

Motion till riksdagen 2021/22:2610

av **Nooshi Dadgostar m.fl. (V)**

Hyressättning

1 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreslagen bör ändras så att överenskommelser mellan parterna om systematisering av hyran blir normerande i hyresnämndens bedömning och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att de nya regler kring tillval och frånval som genomförts mot bakgrund av proposition 2018/19:108 bör rivras upp och tillkännager detta för regeringen.

2 Värna den svenska modellen för hyressättning

Den svenska modellen för hyressättning, med kollektivt förhandlade hyror som sätts utifrån bruksvärdesprincipen, är i ett internationellt perspektiv unik. Bruksvärdet är ett relativt mått där lägenhetens olika kvaliteter prissätts i förhållande till andra lägenheter. Målet med modellen är att skapa förutsättningar för en rimlig hyresutveckling som ger rättvisa hyror och trygghet för hyresgästerna.

Modellen har under lång tid kritiserats av högern för att bidra till lågt byggande och långa bostadsköer. Högern vill i stället se marknadshyror och en förändring av förhandlingssystemet i syfte att begränsa Hyresgästföreningens möjligheter att tillvarata hyresgästernas intressen.

I den överenskommelse som träffades mellan Socialdemokraterna, Centerpartiet, Liberalerna och Miljöpartiet i januari 2019 fanns ett antal förslag som, om de hade genomförts, skulle ha gått högern till mötes. Enligt punkt 44 i överenskommelsen var planen att införa marknadshyror vid nyproduktion, något som på sikt skulle ha medfört

högre hyror i hela hyresbeståndet och för alla de tre miljoner svenskar som i dag bor i hyresrätter.

Tack vare Vänsterpartiet och den enorma folkrörelse som landets hyresgäster mobiliserade under våren 2021 drog regeringen i juni tillbaka förslaget och utredningen ”Fri hyressättning vid nyproduktion” (SOU 2021:50).

Av januariavtalets punkt som berör marknadshyror och/eller den svenska hyressättningsmodellen kvarstod efter sommaren utredningen ”Läge och kvalitet i hyressättningen” (SOU 2021:58) som presenterades av Hyreskommissionen i juli i år. Kommissionens uppdrag var att kartlägga och analysera hur hyresbostäders läge och kvalitet beaktas i förhållande till andra faktorer i hyressättningen och föreslå lämpliga åtgärder i de fall läge och kvalitet inte beaktas tillräckligt. Uppdraget avsåg hyressättningen för det befintliga beståndet av hyresbostäder inom bruksvärdessystemet.

I utredningen föreslogs fem författningsändringar och det största utrymmet gavs åt statlig styrning över hyressättningen, genom en ny och utökad roll åt hyresnämnderna. Dessa föreslogs kunna underkänna hyror som satts i en förhandlingsöverenskommelse mellan parterna på hyresmarknaden – om hyresnämnden inte ansåg att hyran ”motsvarar lägenhetens bruksvärde”. En i allra högsta grad önskad statlig inblandning i regleringen av hyrorna.

Utredningens förslag kring bruksvärdesfrågan var ett problem. Ändringen som föreslogs skulle i stället för att lösa något ha skapat nya problem eftersom den inte korresponderar med hur bruksvärdessystemet är tänkt att tillämpas. Hyresnämnden ska vid en tvist fastställa skäligt hyresbelopp i syfte att värna hyresgästens besittningsskydd. Detta ska ske genom en hyresspärri som kopplas till vad andra hyresgäster betalar i hyra för lägenheter som har ett likvärdigt bruksvärde. Det är alltså inte prövningslägenhetens bruksvärde i sig som ska avgöra vilket hyresbelopp som är skäligt, såsom utredningen föreslog, utan vad andra hyresgäster betalar i hyra.

Den 14 september 2021 meddelade Justitiedepartementet att man inte har för avsikt att gå vidare med denna utredning heller (Dagens Arena, 2021-09-14). Något Vänsterpartiet självklart varmt välkomnar.

Staten, genom hyresnämnderna, är enligt oss inte den bästa att avgöra vad som är tillräckligt genomslag för kvalitet och läge i hyressättningen. Staten bör inte lokalt bedöma hur hyresgäster värderar olika lägenheter och bruksvärdesfaktorer. Detta sköts bäst av de lokala förhandlingsparterna på hyresmarknaden. Betydelsen av läge och kvalitet och andra bruksvärdesfaktorer när hyrorna sätts ska även fortsättningsvis hanteras av hyresmarknadens parter i kollektiva förhandlingar. Där har man stora möjligheter att justera allt ovan utifrån lokala förutsättningar.

Vänsterpartiet välkomnar alltså att även denna utredning nu har dragits tillbaka, men vi ser överlag mycket allvarligt på de reformer av den svenska hyresmodellen som S-MP-regeringen med stöd av Centerpartiet och Liberalerna haft för avsikt att genomföra.

Vänsterpartiet säger nej till marknadshyror i såväl nyproduktion som det befintliga beståndet. Vi anser att det arbete som parterna bedriver i form av s.k. systematisk hyressättning, som ju syftar till att uppnå en mer konsekvent och transparent hyresstruktur, är tillräckligt för att lägenheternas kvalitet och läge ska få tillräckligt stort genomslag i hyressättningen.

2.1 Ta bort påtaglighetsrekvisitet

Det s.k. påtaglighetsrekvisitet innebär att hyresnämnden vid en hyresprövning ska anse att en hyra är oskäligen om den är ”påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga”. Det har i praktiken lett till att de privata värdarna har kunnat ligga flera procentenheter högre än de allmännyttiga hyrorna vid jämförelseprövningar. Motivet för införandet av rekvisitet var att få en prisörlighet på marknaden när allmännyttan hade en normerande roll. Så är inte längre fallