglernas utformning leder till kostnader för parter och hyresnämnder som inte ger någon motsvarande nytta. En fråga som utredaren ska ta ställning till är om det förhållandet att hyresnämnden medlar i relativt få ärenden motiverar att reglerna ändras i någon del. Utredaren ska också ta ställning till om det i någon del behövs regler om parternas och hyresnämndens agerande under ärendet och i så fall hur de bör utformas.

Utredaren ska även ta ställning till om man bör ändra förutsättningarna för att begära ett yttrande av hyresnämnden om skälig hyra eller om huruvida en ersättningslokal är godtagbar.

En utgångspunkt för utredarens arbete ska vara att den nuvarande ordningen för lokalhyresgästers indirekta besittningsskydd inte ska ändras i sina grunddrag. En annan är att fördelarna med dagens medlingsförfarande ska kvarstå och att förfarandet ska vara tillgängligt för parterna när frågan om förlängning är tvistig. Ett förslag får inte innebära att hyresgästens möjligheter att i praktiken göra sina rättigheter gällande försämras eller att antalet tvister om ersättning i allmän domstol kan väntas öka. Utredaren ska dessutom sträva efter att reglerna ska

- ge båda parter god förutsebarhet och minimera risken för onödiga rättsförluster
- ge båda parter ett intresse av att bedriva seriösa och skyndsamma förhandlingar om en förlängning av hyresavtalet
- vara så enkla som det går, utan att viktiga frågor lämnas olösta.

Utredaren får även föreslå ändringar som kan anses motiverade av de förslag som lämnas i övrigt.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 februari 2017.

Utskottets ställningstagande

Vissa frågor som gäller lokalhyresgästens besittningsskydd utreds nu. En utgångspunkt för utredarens arbete är visserligen att den nuvarande ordningen för lokalhyresgästers indirekta besittningsskydd inte ska ändras i sina grunddrag, men utskottet anser ändå att resultatet av utredningen bör avvaktas innan

riksdagen tar ställning till den fråga som väckts i motionen. Motionerna avstyrks.

Hyra av parkeringsplats

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande som gäller debitering av hyra för en parkeringsplats.

Motionen

Förslaget i motion 2015/16:2124 av Karin Svensson Smith och Rasmus Ling (båda MP) yrkande 8 innebär att fastighetsägaren ska göras skyldig att debitera kostnaden för parkeringsplatser separat, och den ska inte helt eller delvis inkluderas i hyran eller månadsavgiften. Vidare ska enligt förslaget debiteringen, såvida inte särskilda skäl föreligger, baseras på det lokala marknadsvärdet av parkeringsplatsen.

Bakgrund

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i en förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

- om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,
- om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller
- om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning (19 § hyreslagen).

Hyreslagen innehåller inte någon reglering av vad hyran får täcka för kostnader eller vilka kostnader ett bostadsföretag får eller inte får bära. Däremot finns i hyresförhandlingslagen en bestämmelse om att det genom en förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att det i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen ska ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete (20 §). Tvister om villkorsändring som ska lösas enligt 55 § sjunde stycket hyreslagen och som gäller ett hyresavtals omfattning eller innehåll kan dock indirekt få betydelse för hyrans storlek.

Plats för parkering är ett allmänt intresse i plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL. Uttrycket parkering finns inte i 2 kap. PBL, utan i stället används uttrycken möjligheterna att ordna trafik och trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö. En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbildningen och till natur- och kulturvärdena på platsen. På tomten eller i närheten av den ska det i skäligen utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon (8 kap. 9 § PBL). Kommunen får genom detaljplan bestämma vad som är parkering i skäligen utsträckning och vad som är i närheten av tomten (4 kap. 13 § PBL). I PBL anges dock vissa prioriteringar mellan olika ytanspråk. Om tomten ska bebyggas med bostäder eller med lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Det är friyta som ska ordnas i första hand, om det inte finns tillräckliga utrymmen för både friyta och parkering (8 kap. 9 § andra stycket PBL).

Trafikverkets rapporter

Ett relativt nyligen genomfört projekt som kallas Parkering i storstad har mynnat ut i Trafikverkets rapport Parkering i täta attraktiva städer: Dags att förändra synsätt (maj 2013). Trafikverket har i rapporten konstaterat att det i praktiken i Sverige, precis som i USA, blev byggherren som fick på sin lott att erbjuda parkering för sina hyresgäster. Detta skedde genom statliga, numera kommunala, krav på byggherren att bygga parkeringsplatser, s.k. miniminivåer på parkeringsnormer. I rapporten poängteras att det i PBL inte står att en kommun måste ha miniminivåer för parkering. Lagen anger att det är kommunen som genom planmonopolet har möjlighet att styra bilparkeringens omfattning, uppåt eller nedåt för en viss nybyggnad av hus. I rapporten framhålls att kommuner och andra väghållare inte är ansvariga att ordna parkering på gatu- och tomtemark när det t.ex. finns en parkeringsefterfrågan som överstiger utbudet på tomtemark i ett område, lika lite som kommunen är ansvarig för att bygga fler byggnader när efterfrågan på kontorslokaler ökar.

Vidare uppmärksammas i rapporten att parkeringskostnader som läggs på t.ex. en bostadsrättsförening och inte betalas av användaren riskerar att leda till priser som utestänger kapitalsvaga och "lånesvaga" grupper från nybyggda bostäder. Det påpekas att det saknas djupa studier av sådana kostnader i Sverige men att det finns beräkningar som visar att korssubventioner av nybyggda garage kan röra sig om 500 kronor i månaden som alla hushåll måste betala; de som inte äger bil eller som är medlemmar i en bilpool betalar alltså för ett garage de inte använder.

Slutsatsen i projektet är att flexibla parkeringstal är huvudspåret för att förändra antalet parkeringsplatser vid nybyggnad, bort från parkeringsnormernas miniminivåer. Flexibla parkeringstal innebär åtgärder som gör att fler boende kan lösa sitt behov av rörlighet utan egen ägd bil. Flexibla parkeringstal kan införas

stegvis. Det utesluter inte heller andra åtgärder, t.ex. cash out, parkeringsreservat eller bilfritt byggande.

I rapporten anges som ett viktigt budskap att det finns mycket att vinna på att förändra myndigheters och planerares sätt att arbeta med parkering. Det föreslås förbättrade rutiner inom fyra områden för myndigheternas arbete med parkering. Bland annat lämnas förslag om att tydliggöra en rutin som styr mot att bilparkering betalas av dem som använder parkeringen. Kostnaderna framför allt för boendegarage bör synliggöras, och nya dellösningar såsom flexibla parkeringstal, bilfritt byggande och parkeringsreservat bör användas. Den enskilt viktigaste rekommendationen är att man ska arbeta för att skilja marknaden för bostäder och bilparkering åt i växande storstäder. Endast på detta sätt kan enligt rapporten ytor i staden på sikt användas på ett effektivt sätt. Detta skulle innebära att allt fler får köpa eller hyra sin parkering på den öppna marknaden.

Av intresse är också Trafikverkets övriga redovisning av projektet Parkering i storstad: Rapporter från ett forskningsprojekt om parkeringslösningar i tätta attraktiva städer (2013:047). Redovisningen innehåller korta sammanfattningar av de delstudier som gjorts inom forskningsprojektet. I separata kapitel redovisas sedan de olika underlagsrapporter som tagits fram inom projektet. Syftet med rapporterna är att redovisa underlag som kan användas vid framtagning av lokala p-policyer i större svenska städer.

Utskottets ställningstagande

Genom Trafikverkets rapporter har frågan som framförts i motionerna uppmärksammas för de myndigheter, planerare och andra som arbetar med parkeringsfrågor. Det är främst en fråga som kan och bör avgöras på kommunal nivå. Det torde knappast vara möjligt att reglera den genom hyresrättslig lagstiftning. Motionen avstyrks.

Tobaksrökning på balkong

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om förbud mot rökning på balkonger.

Motionen

I motion 2015/16:597 av Anna Wallentheim (S) föreslås att det ska vara möjligt att förbjuda rökning på balkonger så att grannar inte utsätts för passiv rökning. Förslaget avser både hyres- och bostadsrättshus.

Bakgrund

Det är troligt att det inte är möjligt att med framgång förhindra en hyresgäst att röka i sin lägenhet. Rökning i den egna lägenheten betraktas alltjämt som normalt. I särskilda fall torde dock ett förbud kunna upprätthållas. Det gäller t.ex. om värden med hänsyn till andra boendes allergiska besvär har intagit ett rökförbud i hyresavtalen (se Leif Holmqvist och Rune Thomsson, Hyreslagen, En kommentar, elfte upplagan, 2015, s. 229). Det är också Boverkets slutsats att det är tveksamt om en fastighetsägare kan förbjuda hyresgäster att röka i sina egna lägenheter, även om ventilationen är dålig och grannar störs. Det gäller även rökning på balkonger och gårdar (Boverkets omvärldsanalys 2005, När vi de handikappolitiska målen?).

Om hinder och men uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande får hyresvärden, på ansökan av hyresgästen, åläggas att avhjälpa bristen (16 § andra stycket hyreslagen). Hinder och men i nyttjanderätten kan anses föreligga då en hyresgäst utsätts för störningar från en granne vilka överstiger vad hyresgästen skäligen bör tåla. Enligt förarbetena till bestämmelsen bör kravet på att bristen ska vara till förfång vid utövandet av nyttjanderätten inte sättas för lågt (prop. 1974:150 s. 486). Bedömningen ska göras utifrån ett objektivt hyresgästintresse. Föreligger hinder och men i nyttjanderätten har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran. Det finns inte någon möjlighet till åtgärdsföreläggande enligt bostadsrättslagen. En bostadsrättshavare kan ha rätt till nedsättning av årsavgiften om det uppstår hinder och men i nyttjanderätten genom föreningens vållande som kan bestå i att föreningen inte ser till att ordning och skick iakttas i fastigheten (7 kap. 4 § bostadsrättslagen [1991:614]).

När en hyresgäst använder sin lägenhet ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas (25 § hyreslagen). Olika typer av sanktioner kan vidtas mot en störande hyresgäst. En i allt väsentligt motsvarande reglering finns i bostadsrättslagen (7 kap. 9 §).

Rättsfall

Svea hovrätts beslut 2013-12-19 mål nr ÖH 10011-13 innebar att hovrätten instämde i hyresnämndens bedömning om att det saknas skäl att bifalla A P:s ansökan om åtgärdsföreläggande som gällde att en granne rökte på sin balkong.

Hyresnämnden hade i sitt beslut anfört följande:

A P har anfört att hon, främst sommartid, störs av tobaksrök från en granne som röker på sin balkong och som har sin balkong intill hennes balkong. Från hyresvärdens sida har anförts att värden har haft kontakt med den berörda grannen, men att de inte anser sig kunna förbjuda att denna röker på sin balkong. Tobaksrök och röklukt kan innebära ett visst hinder och men i en hyresgästs nyttjanderätt, men en avvägning måste göras i förhållande till grannarnas rätt att använda sin lägenhet. Det har inte framkommit

i ärendet att de störningar som A P utsätts för i sitt boende genom att grannen röker på sin balkong går utöver vad som skäligen bör tålas i ett flerfamiljshus. Hyresnämnden finner därför att det saknas grund för ett åtgärdsföreläggande mot hyresvärden. A P:s ansökan ska således avslås.

I hyresnämnden hade A P bl.a. anfört följande:

Sommaren i år var den femte sommaren hon inte kunde vistas o begränsat på sin balkong, eftersom en granne röker på sin balkong. Hon har kontaktat hyresvärden och de grannar som röker på balkongen. Hon bor i port 93 och grannarna i port 95. Hon och grannarna har balkongerna bredvid varandra med en vägg/mur emellan. Hon har varit tvungen att gå in under varma sommarkvällar när hon dukat ut med mat och haft gäster och barnbarn på besök. Hon har fått rätta sig efter de som röker. Hyresvärden har satt upp ett anslag i porten med trivselregler där det bl. a. står att man ska ta hänsyn till sina grannar vid bl.a. grillning. Hon anser att grillos inte är lika besvärande som röklukt. Röklukten tränger även in till hennes lägenhet och det känns som någon har rökt därinne. Med de nya, i sig fina, balkongdörrar som hyresvärden installerat, hjälper det inte att stänga dem, eftersom röklukt tränger igenom ventilationsspringor. Grannarna som röker visar ingen hänsyn gentemot henne. Hon lider av migrän och vill inte vara "passiv rökare". Hon anser att de som röker får röka under sin köksfläkt. Grannarna har sagt att de inte vill göra det, eftersom de inte vill att lägenhetens ytskikt ska bli missfärgade. Grannen har satt upp ett högre plank mellan balkongerna men detta tar inte bort röklukten. Hon har själv ställt ut en stor fläkt på sin balkong, men detta tar inte heller bort röklukten. Hon var borta under hela augusti i år, eftersom hon inte kunde vistas på sin balkong. Hon kan tänka sig att avstå från balkongen och dess yta så att hon får lägre hyra eftersom hon inte kan nyttja balkongen fullt ut. Statistik från hyresvärden visar att majoriteten av hyresgästerna vill ha en rökfri miljö.

Hyresvärden hade inte några invändningar i sak mot vad A P anfört men ansåg sig inte kunna förbjuda grannarna att röka.

Östersunds tingsrätt, Miljödomstolen, anförde i sin dom 2011-03-10 i mål M 1-11 följande.

Enligt 9 kap. 1 § miljöbalken avses med miljöfarlig verksamhet bl.a. användning av byggnader på ett sätt som kan medföra olägenhet för människors hälsa. Tobaksrök som regelbundet tränger in i en bostadslägenhet från angränsande bostäder kan utgöra en sådan olägenhet för människors hälsa som avses i 9 kap. 1 § miljöbalken. Därmed kan regelbunden tobaksrökning, även om rökningen inte kan anses vara en verksamhet som är farlig för miljön, definitionsmässigt betraktas såsom miljöfarlig verksamhet. Mot bakgrund härav kan det under vissa omständigheter finnas skäl att ingripa även mot denna typ av rökolägenhet. Härutöver ska också nämnas att det i ett flerfamiljshus kan anses acceptabelt att i viss mån påverkas av övriga boenden - det finns därmed inte en oinskränkt rätt för en boende att aldrig bli påverkad av granar, vissa störningar få således tålas. Endast då störningen är av sådan grad att den på ett allvarligt sätt påverkar bruket av bostaden kan störningen anses oacceptabel och resultera i exempelvis ett förbud att utföra den störande handlingen. Samtidigt måste det anses ankomma på samtliga boende i ett flerfamiljshus att vid exempelvis rökning ta i beaktande att man bor nära andra och därför visa berättigad hänsyn. I förevarande mål framgår att G och S besvärar av rök då de vistas på sin balkong eller har fönstren öppna. Då de vistas inne i lägenheten och balkongdörren samt fönstren är stängda besvärar de inte av rök. Mot denna bakgrund kan det i förevarande fall inte anses vara fråga om sådan allvarlig

störning att rökning på angränsande balkonger ska förbjudas. Miljödomstolen instämmer därmed i länsstyrelsens bedömning att det inte finns stöd för att förbjuda eller begränsa grannars rökning. G och T S:s överklagande ska därför avslås.

Utskottets ställningstagande

Motionen gäller möjligheter till ingripanden mot grannar som stör sin omgivning genom att röka på sin balkong. Utskottet ställer sig utan vidare bakom den grundtanke som förs fram i motionen om det önskvärda i att människor inte ska behöva utsättas för andra människors tobaksrök. Utskottet anser att det är viktigt att människor görs medvetna om de problem som är förknippade med att utsättas för andras rökning och det ansvar som ligger på den enskilda rökaren. Däremot anser inte utskottet att frågan är så okomplicerad att den skulle kunna lösas genom ett förbud mot rökning på den egna balkongen. Det framstår ju som välmotiverat att en människa inte röker inomhus av hänsyn till dem han eller hon delar lägenheten med. Det är här fråga om en balansgång mellan olika intressen, vilket också framgår av de domstolsavgöranden utskottet återgett. Utskottet är alltså inte berett att föreslå en översyn med inriktning på att hyreslagens och bostadsrättslagens bestämmelser eventuellt skulle vässas gentemot rökande grannar. Inte heller i övrigt är utskottet berett att inom sitt beredningsområde föreslå riksdagen att vidta några åtgärder med anledning av motionsyrkandet som alltså avstyrks.

Kooperativ hyresrätt

Främjande av kooperativ hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om särskilda åtgärder för att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

Motionen

I motion 2014/15:2077 av Lennart Axelsson m.fl. (S) lämnas förslag om att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Boverket ska enligt förslaget ges i uppdrag att se över och belysa villkoren för den kooperativa hyresrätten utifrån dagens samhällsutmaningar och bistå med och sprida information om kooperativ hyresrätt i syfte att fler bostäder med kooperativ hyresrätt skapas.

Lagen om kooperativ hyresrätt

Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2002. Det finns kooperativa hyresrätter som bildats enligt äldre lagstiftning genom undantag till lagbestämmelser som avsett att hindra uppkomsten av nya upplåtelseformer respektive lagstiftning om försöksverksamhet med upplåtelseformen.

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 förening, en kooperativ hyresrättsförening, och de kooperativa hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen. Hyresgästernas intresse av boendeflyttande 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. Medlemmarna betalar vanliga medlemsinsatser. Dessutom kan föreningen ta ut särskilda upplåtelseinsatser i samband med en lägenhetsupplåtelse. En hyresgäst som flyttar kan inte sälja den kooperativa hyresrätten men har i princip rätt att få tillbaka betalade insatser. Föreningen bestämmer själv hyran för lägenheterna. Bruksvärdesreglerna tillämpas inte.

Reglerna om ombildning från vanlig hyresrätt till bostadsrätt har utvidgats till att gälla även ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen. En kooperativ hyresrättsförening har alltså samma rätt att köpa en hyresfastighet som är till försäljning som en bostadsrättsförening har (lagen [1982:352] om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, även kallad ombildningslagen).

Boverkets rapporter m.m.

Boverket har i en rapport från mars 2005, Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen, beskrivit den kunskapsbrist som omger den kooperativa hyresrätten och identifierat denna brist som den enskilt största orsaken till att upplåtelseformen ännu inte kan jämföras med de övriga upplåtelseformerna på ett likvärdigt och rättvisande sätt. Rapporten berör också frågor om lagändringar, bl.a. om återbetalning av medlemsinsatsen.

Boverkets rapport har beretts inom Regeringskansliet, och en samordning har skett med beredningen av Föreningslagsutredningens betänkande En ny lag om ekonomiska föreningar (SOU 2010:90). Översynen av lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen) har gjorts i syfte att förenkla för ekonomiska föreningar att driva sin verksamhet och att underlätta etableringen av nya föreningar (dir. 2008:70). Utredningen har bl.a. övervägt om det bör vara möjligt att återbetala insatser i ekonomiska föreningar och koopera-

tiva hyresrättsföreningar till annat än nominellt värde och vilka förutsättningarna för detta i så fall bör vara. Bakgrunden är bl.a. svårigheterna för ekonomiska föreningar att dra till sig insatskapital.

Riksdagen har nyligen beslutat om ändringar i bl. a. lagen om ekonomiska föreningar (prop. 2015/16:4, bet. 2015/16:CU10). De nya bestämmelserna kommer att beröra kooperativa hyresrättsföreningar i flera avseenden. För kooperativa hyresrättsföreningar införs en möjlighet att, om samtliga röstberättigade medlemmar är ense om det, införa stadgebestämmelser om att avgående medlemmar ska ha rätt att få ut ett högre belopp än det som medlemmen betalat som insats, dock högst det belopp som motsvarar medlemmens andel i föreningens egna kapital. Den vidgade möjligheten till återbetalning bedöms av regeringen göra den kooperativa hyresrätten populärare som boendeform och även underlätta för föreningarna att anskaffa det kapital som behövs i samband med förvärv eller uppförande av föreningen byggnader (prop. s. 188). Ändringen görs mot bakgrund av att det visat sig att medlemsinsatserna är förhållandevis höga och att det är viktigare att kunna skydda medlemmarnas insatser mot inflationen än vad som förutsattes när lagen om kooperativa insatser infördes. De nya bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 2016.

Boverket har genomfört informationsinsatser, delvis genom Byggekostnadsforum. Också pilotprojekt har genomförts.

Rapporten från Boverkets Byggekostnadsforum Bygga och bo i kooperativ hyresrätt – En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar (2005) är en handbok för skapande av nya bostäder och kooperativa hyresgästföreningar. Behovet av handledning och ökad kunskap vid uppförandet av nya hus för upplåtelse med kooperativ hyresrätt konstateras i rapporten vara stort, liksom vid ombildning av befintliga hyresbostäder till kooperativ hyresrätt. I rapporten förklaras och exemplifieras många av de centrala moment som en förening kan behöva gå igenom för att kunna förbereda sin föreningsbildning och bilda föreningen samt vad föreningen i övrigt behöver göra för att få en fungerande föreningsverksamhet. Dessutom finns rapporten *Leva och bo i gemenskap* (2005). Denna rapport från Boverkets Byggekostnadsforum är en delrapport från föreningen BoAktiv Landgången, Malmö. Här redovisas vilka möjligheter och svårigheter som kan förväntas möta en kooperativ hyresrättsförening. Syftet med denna rapport har varit att visa om det går att hålla nere den enskildes boendekostnader.

Webbplatsen OmBoende är ett samarbete mellan Boverket och Konsumentverket. Webbplatsen startades i januari 2009. Syftet med den är att ge konsumenter och andra berörda lättillgänglig och tillförlitlig information och på så sätt stärka deras möjligheter att vara kunniga och aktiva på bostadsmarknaden och efterfråga en trygg och säker boendemiljö. Information om kooperativ hyresrätt finns på webbplatsen.

Boverket lämnade för inte så länge sedan rapporten *Boendeinflytande i praktiken* (maj 2010) till regeringen. Rapporten är en sammanställning av aktuella erfarenheter av att satsa på ett reellt boendeinflytande i samband med

utvecklingen av bostadsområden. I rapporten uppmärksammas den kooperativa hyresrätten.

Pågående utredning – Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

En särskild utredare har fått i uppdrag att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden (dir. 2015:97). Syftet med översynen är att identifiera områden där konsumentskyddet behöver stärkas. I uppdraget ingår bl.a. att ta ställning till om innehållet i den ekonomiska planen bör ändras, om det finns anledning att skärpa regelverket kring intygsgivare och om det rättsliga skyddet för förhandstecknare och andra blivande föreningsmedlemmar behöver förbättras. I direktivet anges vissa frågor som utredaren ska överväga. Utredaren får enligt direktiven ta upp andra frågor som har koppling till bostadsrättsområdet än de som anges i direktiven.

I direktiven anges att utredaren ska överväga om de förslag som lämnas på bostadsrättsområdet bör genomföras även när det gäller de kooperativa hyresrätterna eller om andra lösningar bör gälla för dessa.

Uppdraget ska redovisas senast den 14 april 2017.

Utskottets ställningstagande

Som framgått har Boverket varit aktivt när det gäller att tillhandhålla information om den kooperativa hyresrätten. Vissa lagändringar har genomförts som kan stärka den kooperativa hyresrätten. Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden överväger nu vissa konsumentskyddsfrågor med avseende på den kooperativa hyresrätten.

I detta sammanhang bör erinras om den grundläggande tanken att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra.

Utskottet avstyrker motionen med hänvisning till det som anförts.

Bostadsrätt

Bostadsrättsregister

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande som gäller ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 15 (L).

Motionen

I partimotion 2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 12 lämnas ett förslag om en utredning av förutsättningarna för att inrätta ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister i offentlig regi.

Bakgrund

Det finns inte något centralt register över bostadsrätter, varken statligt eller privat. Däremot ska en bostadsrättsförenings styrelse förutom medlemsförteckningen föra en lägenhetsförteckning. Förteckningarna kan bestå av betryggande lösblads- eller kortsystem. De kan också föras med automatisk databehandling eller på annat liknande sätt (9 kap. 8 § bostadsrättslagen [1991:614]).

Medlemsförteckningen ska för varje medlem innehålla uppgifter om hans eller hennes namn och postadress och om den bostadsrätt som han eller hon har. Styrelsen ska hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den (9 kap. 9 § bostadsrättslagen).

Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, bostadsrättshavarens namn och insatsen för bostadsrätten. Uppgifterna ska genast föras in i lägenhetsförteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Underrättas föreningen om att en bostadsrätt har pantsatts eller om någon uppgift i förteckningen ändras ska detta genast antecknas. Vid en överlåtelse av en bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Dagen för anteckningen ska anges (9 kap. 10 § bostadsrättslagen).

En pantsättning av en bostadsrätt får sakrättsligt skydd när bostadsrättsföreningen underrättas om pantsättningen.

Riksdagen har nyligen beslutat att ändra bostadsrättslagen i frågor som gäller medlemsförteckningen (prop. 2015/16:4, bet. 2015/16:CU10). Bland annat tydliggörs i skärpande riktning bestämmelserna om upprättande, förande och bevarande av sådana förteckningar för att motverka brister. Även revisorns ansvar för att granska att medlemsförteckningen sköts på ett korrekt sätt har förtydligats. De nya bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 2016.

Tidigare utredningsarbete

Bostadsrättsutredningen har föreslagit att ett bostadsrättsregister och ett system för bostadsrättsinteckningar ska införas (SOU 1998:80). Förslaget innebär bl.a. att det införs ett inteckningssystem för bostadsrätter liknande det som gäller för fastigheter. Enligt förslaget ska det vidare byggas upp ett centralt statligt bostadsrättsregister över alla bostadsrätter. Lantmäteriverket ska vara ansvarigt för registret, men en ny myndighet ska stå för prövning och registrering.

I promemorian Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12) behandlas främst två redan framförda förslag. Det ena förslaget är det som Bostadsrättsutredningen lämnat och som nyss nämnts. Det andra förslaget har tagits fram av en projektgrupp med representanter från några av de stora bostadsrättsorganisationerna och Svenska Bankföreningen. Enligt båda förslagen bör det införas ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter. Förslagen syftar också till att förbättra förhållandena vid pantsättning. Det utredningsuppdrag som har mynnat ut i promemorian har gått ut på att komplettera projektgruppens förslag och jämföra de båda förslagen, dock utan att lämna några författningsförslag. Utredaren presenterar dessutom – översiktligt – ett eget förslag.

Utredaren anser att inte något av de båda förslag som varit utgångspunkten för utredningsuppdraget bör väljas. Bland annat anför utredaren att Bostadsrättsutredningens förslag är onödigt ingripande. Det finns i stället anledning att överväga ett tredje alternativ, som kan ta till vara bra delar från båda förslagen. Ett sådant alternativ bör enligt utredaren ha följande utgångspunkter.

Det behövs ett centralt bostadsrättsregister för att snabbt och enkelt ge upplysning om bostadsrätter. Registret behövs också för registrering av pantsättningar. Kreditgivare och mäklare, men även andra intressenter, såsom bostadsrättsföreningar och förvaltare, efterfrågar registeruppgifterna. Registerinnehållet ska koncentreras till uppgifter om bostadsrättshavare, pantsättningar och den information som behövs för att knyta dessa uppgifter till en viss lägenhet. Även vissa uppgifter om förvärv (pris m.m.) behöver registreras. Dagens modell för pantsättning kan i princip behållas. Panträtten bör dock registreras vid källan, dvs. av kreditinstituten. Genom registreringen får panträtten sakrättsligt skydd. Även uppgifter om bostadsrättshavaren och bostadsrätten bör registreras vid källan, närmare bestämt av bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Någon myndighetsprövning av överlåtelser ska inte ske.

Enligt utredaren talar övervägande skäl för ett statligt bostadsrättsregister under Lantmäteriverkets ansvar, men registret ska skötas av användarna. Främst för mindre bostadsrättsföreningar behöver det finnas ett ”pappersalternativ”. Det ska göras möjligt för en förening att överlåta registreringen till Lantmäteriverket. Kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare och mäklare ska ha direktåtkomst till registret. Användarna bör medverka i uppbyggnaden och utvecklingen av det nya registret. Kostnaden för det tredje alternativet bedöms vara lägre än för de båda andra. Registret föreslås bli finansierat genom avgifter från dem som använder registret.

Beredningen inom Regeringskansliet av promemorian avbröts av den förra regeringen.

Pågående utredning – Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

En särskild utredare har fått i uppdrag att utreda om reglerna om lägenhetsförteckningen bör skärpas och om skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelser och pantsättningar bör stärkas på något annat sätt (dir. 2015:97).

Uppdraget ska redovisas senast den 14 april 2017.

Utskottets ställningstagande

Eftersom den grundläggande frågeställningen om rättsförluster i samband med överlåtelser och pantsättningar är föremål för överväganden av en utredning anser utskottet att riksdagen inte nu bör ta ställning i sak till L-motionen. Motionen avstyrks.

Ombildning

Ombildning till bostadsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden som gäller möjligheterna att ombilda till bostadsrätt och ombildningsprocessen.

Jämför reservation 16 (V).

Motionerna

Motion 2014/15:1928 av Teres Lindberg (S) yrkandena 2–4 innehåller förslag om att ombildningsprocessen ska kunna prövas rättsligt och köp hävas om lag- eller stadgebrott konstateras. Särskilt nämns frågor om omröstning och fullmakter. Motionens förslag omfattar också en förstärkning av hyresgästernas rättssäkerhet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Särskilt uppmärksammas tvivelaktiga konsultinsatser. Dessutom föreslås att en bostadsrättsförening inte ska kunna köpa en fastighet om inte minst två tredjedelar av hyresgästerna faktiskt blir bostadsrättshavare.

I partimotion 2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 5 lämnas ett förslag om att kommunen ska kunna föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan.

Partimotion 2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 9 innebär att rättssäkerheten i ombildningsprocessen ska ökas. Det behöver t.ex. införas en begränsning av antalet omröstningar bland de boende för att försöka få till stånd en ombildning inom en avgränsad tidsperiod. Vidare behöver kraven skärpas när det gäller hur stor andel av de boende som måste stödja en ombildning för att den ska kunna genomföras. Förstärkningar behöver också göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. Enligt

motionärerna ska en opartisk funktion såsom notarius publicus delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten.

Också partimotion 2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 11 gäller ökad rättssäkerhet i ombildningsprocessen. Motionärerna nämner att det t.ex. behöver införas en begränsning av antalet omröstningar bland de boende för att försöka få till stånd en ombildning inom en avgränsad tidsperiod. Vidare ska det krävas att tre fjärdedelar av de boende röstar för en ombildning för att den ska kunna genomföras. Dessutom ska det krävas att en opartisk funktion såsom notarius publicus deltar på föreningsstämmorna så att allt går rätt till. Därutöver bör länsstyrelserna ha möjlighet att stoppa ombildningar av allmännyttiga bostäder till bostadsrätter om fastigheterna säljs under marknadspris eller om det är brist på hyresrätter på den aktuella bostadsmarknaden.

Ombildningsreglerna

Ett beslut om att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt ska fattas på en föreningsstämma. Beslutet är giltigt om hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet. Dessa hyresgäster ska vara medlemmar i bostadsrättsföreningen och, när det gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheten (9 kap. 19 § bostadsrättslagen [1991:614]). Innan ett beslut om förvärv av ett hus fattas ska en ekonomisk plan upprättas och hållas tillgänglig för hyresgästerna (9 kap. 20 §, jfr 3 kap.). Ett beslut om förvärv i strid med lagens bestämmelser är ogiltigt (9 kap. 21 §). En ansökan om lagfart ska avslås om det är uppenbart att förvärvet är ogiltigt (20 kap. 6 § 10 jordabalken). Om ett förvärv har skett i strid med lagens bestämmelser och lagfart har meddelats är beslutet om förvärv ändå giltigt (9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

Om hyresgästerna har intresse av att förvärva sitt hus för ombildning kan de anmäla detta intresse till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Intresseanmälan ska för hyresgästernas räkning göras av en bostadsrättsförening. Föreningen ska till sin anmälan foga ett intyg av föreningens styrelse om bl.a. att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen samt att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen och – om de är bostadshyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten. Huset som intresseanmälan gäller får inte överlåtas utan att den förening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva huset. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan från fastighetsägaren. Hembudet antas genom att föreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Om föreningen inom tre månader från hembudet skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen är intresserad av att förvärva den hembjudna egendomen förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet

skedde. Bestämmelserna återfinns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Även i hembudsfall måste föreningens beslut om att förvärva fastigheten fattas på föreningsstämman.

Fram till den 1 juli 1999 gällde att hyresgästerna i mer än hälften av lägenheterna måste ha gått med på ett förvärvsbeslut respektive förklarat sig intresserade av ombildningen. Tidigare, fram till den 1 juli 1992, hade ett krav på två tredjedels majoritet gällt. Genom lagstiftning vid riksmötet 2002/03 infördes kravet på folkbokföring för att förhindra s.k. falska bostadsrättsföreningar, dvs. sådana fall där fastighetsägaren inför ombildningen tecknat hyreskontrakt med bulvaner som inte haft sin bostad på fastigheten (prop. 2002/03:12, bet. 2002/03:BoU2, rskr. 2002/03:96).

En bostadsrättshavare kan föra talan vid tingsrätten mot föreningen och begära att ett stämmobeslut ska upphävas eller ändras om beslutet inte har kommit till på ett formellt riktigt sätt eller om det materiella innehållet strider mot bostadsrättslagen, vissa bestämmelser i föreningslagen eller föreningsstadgarna. Enligt huvudregeln ska talan väckas inom tre månader från beslutets dag (klandertalan). Upphävs eller ändras stämmans beslut gäller domen även mot den som inte fört talan (9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 7 kap. 17 § föreningslagen).

Hyreslagsutredningen

Hyreslagsutredningen har haft i uppdrag att titta på vissa frågor om ombildning och har i sitt delbetänkande Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47) föreslagit vissa ändringar som syftar till att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut om att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt. Hyreslagsutredningens betänkande bereds i Regeringskansliet.

Pågående utredning – Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

En särskild utredare har fått i uppdrag att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden (dir. 2015:97). Syftet med översynen är att identifiera områden där konsumentskyddet behöver stärkas. I uppdraget ingår bl.a. att ta ställning till om innehållet i den ekonomiska planen bör ändras, om det finns anledning att skärpa regelverket kring intygsgivare och om det rättsliga skyddet för förhandstecknare och andra blivande föreningsmedlemmar behöver förbättras. I direktivet anges vissa frågor som utredaren ska överväga. Ingen av dessa gäller de ombildningsfrågor som motionerna avser. Utredaren får enligt direktiven ta upp andra frågor som har koppling till bostadsrättsområdet än de som anges i direktiven.

Uppdraget ska redovisas senast den 14 april 2017.

Reglering av upplåtelseform i detaljplan

Plan- och bygglagstiftningen ger i dag ingen möjlighet att reglera upplåtelseformer för bostäder. Ett argument för detta är att regleringen bör begränsa sig till markanvändning och bebyggelseutformning – dvs. den fysiska miljön – och inte olika rättighetsförhållanden till mark och byggnader. Plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, följer dock inte den principen till hundra procent.

Enligt PBL-kommitténs bedömning (SOU 2005:77) bör plan- och bygglagstiftningen inte användas för att reglera upplåtelseformer. Det finns enligt kommitténs mening inte anledning att ändra på den grundläggande principen att detaljplanen i första hand ska reglera sådana förändringar som kan prövas i samband med bygglag inom ramen för plan- och bygglagen (PBL). Kommittén pekade på att kommunen genom exempelvis bestämmelser om huvudsaklig användning för bostadsändamål, byggnadernas storlek, höjd och utformning samt även lägenheternas sammansättning och storlek kan lägga grunden för ett önskvärt bostadsbyggande. Att införa mer långtgående möjligheter att reglera exempelvis fördelningen mellan olika upplåtelseformer ansågs därför mindre lämpligt. Kommittén ansåg vidare att inriktningen när det gäller det faktiska bostadsbyggandet som hittills bör ske med stöd av andra styrmedel, t.ex. genom avtal i samband med markanvisning.

Planprocessutredningen gör i sitt betänkande Bättre samarbete mellan stat och kommun, Vid planering för byggande (SOU 2015:109) den bedömningen att en möjlighet till planreglering av upplåtelseformer till bostäder bör utredas närmare.

Utredningen anför bl.a. följande.

Det är tveksamt om en reglering av upplåtelseformer i exploateringsavtal är formellt tillåten (även om det förekommer i praktiken). En grundläggande rättsprincip är att kommunens befogenheter, i egenskap av myndighet, ska bygga på en rättslig reglering (se 1 kap. 1 § andra stycket regeringsformen). Villkor i ett exploateringsavtal måste därför ha stöd i den offentligrättsliga lagstiftningen. Det betyder att kommunen, med stöd av sitt planmonopol, inte får framtvunga prestationer från en byggherre som går längre än vad lagstiftningen medger. Mot den bakgrunden är vår uppfattning att kommunen initialt måste äga marken, om man i dag vill säkerställa att bostäder upplåts med t.ex. hyresrätt. I sådana fall kan det ske en markanvisning till en byggherre/fastighetsägare med villkor om att bygga hyreslägenheter. För att långsiktigt garantera att lägenheterna bibehålls som hyresrätter, och inte omvandlas till bostadsrätter, är den vanligast förekommande lösningen att kommunerna upplåter marken med tomträtt. Alternativet är en försäljning av marken i kombination med klausuler om olika former av tilläggsköpeskilling vid en eventuell framtida bostadsrättsomvandling. Vi menar att dessa förfaranden framstår som en ”extra omväg” med vidhängande administrativt arbete och kostnader. Det vore räkare och enklare att kunna reglera upplåtelseformen direkt i detaljplanen. Vi anser därför att en sådan möjlighet till planreglering bör utredas närmare. Utredningen uttalar att det kan vara lämpligt att möjligheten till planreglering avser samtliga upplåtelseformer.

När det gäller förfarandet bedömer vi att det t.ex. kan införas en bestämmelse i 3 § bostadsrättslagen om att det till intresseanmälan ska fogas

ett utdrag ur detaljplanen där det framgår att en ombildning till bostadsrätter är planenlig. Om ombildningen är planstridig måste det bifogas ett godkännande från kommunen där det framgår att kommunen godkänner ombildningen och har för avsikt att ändra planen. Inskrivningsmyndigheten får i så fall i uppgift att kontrollera dessa uppgifter. Att ombildning förutsätter godkännande av kommunen eller genomförd planändring innebär att kommunen, när detaljplanen föreskriver hyresrätter, får ett avgörande inflytandet på i vilka situationer ombildning får ske. Det finns inget som hindrar en grupp hyresgäster från att bilda en bostadsrättsförening och förvärva en hyresfastighet utan att använda sig av reglerna i ombildningslagen. I dessa fall skulle alltså en ändring i ombildningslagen inte hindra ett planstridigt förvärv. Ett sätt att hantera denna problematik kan vara genom ett krav på anteckning i fastighetsregistret i de fall där detaljplanen föreskriver upplåtelseform. På så vis får de som avser att förvärva fastigheten i vart fall en tydlig upplysning om att en omvandling till bostadsrätter är planstridig. De ovanstående tankarna om att kunna reglera upplåtelseform i detaljplanen väcker naturligtvis flera andra frågeställningar som måste utredas närmare. Det gäller t.ex. om regleringen ska kunna avse all mark som planläggs eller enbart kommunal mark som markanvisas. En annan fråga är om regleringen ska kunna införas i befintliga planer för bostadsbebyggelse eller enbart i nya planer?

Planprocessutredningens betänkande är ute på remiss, och remisstiden utgår den 31 mars 2016.

Utskottets ställningstagande

Det är givetvis angeläget att lagstiftningen tryggar rättssäkra ombildningsprocesser. Utskottet utgår från att man i Regeringskansliet följer frågorna om ombildningsprocessen med fokus på om reglerna missbrukas. Hyreslagsutredningen har föreslagit vissa ändringar som syftar till att säkerställa att samtliga hyresgäster i ett hus får information om föreningens beslut att förvärva huset för ombildning till bostadsrätt. Utredningens betänkande bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

En annan ombildningsfråga som nu också bereds i Regeringskansliet är om det ska bli möjligt att reglera bostädens upplåtelseform i en detaljplan, vilket också skulle styra ombildningsmöjligheterna.

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden har möjlighet att ta upp andra frågor som har koppling till bostadsrättsområdet än de som är uttryckligt nämnda i direktiven.

Utskottet anser att riksdagen bör avvakta med sina ställningstaganden i sak till de ombildningsfrågor som väckts tills de berednings- och utredningsinsatser som nu pågår har avslutats. Utskottet avstyrker samtliga motionsyrkanden.

Omvandling till ägarlägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen ställer sig bakom det utskottet anför om att regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen. Tillkännagivandet omfattar också ytterligare frågor, bl.a. att regeringen bör utreda ett hyrköpsystem för bostäder.

Jämför reservation 17 (S, MP, V).

Motionerna

Motion 2015/16:1986 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, L) yrkande 12 innehåller förslag om att det ska bli möjligt att omvandla bostäder i det befintliga beståndet till ägarlägenheter. Förslaget omfattar också att dagens krav på att ägarlägenhetsfastigheter ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre fastigheter avskaffas.

I motion 2014/15:2951 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) föreslås att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter.

I motion 2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 28 lämnas ett förslag om att det ska bli möjligt att omvandla bostäder i beståndet till ägarlägenheter. Förslaget omfattar också att dagens krav om att ägarlägenhetsfastigheter ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre fastigheter avskaffas.

I samma motion yrkande 29 föreslås även en utredning av former för s.k. hyrköpsystem av bostäder för att underlätta och stimulera ägandet av bostäder.

Ulrika Karlsson i Uppsala (M) föreslår i motion 2015/16:2295 yrkandena 1–3 införande av ombildningsmöjligheter till ägarlägenheter i beståndet, både för hyresrätter och bostadsrätter. Dessutom förespråkas att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte har använts som bostad, också ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Enligt motionen bör man dessutom genomföra en översyn av skyddsreglerna i konsumenttjänstlagen och vissa andra lagar, bl.a. om byggförsäkring, för att ägarlägenheter ska bli en attraktiv upplåtelseform.

I motionerna 2014/15:2020 och 2015/16:1234 båda av Christian Holm Barnefeld och Johan Hultberg (båda M) lämnas förslag om att befintliga bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, ska kunna ombildas till ägarlägenheter.

Partimotion 2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 11 innebär att det ska införas möjligheter att omvandla befintliga bostäder i flerbostadshus, både hyres- och bostadsrätter, till ägarlägenheter.

I motion 2014/15:12 av Nina Lundström (L) yrkandena 1 och 2 föreslås dels att befintliga lägenheter ska kunna ombildas till ägarlägenheter, dels att kravet på en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter för tredimensionell fastighetsbildning ska avskaffas.

Också motion 2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 22 innehåller förslag om att det ska bli möjligt att omvandla bostäder i det befintliga beståndet till ägarlägenheter.

Bakgrund

De grundläggande lagtekniska förutsättningarna för att göra fastighetsindelning av enskilda lägenheter (3D-fastigheter) har funnits sedan den 1 januari 2004 då det i fastighetsbildningslagen (1970:988), förkortad FBL, infördes möjligheter till tredimensionell fastighetsindelning. Lagen innehöll dock bestämmelser som hindrade att ägarlägenheter bildades.

Genom lagstiftning som trädde i kraft den 1 maj 2009 har det blivit möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter (prop. 2008/09:91, bet. 2008/09:CU16, rskr. 2008/09:170). Oftast och fortsättningsvis här kallade ägarlägenheter.

Ägarlägenheter kan endast bildas i samband med nyproduktion (3 kap. 1 b § andra stycket 1 FBL). Enligt regeringens mening, som framfördes i propositionen om ägarlägenheter, saknades det tillräckligt beredningsunderlag för att ta ställning till frågan om ombildning till ägarlägenheter i beståndet. Ägarlägenheter som en ny upplåtelseform endast i nyproduktion skulle enligt vad som sas i propositionen ses som ett första steg.

Med nyproduktion avses även tillbyggnader och äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus. Som förutsättning gäller dock att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet.

Av 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL framgår att en ägarlägenhetsfastighet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. Bestämelsen hindrar bl.a. att ett småhus delas upp i två ägarlägenhetsfastigheter.

En ägarlägenhet bildas alltså genom fastighetsbildning. I samband med bildandet tillförsäkras ägarlägenheten de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Det innebär att lägenheten måste få tillgång till sådana anordningar som behövs för att den ska kunna fungera som en självständig enhet. Det kan t.ex. gälla rättigheter till trapphus, el, vatten och avlopp. För dessa ändamål kan det därför inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar i vilka ägarlägenheterna i huset får del. Som ett alternativ kan man t.ex. bilda en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Vid fastighetsbildningen ska lantmäterimyndigheten se till att anläggningen eller samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

Ägaren till en ägarlägenhet har rätt att självständigt förfoga över lägenheten t.ex. genom att överlåta, pantsätta och hyra ut den. Vid uthyrning av ägarlägenheter gäller hyreslagen (12 kap. jordabalken). Samma regler tillämpas som vid uthyrning av en- och tvåfamiljshus. Under de förutsättningar som anges i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad kan avsteg göras från hyreslagens bestämmelse om bl.a. bruksvärdeshyra när en ägarlägenhet hyrs ut. Ägarlägenheter omfattas av allmänna grannelagsrättsliga regler. Det innebär att den

lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar vid vite kan föreläggas att upphöra med störningarna.

2012 års ägarlägenhetsutredning

Den förra regeringen beslutade i maj 2012 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter. I juni 2014 lade utredningen – 2012 års ägarlägenhetsutredning – fram sitt betänkande *Från hyresrätt till äganderätt* (SOU 2014:33).

Utredningens förslag innebär bl.a. att det ska införas en ny lag, lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, som reglerar förfarandet vid en omvandling. Förslaget omfattar i enlighet med direktiven bara hyreslägenheter, inte bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Enligt förslaget har hyresgästerna rätt att köpa de lägenheter som omvandlas.

Utredningen har valt att i stället för ombildning tala om omvandling.

Förslaget innebär bl.a. följande.

En omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter ska ske på fastighetsägarens initiativ och omfatta samtliga lägenheter i en byggnad inom en fastighet. Om det är möjligt att dela upp en större byggnad så att olika delar av byggnaden tillhör skilda fastigheter är det tillräckligt att lägenheterna i byggnadsdelen inom en fastighet omvandlas. På motsvarande sätt ska det vara möjligt att dela upp en större byggnad med hyreslägenheter ”på höjden” genom tredimensionell fastighetsbildning, förutsatt att samtliga lägenheter i den nybildade fastigheten samtidigt omvandlas till ägarlägenheter.

Om det finns en intresseanmälan från en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening om att köpa fastigheten antecknad i fastighetsregistret är det inte möjligt att omvandla lägenheterna i byggnaden till ägarlägenheter. Omvänt är en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter ett hinder mot att anteckna en sådan intresseanmälan.

Fastighetsägaren ska vara skyldig att informera hyresgästerna om att en omvandling är på gång. Informationen ska bl.a. innehålla upplysningar om att hyresgästerna har rätt att köpa sina lägenheter och att de har rätt att bo kvar med samma besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten även om de inte köper lägenheten. En hyresgäst ska ha rätt att före andra köpa lägenheten dels i samband med omvandlingen, dels vid senare försäljning av lägenheten. Detta gäller den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten när den omvandlades till ägarlägenhet. Även en make, sambo eller annan närstående till en hyresgäst har under vissa förutsättningar rätt att köpa lägenheten om hyresgästen avstår.

Hyresgästerna ska i samband med omvandlingen få ett skriftligt erbjudande om att köpa lägenheterna. Erbjudandet ska föregås av besiktning och värdering av byggnaden och lägenheterna. Hyresgästerna som kollektivt ska inte ha någon särskild, lagreglerad rätt att före andra gemensamt förvärva fastigheten för omvandling till ägarlägenheter.

Utredningen föreslår att kravet på en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter för att fastighetsbildning ska kunna ske behålls oförändrat. Det kan erinras om att direktiven begränsade utredningen till att avse ombildning av hyresrätter i flerbostadshus.

Hyrköp

2012 års ägarlägenhetsutredning uppmärksammade att det i Frankrike finns en särskild sorts hyresform som kallas hyrköp. Hyresformen innebär att hyresgästen efter en viss tid, som regleras närmare i hyreskontraktet, har rätt att köpa lägenheten. Under den tid som hyresgästen hyr lägenheten betalar han eller hon en avgift till lägenhetsägaren som består av en normal hyra och en förskottsbetalning på lägenheten. När hyresgästen sedan ska köpa lägenheten behöver han eller hon inte betala någon insats, utan vad som betalats under hyrestiden räknas av mot köpeskillingen. Under den tid som lägenheten hyrs har hyresgästen samma rättigheter och skyldigheter som en vanlig hyresgäst. I viss utsträckning tar hyresgästen dock säljarens plats i bostadsföretaget (copropriété). Hyresgästen har bl.a. rätt att medverka vid stämman och rätt att rösta i vissa frågor som rör underhållet av fastigheten samt rätt att vara medlem i styrelsen.

Interpellation

Statsrådet Morgan Johansson anförde bl.a. följande i sitt svar på en interpellation om vilka åtgärder som kommer att vidtas för att underlätta ombildningen av befintliga fastigheter till ägarlägenheter (ip. 2014/15:480).

Förslaget har remissbehandlats, och intresset bland remissinstanserna har varit svalt.

Jag kan konstatera att inte heller den befintliga möjligheten att bygga ägarlägenheter har fått något större genomslag på bostadsmarknaden.

Det är viktigt att den svenska bostadsmarknaden kan erbjuda olika upplåtelseformer. Det ger valfrihet i boendet. Men det vi behöver prioritera just nu är inte fler möjligheter att byta upplåtelseform på befintliga bostäder utan i stället att fler nya bostäder byggs.

Utredningens betänkande bereds inte vidare inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Ägarlägenheter är en relativt ny upplåtelseform i Sverige men är vanlig i andra länder. Sedan 2009 finns möjligheten att i samband med nyproduktion uppföra ägarlägenheter. När propositionen om ägarlägenheter las på riksdagens bord 2009 angavs ett bristande kunskapsläge kring konsekvenser av ägarlägenheter på bostadsmarknaden som skäl för att man inte tillät ägarlägenheter i befintliga byggnader. Ägarlägenheter har sedan dess etablerats som upplåtelseform, och i och med detta är det numera enligt utskottets mening rimligt att ägarlägenheter också kan bildas i det befintliga bostadsbeståndet.

Med ägarlägenheter finns goda förutsättningar att öka mångfalden av upplåtelseformer i bostadsområdena. Många gånger saknas förutsättningar för ombildning till bostadsrätter bl.a. beroende på bostadsfastighetsstrukturen. En blandning av hyresrätter och ägarlägenheter i ett bostadsområde är något som skulle bidra till att motverka boendesegregation.

Utskottet anser således att ägarlägenheter ska kunna bildas i det befintliga beståndet av bostäder.

I betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) föreslår 2012 års ägarlägenhetsutredning lagstiftning som innebär att hyreslägenheter i flerfamiljshus kan omvandlas till ägarlägenheter. Utskottet anser att det är angeläget att regeringen utan att dröja återupptar beredningen av utredningsbetänkandet och återkommer till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter.

I reformen 2009 då ägarlägenheter gjordes möjliga ingick ett krav om att ägarlägenhetsfastigheter ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre fastigheter. Enligt utskottets mening bör denna regel ändras så det blir möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag även i denna fråga.

Det finns i dag exempel på att ett kommunalt bostadsföretag erbjuder bostäder med ett hyrköpsystem. I Frankrike finns en särskild hyresform som kallas hyrköp som innebär att hyresgästen efter en viss tid, vilken regleras närmare i hyreskontraktet, har rätt att köpa den lägenhet han eller hon hyr. Denna form uppmärksammades av 2012 års ägarlägenhetsutredning. Utskottet anser att det är viktigt att stimulera bostadsägandet för allt fler människor. Möjligheten att successivt omvandla ett hyreskontrakt till ett ägande av den förhyrda bostaden bör enligt utskottets mening därför utredas med inriktning på att införa ett sådant system i en trygg, lagreglerad form. Regeringen bör vidta nödvändiga åtgärder så att dessa utredningsinsatser kommer till stånd.

Utskottet föreslår att riksdagen ställer sig bakom det utskottet anför om att göra det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter och det utskottet i övrigt anför. Riksdagen bör tillkännage sitt ställningstagande för regeringen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2015/16:1986 (KD, M, C, L) yrkande 12, 2015/16:2702 (M) yrkandena 28 och 29, 2014/15:2951 (M), 2014/15:12 (L) yrkande 2 samt 2015/16:1938 (KD) yrkande 22, bifaller delvis 2014/15:2020 (M), 2015/16:1234 (M), 2015/16:2295 (M) yrkande 2, 2014/15:12 (L) yrkande 1, 2015/16:2790 (L) yrkande 11 samt avslår övriga motionsyrkanden.

Reservationer

1. Det grundläggande hyressättningsystemet, punkt 1 (C)

av Ola Johansson (C).

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
2015/16:3210 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 4 och
avslår motionerna
2014/15:30 av Nina Lundström (FP) yrkande 1,
2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 12–14,
2014/15:906 av Camilla Waltersson Grönvall (M),
2014/15:1266 av Martin Kinnunen (SD) yrkande 1,
2014/15:2587 av Annie Lööf m.fl. (C) yrkande 16,
2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 16–18,
2015/16:1351 av Sofia Fölster (M),
2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 25 och 27,
2015/16:2095 av Erik Bengtzboe och Hans Rothenberg (båda M) och
2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 1.

Ställningstagande

Bostadsmarknadens stelhet gör att de bostäder som finns används ineffektivt. Den mycket speciella lösningen med kollektiva hyresförhandlingar och fastlåsta hyror under lång tid är unik för Sverige. Ett sätt att främja och utveckla hyresrätten är att övergå till en mer marknadsbaserad hyressättning, samtidigt som andra upplåtelseformer främjas och introduceras, exempelvis kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter.

De förändringar jag vill se genomförda gäller ett successivt införande av en friare hyressättning med en starkare koppling till bostädernas marknadsvärde och anpassad till bostadsmarknadens tillväxt men med ett starkt besittningsskydd för hyresgästen. Förändringarna ska också omfatta en reformering av det nuvarande förhandlingssystemet så att hyresgästens ställning och möjlighet till inflytande stärks, samtidigt som större variationer av hyresnivåer tillåts.

Mitt förslag syftar till att främja och utveckla hyresrätten samt att effektivisera utnyttjandet av de befintliga bostäderna. Regeringen bör utarbeta och återkomma till riksdagen med förslag till de lagändringar jag vill se genomförda.

Jag föreslår att riksdagen ställer sig bakom det jag anför och tillkännager detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen C-motionen och avslår övriga motioner.

2. Det grundläggande hyressättningsystemet, punkt 1 (V)

av Nooshi Dadgostar (V).

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 motionerna
 2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 12–14 och
 2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 16–18 och
 avslår motionerna
 2014/15:30 av Nina Lundström (FP) yrkande 1,
 2014/15:906 av Camilla Waltersson Grönvall (M),
 2014/15:1266 av Martin Kinnunen (SD) yrkande 1,
 2014/15:2587 av Annie Lööf m.fl. (C) yrkande 16,
 2015/16:1351 av Sofia Fölster (M),
 2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 25 och 27,
 2015/16:2095 av Erik Bengtzboe och Hans Rothenberg (båda M),
 2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 1 och
 2015/16:3210 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 4.

Ställningstagande

I Sverige har vi kollektivt förhandlade hyror som sätts utifrån en bostads bruksvärde. Syftet med detta är att alla ska ha rätt till en bra bostad till rimlig kostnad. I den bostadspolitiska debatten förespråkar allt fler debattörer att bruksvärdessystemet ska överges till förmån för marknadshyror. Mitt parti säger nej till marknadshyror.

Om marknadshyror infördes så skulle hyror stiga kraftigt på de orter där bostadsbristen är stor. Detta illustreras tydligt genom systemet med presumtionshyror som innebär att hyran i nybyggnation tillåts att ligga över bruksvärdet i femton år. I Stockholm kan exempelvis en nybyggd fyra kosta drygt 18 000 kronor per månad.

Om marknadshyror skulle införas skulle människor med låga och normala inkomster i många fall helt enkelt inte ha råd att bo kvar i sin bostäder. Dagens hyresförhandlingssystem skyddar hyresgästens rätt att bo kvar i och med att hyresvärden inte kan höja hyran som denne vill. De som främst skulle tjäna på marknadshyror är i stället företag som bygger eller äger bostäder. Det går inte heller att bortse från att marknadshyror ofrånkomligt leder till s.k.

social housing, dvs. att det offentliga upplåter bostäder till de människor som inte har råd att betala en marknadshyra. Ett sådant system skapar och upprätthåller socialt och ekonomiskt utanförskap.

Jag vill värna bruksvärdessystemet och lämnar här ett antal förslag som ytterligare skulle stärka systemet.

Allmännyttans hyresnormerande funktion har försvunnit. Tidigare prövade hyresnämnden främst hyran mot hyressättningen i likvärdiga allmännyttiga bostadsföretag. Sedan 2011 har detta system ersatts med en regel om att jämförelse ska göras med likvärdiga lägenheter med förhandlade hyror hos både kommunala och privata bostadsföretag. Eftersom de privata värdarnas hyror ligger något över de allmännyttiga och de privata värdarna generellt har ett intresse av att ständigt pressa upp hyrorna så kan man se att den här modellen ger utrymme för större hyreshöjningar. I kombination med den akuta bostadsbristen på många orter kan detta i slutändan leda till orimliga hyresnivåer. Allmännyttan bör återgå till att bli hyresnormerande för att bromsa upp de accelererande hyresnivåerna.

Det s.k. påtaglighetsrekvisitet innebär att hyresnämnden vid en hyresprövning inte ska anse en hyra som skälig om den är ”påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga”. Det har i praxis lett till att de privata värdarnas hyror har kunnat ligga flera procentenheter högre än de allmännyttiga hyrorna vid jämförelseprövningar. Motivet för införandet av rekvisitet var att få en prisörklighet på marknaden när allmännyttan hade en normerande roll. I väntan på att allmännyttan åter får en hyresnormerande roll och så länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial är det naturligt att påtaglighetsrekvisitet inte ska gälla. Påtaglighetsrekvisitet bör således tas bort.

När en prövning av hyran sker i hyresnämnden görs antingen en direktjämförelse mellan prövningslägenheten och jämförelselägenheter eller en allmän skälighetsbedömning där nämndens kännedom om hyresläget på orten spelar en avgörande roll. I praxis ställs mycket höga krav för att lägenheter ska anses likvärdiga och jämförbara med varandra, vilket har lett till att direktjämförelser nästan aldrig sker. Samtidigt som den nya lagen skulle leda till ett bredat jämförelseunderlag har kravet på ”likvärdighet” i praktiken skruvats åt. Det är uppenbart att lagstiftarens intention varit att bruksvärdeshyror på bostadsmarknaden i regel ska fastställas efter en jämförelse med likvärdiga lägenheter. Men i dagsläget fälls nästan alla avgöranden genom allmänna skälighetsbedömningar som i hög utsträckning hamnar på den övre delen av hyresskalan. Det undergräver i praktiken den kollektiva förhandlingsmodellen och rättvisan på hyresmarknaden. Lagstiftningen bör ses över i syfte att bredda begreppet likvärdighet.

Regeringen bör utarbeta och återkomma till riksdagen med förslag till de lagändringar jag vill se genomförda.

Det jag anför bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Därmed bifaller riksdagen partimotionerna 2014/15:154 yrkandena 12–14 och 2015/16:373 yrkandena 16–18 (båda V) och avslår övriga motionsförslag.

3. Det grundläggande hyressättningsystemet, punkt 1 (L)

av Robert Hannah (L).

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 motionerna

2015/16:1351 av Sofia Fölster (M) och

2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 1 och avslår motionerna

2014/15:30 av Nina Lundström (FP) yrkande 1,

2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 12–14,

2014/15:906 av Camilla Waltersson Grönvall (M),

2014/15:1266 av Martin Kinnunen (SD) yrkande 1,

2014/15:2587 av Annie Lööf m.fl. (C) yrkande 16,

2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 16–18,

2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 25 och 27,

2015/16:2095 av Erik Bengtzboe och Hans Rothenberg (båda M) och

2015/16:3210 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 4.

Ställningstagande

Bostadsbristen i Sveriges storstäder är i dag värre än på mycket länge. Boverket uppskattar att behovet av bostäder är nästan dubbelt så stort som antalet påbörjade byggen per år. Inte helt oväntat drabbas unga och nyanlända hårdast. Utan en plånbok som matchar de höga kapitalinsatser som krävs för att köpa en lägenhet eller kontakter för att gå runt kösystemet är valmöjligheterna få. Bilden speglas av alarmerande rapporter från Bostadsförmedlingen. Bara i Stockholm står över en halv miljon människor i dag i bostadskön. Genomsnittstiden för att få en trea i ytterstaden utan presumtionshyra är tio år. För de mer attraktiva stadsdelarna i innerstan görs ingen uppskattning av kötid på grund av att så få bostäder förmedlas där. Illusionen att hyresregleringen skulle motverka segregation går helt upp i rök. I stället cementeras klyftorna mellan de som kan ta sig runt systemet och de som tvingas hitta ett otryggt hyreskontrakt på svarta marknaden.

Det absolut största problemet med bruksvärdesprincipen är att det inte lönar sig att bygga och förvalta hyresrätter. Om hyran är förutbestämd och byggbolaget dessutom ska förhålla sig till de hundratals byggregler som finns för nyproduktion går kalkylen omöjligt ihop.

I stället för att ytterligare detaljstyra symtomen av hyresregleringen är det dags att på allvar ta tag i problemet. Det måste bli lönsamt att bygga nya hy-

resrätter om vi inte vill se bostadsbristen övergå i en akut bostadskris. Eftersom fri hyressättning är det enda sättet att göra det lönsamt att bygga hyresrätter är detta en nödvändig reform. Mitt förslag om fri hyressättning är begränsat till nyproduktion, och ingen befintlig hyresgäst behöver oroa sig för sin hyra till följd av detta.

Enligt min mening behöver därutöver hyressättningen för beståndet bättre avspejla konsumentens efterfrågan och individuella val, t.ex. till- och frånval. Men sådana förändringar av bruksvärdessystemet ska kombineras med regler som ger hyresgästerna långsiktigt förutsebara villkor och ett skydd mot plötsliga höjningar av hyran för den befintliga bostaden.

Redan i dag finns exempel på hur reformer i denna riktning inom bruksvärdessystemet får de lokala hyresmarknaderna att fungera bättre. Exempel på en mer diversifierad hyressättning som bättre speglar efterfrågan och utbud på olika hyresbostäder finns i Malmö. Målet bör vara att tillämpningen av bruksvärdessystemet i hela Sverige bidrar till ökad rörlighet och bättre utnyttjande av det befintliga beståndet genom att hyresnivåerna närmare speglar konsumenternas efterfrågan när det gäller lägenhetens utformning.

Regeringen bör utarbeta och återkomma till riksdagen med förslag till de lagändringar jag vill se genomförda.

Jag föreslår att riksdagen ställer sig bakom det jag anför och tillkännager detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen partimotionen från Liberalerna och motion 2015/16:1351 (M) samt avslår övriga motioner.

4. Presumtionshyror, punkt 2 (M, L, KD)

av Caroline Szyber (KD), Ewa Thalén Finné (M), Jessika Roswall (M), Thomas Finnborg (M), Robert Hannah (L) och Mats Green (M).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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 motionerna
2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 18 och
2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 30 och
avslår motionerna
2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 26 och
2015/16:3210 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 5.

Ställningstagande

Sedan 2006 finns en möjlighet för fastighetsägare att vid nyproduktion förhandla om s.k. presumtionshyra. Hyressättningen är då inte beroende av övriga

hyror på orten och blir därmed mer marknadsmässig. Presumtionshyran gäller i 15 år och undantas under denna tid från bruksvärdesprövning.

För att stimulera bostadsbyggande vill vi stärka möjligheten att finansiera nybyggnation av hyresrätter genom att ändra reglerna om presumtionshyra så att ett hus med presumtionshyra stannar i systemet under sin livslängd. Vi vill även förlänga tiden för presumtionshyra för nybyggnation till husets livslängd. Vårt förslag påverkar inga befintliga hyresgäster, samtidigt som det blir mer lönsamt att bygga nytt. Om en presumtionshyra får fortsätta att gälla efter 15 år uppnås också den fördelen att en mer plan hyressättning erhålls. Ett av problemen med 15-årsregeln är att hyran måste sättas högt med tanke på att den bara under 15 år kan bidra till att finansiera husets uppförande. Ur ett hyresgästperspektiv är det således att föredra att 15-årsgränsen avskaffas, vilket motverkar den bild som finns av att det krävs tjocka plånböcker för att klara av att bo i en nyproducerad hyreslägenhet.

Regeringen bör utarbeta och återkomma till riksdagen med förslag till nödvändiga lagändringar.

Vi föreslår att riksdagen ställer sig bakom det vi anför och tillkännager detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen M- och KD-motionerna och avslår övriga motioner.

5. Presumtionshyror, punkt 2 (C)

av Ola Johansson (C).

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

2015/16:3210 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 5 och avslår motionerna

2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 18,

2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 26 och

2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 30.

Ställningstagande

När presumtionshyror, dvs. fasta förhandlade hyror för nybyggda fastigheter som gäller under en tid på 15 år, infördes under alliansregeringens tid innebar det en möjlighet att bygga fler lägenheter eftersom det gav en större frihet att sätta hyran efter efterfrågan. I dag kan Hyresgästföreningen i praktiken avvisa förhandlingsinitiativ från fastighetsägare om presumtionshyresnivåer. Det försvårar för fastighetsägarna att få lönsamhet i nybyggnationer, vilket minskar

intresset för att bygga. Jag vill därför avskaffa Hyresgästföreningens förhandlingsmonopol och veto vid presumtionsförhandlingar för att öka förutsättningarna för nybyggnation. Jag anser också att hyror som bestämts genom presumtionsavtal ska påverka hyresnivåerna i andra nyproducerade lägenheter.

Regeringen bör utarbeta och återkomma till riksdagen med förslag till nödvändiga lagändringar.

Jag föreslår att riksdagen ställer sig bakom det jag anför och tillkännager detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen C-motionen och avslår övriga motioner.

6. Skyddsregeln, punkt 3 (V)

av Nooshi Dadgostar (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag 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
2014/15:496 av Sanne Eriksson (S).

Ställningstagande

Många hyreshus står inför eller genomgår nu stora renoveringar. Detta är naturligtvis i grunden bra. Nackdelen är dock att de standardförbättringar som görs i dessa hus leder till hyreshöjningar. I värsta fall kan hyreshöjningarna innebära att en hyresgäst inte har ekonomiska möjligheter att bo kvar. Hyresvärden måste enligt reglerna för ombyggnad ha tillstånd till standardförbättrande åtgärder antingen från hyresgästen själv eller, om denne motsätter sig sådana åtgärder, från hyresnämnden. En genomgång som Hyresgästföreningen har gjort av beslut i hyresnämnden och i Svea hovrätt visar att dessa instanser så gott som alltid ger klartecken för en renovering även i de fall hyresgästen motsätter sig en sådan. Vad det rent faktiskt handlar om är en urgröpning av besittningsskyddet.

För att stärka besittningsskyddet har en skyddsregel införts i lagstiftningen. Enligt denna ska skäligen hyreshöjningar på grund av förbättrad standard fasas in under flera år. Problemet är att regeln om infasning inte ska tillämpas om ”särskilda skäl talar emot det”. Ett sådant särskilt skäl är enligt lagens förarbeten just att det rör sig om standardförbättrande åtgärder. Regeln skyddar därmed inte alls mot det den var tänkt att ge skydd mot. För att besittningsskyddet fortfarande ska vara tryggt för hyresgästerna vid en renovering måste reglerna på detta område arbetas om. En renovering ska inte kunna leda till stora, snabbt kommande hyreshöjningar.

Regeringen bör ge Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster i uppdrag att överväga den av mig berörda frågeställningen med den inriktning jag förespråkar och återkomma till riksdagen med nödvändiga lagförslag.

Jag föreslår att riksdagen ställer sig bakom det jag anför och tillkännager detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen motionen.

7. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning m.m., punkt 4 (M)

av Ewa Thalén Finné (M), Jessika Roswall (M), Thomas Finnborg (M) och Mats Green (M).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkandena 31 och 32 samt avslår motionerna

2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 29,

2015/16:2295 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4 och

2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 2.

Ställningstagande

Människor ska kunna flytta dit där jobben finns. I grunden är lösningen att långsiktigt öka byggandet, men på kort sikt behövs också andra åtgärder. När människor vill flytta till en annan stad finns det ofta inga lägenheter att tillgå. Unga människor som vill flytta hemifrån får inte den chansen. Ibland kan någon behöva flytta en kortare period till en storstad för att arbeta. Politiken bör inte i onödan skapa begränsningar för människor.

Ibland framförs synpunkten att bostadsbristen bara kan lösas genom byggande av fler bostäder. Det är naturligtvis sant att fler bostäder är helt centralt, men det är också angeläget med bättre hushållning av de resurser som finns i dag i form av bostäder. Det är viktigt för ekonomin, miljön och för att få snabba effekter på bostadsmarknaden. De förändringar som alliansregeringen genomförde ledde också till fler bostäder att hyra.

Vi vill mot den här bakgrunden att en utredning får till uppgift att se över dagens regelsystem och föreslå förändringar som främjar möjligheterna att hyra en bostad under kortare perioder främst i syfte att tillmötesgå näringslivets rekryteringsbehov.

Utredningens uppdrag ska vidare omfatta att lämna förslag till åtgärder för att ytterligare stimulera och underlätta andrahandsuthyrning av bostäder.

Regeringen bör på grundval av utredningens arbete återkomma till riksdagen med förslag till nödvändiga lagändringar.

Vi föreslår att riksdagen ställer sig bakom det vi anför och tillkännager detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen M-motionens två yrkanden och avslår övriga motionsyrkanden.

8. Andrahandsupplåtelse, privatuthyrning m.m., punkt 4 (L)

av Robert Hannah (L).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 2 och
avslår motionerna
2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 29,
2015/16:2295 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 4 och
2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkandena 31 och 32.

Ställningstagande

Sedan 2013 råder friare regler för hyressättning vid s.k. privatuthyrning. Hyrorerna är inte fria, utan det måste finnas ett tydligt samband mellan de direkta och indirekta kostnaderna för boendet och hyran (kostnadstäckande hyror). Reformen har lett till att klart fler andrahandsboenden har utannonserats. Jag föreslår att ett ytterligare steg tas så att hyressättningen blir friare vid uthyrning av villor och ägarlägenheter genom en generösare beräkning av den s.k. skäliga hyran. En utredare bör få i uppdrag att undersöka på vilket sätt detta steg kan tas.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till nödvändiga lagändringar.

Jag föreslår att riksdagen ställer sig bakom det jag anför och tillkännager detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen Liberalernas partimotion och avslår övriga motionsförslag.

9. Deposition i samband med en andrahandsupplåtelse, punkt 5 (M, L)

av Ewa Thalén Finné (M), Jessika Roswall (M), Thomas Finnborg (M), Robert Hannah (L) och Mats Green (M).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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
2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 3.

Ställningstagande

Depositioner från hyresgästen i samband med andrahandsuthyrning är vanligt i Sverige. Det är ett sätt för hyresvärderna att minska risken för förluster till följd av bl.a. uteblivna hyresbetalningar och kostsamma reparationer för skador som andrahandshyresgästen orsakat.

Samtidigt innebär dagens oregrerade system, där hyresgästen betalar direkt till hyresvärderna, att risken för bedrägerier av hyresvärderna i stället är uppenbar. Det förekommer att hyresgästen gör en inbetalning för att sedan upptäcka att varken lägenhet eller pengar finns att tillgå.

I Norge har man byggt upp och i lag reglerat ett system där depositionsbeloppet sätts in på ett neutralt konto och där åtkomst av medlen kräver båda parter medgivande. Boverket har förordat att ett liknande system införs i Sverige för att öka tryggheten och säkerheten för både hyresgästen och hyresvärderna. Vi ansluter oss till Boverkets uppfattning.

Regeringen har i direktiven till Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster sagt att det finns anledning för utredaren att se över frågan om en reglering av deposition.

Vi anser att riksdagen bör ställa sig bakom vår uppfattning om att ett depositions-system ska lagregleras och tillkännage detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen Liberalernas partimotion.

10. Hyresstatistik, punkt 6 (M, C, L, KD)

av Caroline Szyber (KD), Ewa Thalén Finné (M), Jessika Roswall (M), Ola Johansson (C), Thomas Finnborg (M), Robert Hannah (L) och Mats Green (M).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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
2014/15:30 av Nina Lundström (FP) yrkande 2.

Ställningstagande

Hyresgästernas makt som konsumenter måste stärkas. Kunskap ger makt, och kunskap om priset för att hyra en bostad framstår som särskilt viktigt eftersom boendekostnaderna utgör en stor del av ett hushålls utgifter. Det är därför av

väsentlig betydelse att sådan 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 önskar alltså att den offentliga hyresstatistiken utvecklas till ett verkningfullt instrument för bostadskonsumenten. Regeringen bör överväga och genomföra nödvändiga åtgärder för att så blir fallet.

Riksdagen bör ställa sig bakom det vi anför och ge detta till känna för regeringen. Därmed bifaller riksdagen L-motionen.

11. Till- och frånval, punkt 7 (M, C, L, KD)

av Caroline Szyber (KD), Ewa Thalén Finné (M), Jessika Roswall (M), Ola Johansson (C), Thomas Finnborg (M), Robert Hannah (L) och Mats Green (M).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna
2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 19 och
2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 35.

Ställningstagande

Hyresrätten kan göras till en mycket mer flexibel upplåtelseform. Boendet i hyresrätter är i dag påfallande standardiserat utifrån de byggnormer som finns. I stället för en standardisering bör det vara möjligt att bygga med olika typer och slag av standard, t.ex. att bygga med lägre standard för dem som vill ha ett billigare boende. Det kan gälla för unga som har svårt att få pengarna att räcka till och vars boendehorisont kanske är kortare. Samtidigt bör det vara möjligt att bygga dyrare för dem som vill ha högre service och högre standard t.ex. i fråga om ytmaterial. En variation och ett bredare utbud av hyresrätter skulle göra hyresrätten mer attraktiv. Att förändra och utveckla hyresrätten leder till socialt engagemang, möjlighet att utveckla kringtjänster och öka kvaliteten i boendet.

Individuella lösningar behöver inte enbart vara utseendemässiga utan kan också avse servicegrad, och även på så sätt möta den enskilde hyresgästens efterfrågan. För äldre är kringtjänster av stor vikt. Många pensionärer vill i dag ha fler kringtjänster. Det kan gälla receptionstjänster, städning och vaktmäste-

ritjänster som erbjuder hjälp med att byta lampor och sätta upp tavlor. Möjligheterna att utveckla kringtjänster är många om man har ett system som tillåter, reglerar och ger betalt för dem.

Tyvärr har utredningsbetänkandet från 2008 med förslag om från- och tillval i hyresrätten blivit offer för en lång beredning i Regeringskansliet. Vi menar, som framgått, att hyresrättens attraktivitet kan stärkas med en större möjlighet att individuellt forma dess karaktär. Ett mer flexibelt system främjar och är särskilt viktigt i samband med renoveringar. Utredningens förslag bör därför genomföras och anpassas till att också gälla tjänster. Regeringen bör utarbeta och återkomma till riksdagen med förslag till nödvändiga lagändringar.

Vi anser att riksdagen bör ställa sig bakom det vi anför och tillkännage detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen M- och KD-motionerna.

12. Rivningskontrakt, punkt 8 (V)

av Nooshi Dadgostar (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 15.

Ställningstagande

Det finns fler hyresrättsliga problem som behöver lösas så att hyresgästens villkor förbättras än de som övervägs i Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster. Ett sådant problem är missbruket av s.k. rivningskontrakt. Med rivningskontrakt syftar jag både på när hyresgästen avstått från sitt besittningsskydd på grund av en förestående rivning och när en rivningsklausul tagits in i kontraktet.

Ett rivningskontrakt innebär att hyresgästen saknar besittningsskydd eller har ett mycket dåligt besittningsskydd. Många hyresvärdar har satt i system att hyra ut med rivningskontrakt. Antalet rivningskontrakt ökar och har gjort så under lång tid.

Jag anser att rivningskontrakt ska användas till det de är avsedda för. Det måste till effektiva kontroller av att det verkligen är fråga om en aktuell rivningssituation för att rivningskontrakt ska kunna användas. Detta är viktigt ur flera synvinklar. Det handlar om att inte urholka tryggheten till det egna hemmet – en trygghet som besittningsskyddsreglerna är avsedda att garantera. Det finns dessutom en uppenbar risk att omfattande uthyrning med rivningskontrakt kan leda till att allt fler drar sig för att rapportera olägenheter i boendet med risk för att förlora sitt kontrakt.

Regeringen bör låta utarbета och återkomma till riksdagen med förslag som säkerställer att rivningskontrakt används till det de är avsedda för.

Jag anser att riksdagen bör ställa sig bakom det jag anför och ge detta till känna för regeringen. Därmed bifaller riksdagen Vänsterpartiets partimotion.

13. Brottslig verksamhet som uppsägningsgrund, punkt 9 (M, C, L, KD)

av Caroline Szyber (KD), Ewa Thalén Finné (M), Jessika Roswall (M), Ola Johansson (C), Thomas Finnborg (M), Robert Hannah (L) och Mats Green (M).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2014/15:2972 av Beatrice Ask m.fl. (M, C, FP, KD) yrkande 9.

Ställningstagande

Den grova organiserade brottsligheten innebär lidande och stor skada för både enskilda människor och företag men också för samhället i stort. Organiserad brottslighet ligger bakom huvuddelen av den gränsöverskridande brottsligheten, bl.a. människohandel och narkotikasmuggling. Organiserade kriminella nätverk verkar i hela landet. De senaste årens händelser i exempelvis Göteborg och Södertälje understryker nödvändigheten av uthålliga insatser för att bekämpa den grova organiserade brottsligheten. Myndigheternas samarbete ger kraft i arbetet. Ett antal yrkeskriminella står för en stor del av brottsligheten i Sverige. Att sätta dessa individers brottslighet ur spel genom återfallsförebyggande arbete och relevanta straff bör vara i fokus, men även andra åtgärder bör vidtas.

Redan i dag är det möjligt för en hyresvärd att ställa upp vissa villkor för hyresgästen, t.ex. att skatten ska redovisas korrekt och att den hyrda lokalen enbart får användas på ett mer preciserat sätt.

Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster överväger nu frågan om det ska bli lättare att säga upp hyresgäster för att motverka att lägenheter används av kriminella grupperingar m.m. Vi ställer oss bakom det uppdrag som utredningen fått men anser att utredningen särskilt bör ta upp och överväga ändringar i hyreslagen med inriktning på att den grova organiserade brottsligheten ska bekämpas. Utredningen ska också kunna ge förslag om annat än att ändra uppsägningsreglerna.

Vi anser att riksdagen bör ställa sig bakom det vi anför och tillkännage detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen motion 2014/15:2972 yrkande 9 (M, C, L, KD).

14. Bristande fastighetsförvaltning, punkt 10 (V)

av Nooshi Dadgostar (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna
2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 10 och
2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 12–14.

Ställningstagande

Det finns ett flertal exempel på hyresvärdar som inte sköter sig. I medierna rapporteras det med jämna mellanrum om fastighetsägare som inte åtgärdar fuktskador eller underlåter att sanera bort skadedjur i lägenheter.

Frågan om oseriösa hyresvärdar har fått ökad aktualitet inte minst beroende på den omfattande utförsäljningen av allmännyttans bostäder till t.ex. riskkapitalister. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i sitt ägande, och det är ingen orimlig tanke att många fastigheter kommer att säljas i ett läge när det inte är lika lönsamt som nu att äga hyresfastigheter. Att inte veta om fastighetsägaren kommer att fortsätta att äga och förvalta ens bostad kan givetvis skapa oro hos hyresgästerna. Av en rapport från Hyresgästföreningen framgår också att det skiljer i underhållskvalitet mellan allmännyttan och privata fastighetsägare till de senares nackdel. Tidningen Fastighetsvärlden genomförde i våras en kartläggning av miljonprogramsområdena i Sveriges 23 största kommuner. Kartläggningen visade att mer än hälften av lägenheterna numera ägs av privata hyresvärdar.

Det måste kunna gå att hindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva nya fastigheter och på så sätt skydda hyresgästerna. Vänsterpartiet har i flera år arbetat för att någon form av prövning av fastighetsägaren bör göras. Därför är vi i partiet glada över att vi var ense med regeringen om att tillsätta en utredning som bl.a. ska analysera konsekvenserna av att den borgerliga regeringen avskaffade förvärvslagen. I och med borttagandet försvann möjligheten att förhandspröva om en köpare av ett hyreshus är lämplig. Utredaren ska också kartlägga i vilken utsträckning det förekommer brister i förvaltningen av hyreshus och vid behov föreslå åtgärder för att minska problemen. Jag anser att det är nödvändigt att införa en tydlig och effektiv förvärvslag för att hindra

oseriösa hyresvärdar att förvärva ytterligare fastigheter. En förvärvslag har också en förebyggande effekt.

Trots att vissa fastighetsägare i flera fall allvarligt har misskött sina hus och underhållet definitivt är bristfälligt så har det i vissa fall funnits svårigheter att genomdriva en tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Även om hyresnämnden bedömer att tvångsförvaltning är en lämplig åtgärd blir den i många fall inte av på grund av att det saknas förvaltare. Detta är en otillfredsställande ordning. Jag menar att i fall av tvångsförvaltning så ska kommunen vara skyldig att bistå med en godtagbar förvaltare, t.ex. genom sitt allmännyttiga bolag.

Enligt hyreslagen har en fastighetsägare underhållsskyldighet gentemot hyresgästen. Om hyresvärderna inte uppfyller sin skyldighet är det möjligt för hyresgästen att tvinga fram underhåll med hjälp av ett åtgärdsföreläggande. Lagstiftarens intention har varit att säkerställa att hyresgäster får det löpande underhåll som de betalar för och att bostädernas standard upprätthålls. I rättspraxis har det dock uppställts ett krav på att bristen ska ha inneburit hinder och men för hyresgästen för att ett åtgärdsföreläggande ska meddelas. Det innebär att bristen enligt nuvarande praxis måste vara omfattande för att hyresvärderna ska ha en skyldighet att ingripa. Jag menar att det är orimliga krav att ställa på ett löpande underhåll som ska upprätthålla en slags grundnivå i hemmet. När underhållsskyldigheten som sådan åsidosätts bör ett åtgärdsföreläggande kunna meddelas, oavsett storleken på bristen.

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. Jag anser därför att hyresnämnden i stället för domstol ska handlägga den rättsliga processen. Därigenom kan förfarandet bli billigare och enklare. Vidare anser jag att reglerna bör utformas som de som gäller i vissa typer av skadeståndsmål med följd att hyran ska sättas ned om värden inte kan bevisa att han eller hon har vidtagit rimliga åtgärder med avseende på underhållet. Det kommer att öka incitamenten för fastighetsägaren att hantera bristerna på ett bättre sätt än i dag.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till lagändringar i de avseenden jag förespråkar.

Jag anser att riksdagen bör ställa sig bakom det jag anför och tillkännage detta för regeringen. Mitt förslag innebär att riksdagen bifaller Vänsterpartiets båda partimotioner.

15. Bostadsrättsregister, punkt 16 (L)

av Robert Hannah (L).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 16 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 12.

Ställningstagande

Det finns inte något centralt register över landets bostadsrätter. I stället är det den lokala bostadsrättsföreningens ansvar att föra en förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Denna förteckning utgör också grunden för uppgifter om pantsättning av bostadsrätten.

Frågan om att införa ett statligt register över bostadsrätter har varit aktuell under mycket lång tid. År 2007 upprättades en departementspromemoria Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12). Såväl Svenska Bankföreningen som HSB Riksförbund, Riksbyggen, bostadsrättsorganisationen SBC, Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet har till regeringen fortlöpande framfört önskemål om att ett statligt register ska inrättas över bostadsrätterna.

Fördelarna med ett statligt centralt register, förslagsvis administrerat av Lantmäteriet, är framför allt att tillförlitligheten till uppgifterna om ägare och pantsättningar ökar samt att hanteringen av ägarbyten och pantsättningar sker betydligt snabbare. Ett sådant register skulle också avsevärt försvåra de bedrägerier som förekommer främst i samband med pantsättning av en bostadsrätt.

Likheterna mellan en bostadsrätt och en villafastighet är mycket stora när det gäller såväl ägarbyten som pantsättning. Ett register bör därför vara uppbyggt på ungefär samma sätt som dagens inskrivningsregister med lagfart och inteckning. Precis som gäller för villafastigheter bör alla kostnader för att hålla registret betalas av bostadsrättsägarna genom avgifter vid ägarbyten och pantsättningar.

Vi anser att regeringen bör utreda förutsättningarna för att inrätta ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister i offentlig regi.

Riksdagen bör ställa sig bakom det vi anför och tillkännager detta för regeringen. Därmed bifaller riksdagen Liberalernas partimotion.

16. Ombildning till bostadsrätt, punkt 17 (V)

av Nooshi Dadgostar (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 17 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna
2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 9,

2014/15:1928 av Teres Lindberg (S) yrkandena 2–4 och
2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 5 och 11.

Ställningstagande

Bristen på hyresrätter är fortsatt stor samtidigt som nästan 353 000 unga vuxna saknar eget boende. Ofta efterfrågar ungdomar hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förutom att vi behöver bygga bort bostadsbristen behöver det befintliga beståndet av hyresrätter förbli just hyresrätter.

Ett stort problem är att hyresrätter säljs och ombildas till bostadsrätter. Sedan 2000 har ca 160 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter i landet. Av dessa finns en majoritet i Stockholms län. Stockholms stad dominerar också utförsäljningen av allmännyttans lägenheter.

Beslut om utförsäljningar fattas i kommunerna. På riksnivå finns lagar som reglerar ombildningar till bostadsrätter. Rättssäkerheten vid ombildningsprocessen är bristfällig, och förändringar behöver göras. Det behöver t.ex. införas en begränsning av antalet omröstningar bland de boende för att försöka få till stånd en ombildning inom en avgränsad tidsperiod. Vidare behöver kraven skärpas så att det krävs att tre fjärdedelar av de boende röstar för en ombildning för att den ska kunna genomföras. En bostadsrättsförening ska heller inte kunna köpa en fastighet om inte minst tre fjärdedelar av hyresgästerna faktiskt blir bostadsrättshavare. Förstärkningar behöver också göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. Konsultinsatser och fullmakter har visat sig utgöra särskilda problemområden. En opartisk funktion såsom notarius publicus ska delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten. Om en köpstämman har genomförts på ett felaktigt sätt måste berörda kunna klaga på förfarandet och få köpet hävt, och detta ska också gälla vid andra lag- och stadgebrott. Dessutom måste länsstyrelserna ha möjlighet att stoppa ombildningar av allmännyttiga bostäder till bostadsrätter om fastigheterna säljs under marknadspris eller om det är brist på hyresrätter på den aktuella bostadsmarknaden.

Människors möjligheter att välja hur de vill bo bör stärkas. Det är därför angeläget att kommunerna genom en aktiv politik bidrar till ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer. På så vis förbättras möjligheterna för den enskilde att få ett bra och ändamålsenligt boende. En konkret åtgärd för att se till att det byggs bostäder som människor efterfrågar är att förändra plan- och bygglagen så att kommunerna ges möjlighet att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan.

Regeringen bör utarbeta och återkomma till riksdagen med de förslag som jag förordar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna. Därmed bifaller riksdagen Vänsterpartiets partimotioner och S-motionen.

17. Omvandling till ägarlägenheter, punkt 18 (S, MP, V)

av Hillevi Larsson (S), Lars Eriksson (S), Emma Hult (MP), Leif Nysmed (S), Nooshi Dadgostar (V), Johanna Haraldsson (S), Shadiye Heydari (S) och Maria Strömkvist (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 18 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår motionerna

2014/15:12 av Nina Lundström (FP) yrkandena 1 och 2,

2014/15:2020 av Christian Holm och Johan Hultberg (M),

2014/15:2951 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M),

2015/16:1234 av Christian Holm Barenfeld och Johan Hultberg (båda M),

2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 22,

2015/16:1986 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, FP) yrkande 12,

2015/16:2295 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkandena 1–3,

2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkandena 28 och 29 samt

2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP) yrkande 11.

Ställningstagande

Ägarlägenheter har inte visat sig vara någon särskilt framgångsrik ägarform när det gäller nybyggda bostäder och har inte bidragit till att förbättra bostadsförsörjningen i någon nämnvärd utsträckning.

I dag finns det möjligheter för hyresgästerna i ett hus att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Dessa möjligheter tillgodoser väl hyresgästernas intressen av att kunna ta över ägandet och därmed förvaltningen av de hus där de har sina lägenheter.

Sverige står i dag inför en stor utmaning när det gäller att få fram fler bostäder. Det har länge rått bostadsbrist, och behovet av permanentbostäder kommer att öka till följd av den flyktingsituation som Sverige bidrar till att lösa. Den bostadspolitiska debatten behöver med det läge vi i dag har på bostadsmarknaden handla om annat än ägarlägenheter.

Vårt ställningstagande innebär att vi föreslår att riksdagen avslår samtliga motioner.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden 2014/15

2014/15:12 av Nina Lundström (FP):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att befintliga lägenheter bör kunna ombildas till enskilda ägarlägenheter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att kravet i fastighetsbildningslagen om minst tre bostadslägenheter ska avskaffas.

2014/15:30 av Nina Lundström (FP):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om valmöjligheter avseende hyreskontrakt som ger ökad konsumentmakt.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om offentlig statistik om hyresnivåer.

2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):

9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag till förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa en förvärvslag.
12. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att allmännyttan bör återgå till att bli hyresnormerande för att bromsa upp de accelererande hyresnivåerna.
13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att ta bort påtaglighetsrekvisitet.
14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att lagstiftningen bör ses över i syfte att bredda begreppet likvärdighet.

2014/15:329 av Emanuel Öz (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över jordabalkens lagbestämmelser för att lokalhyresgäster som bedriver näringsverksamhet ska ha samma besittningsskydd och omfattas av liknande eller samma uppsägningsbestämmelser som bostadshyresgäster.

2014/15:349 av Andreas Norlén (M):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökade möjligheter att stå utanför det kollektiva hyresförhandlingssystemet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av hyresförhandlingslagen för att öppna för konkurrerande hyresgästföreningar.

2014/15:496 av Sanne Eriksson (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skyddet för hyresgäster vid hyreshöjningar på grund av standardförbättrande renoveringar.

2014/15:906 av Camilla Waltersson Grönvall (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör låta utreda vilka förändringar som kan genomföras i det svenska bruksvärdessystemet för att åstadkomma en bättre fungerande bostadsmarknad.

2014/15:1266 av Martin Kinnunen (SD):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att stegvis avveckla hyresregleringen på ett ordnat sätt.

2014/15:1928 av Teres Lindberg (S):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se till att utbildningsprocessen kan prövas rättsligt och att köp kan hävas om lag- eller stadgebrott konstateras.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att stärka hyresgästers rättssäkerhet vid utbildning från hyresrätt till bostadsrätt.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att en bostadsrättsförening inte ska kunna köpa en fastighet om inte minst två tredjedelar av hyresgästerna faktiskt blir bostadsrättsinnehavare.

2014/15:2020 av Christian Holm och Johan Hultberg (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ägarlägenheter.

2014/15:2077 av Lennart Axelsson m.fl. (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt.

2014/15:2587 av Annie Lööf m.fl. (C):

16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en reformering av hyresmarknaden.

2014/15:2951 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma till riksdagen med lagförslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter.

2014/15:2972 av Beatrice Ask m.fl. (M, C, FP, KD):

9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillsätta en utredning i avsikt att göra det enklare att säga upp hyresgäster som ägnar sig åt grov organiserad brottslighet.

Motioner från allmänna motionstiden 2015/16

2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):

5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om möjligheter för kommunen att föreskriva en viss upplåtelseform i detaljplan och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag till förbättringar av rätts säkerheten vid ombildningar och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att åtgärdsföreläggande kan göras i fall där det löpande underhållet åsidosätts och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
15. 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.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att allmännyttan bör återgå till att bli hyresnormerande för att bromsa upp de accelererande hyresnivåerna och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.

18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagstiftningen bör ses över i syfte att bredda begreppet likvärdighet och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:589 av Emanuel Öz (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över jordabalkens lagbestämmelser för att lokalhyresgäster som bedriver näringsverksamhet ska ha samma besittningsskydd och omfattas av liknande eller samma uppsägningsbestämmelser som bostadshyresgäster, och riksdagen tillkännager detta för regeringen.

2015/16:597 av Anna Wallentheim (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten för hyresrättsföreningar och bostadsrättsföreningar att förbjuda rökning på balkonger och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:1234 av Christian Holm Barenfeld och Johan Hultberg (båda M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:1351 av Sofia Fölster (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa fri hyresättning för alla nya bostäder som byggs, och riksdagen tillkännager detta för regeringen.

2015/16:1938 av Caroline Szyber m.fl. (KD):

18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för en friare hyressättning med presumtionshyror vid nytecknande av kontrakt och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för ett system för kringtjänster och tillval för hyresrätten och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra omvandling av bostäder i befintliga bostadsbestånd till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:1986 av Caroline Szyber m.fl. (KD, M, C, FP):

12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra omvandling av bostäder i befintliga bostadsbestånd till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD):

25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om översyn av hyresregleringarna och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förlängd tid för presumtionshyror och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om hyresnämndens agerande vid tvister och tillkännager detta för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyra ut sin bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:2095 av Erik Bengtzboe och Hans Rothenberg (båda M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över bruksvärdessystemet till förmån för marknadshyror och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:2124 av Karin Svensson Smith och Rasmus Ling (båda MP):

8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra fastighetsägare skyldiga att debitera en kostnad för parkeringsplats separat samt att parkeringsavgiften, såvida inte särskilda skäl föreligger, ska baseras på det lokala marknadsvärdet på parkeringsplatsen, och riksdagen tillkännager detta för regeringen.

2015/16:2295 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av stämpelskatter, byggförsäkringen och skyddsregler i konsumenttjänstlagen när det gäller ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kunna ändra upplåtelseformen för bostäder och bostadsrätt till ägarlägenhet och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att befintliga byggnader som har byggts till eller byggts om, och som tidigare inte har använts som bostad, också ska kunna göras om till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som har sin grund i hyressättning av småhus och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:2702 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M):

28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra omvandling av fler bostäder i befintliga bostadsbestånd till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.

29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda former för så kallade hyr-köp-system för att underlätta och stimulera ägande av bostad och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förändra reglerna om presumtionshyra så att ett hus med presumtionshyra stannar i systemet under sin livslängd samt att förlänga tiden för presumtionshyra för nybyggnation till husets livslängd och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om vikten av att främja möjligheterna att hyra bostad under kortare perioder i syfte att tillmötesgå näringslivets rekryteringsbehov och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ytterligare stimulera och underlätta andrahandsuthyrning av bostad och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förbättra möjligheterna att göra till- och frånval för hyresgästerna i hyresrätter vid renoveringar och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:2790 av Jan Björklund m.fl. (FP):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om reformer av bruksvärdessystemet och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om friare hyressättning vid uthyrning av villor och ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett svenskt system för trygga hyresdepositioner och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra omvandling av bostäder i befintliga bostadsbestånd till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda ett avgiftsfinansierat bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:3210 av Ola Johansson m.fl. (C):

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att successivt införa en friare hyressättning med starkare koppling till bostäders marknadsvärde och anpassat till bostadsmarknadens tillväxt, men med ett starkt besittningsskydd för hyresgästen, och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa Hyresgästföreningens vetorätt vid presumtionsförhandlingar och att

hyror som bestämts genom presumtionsavtal ska påverka hyresnivåerna i andra nyproducerade lägenheter och tillkännager detta för regeringen.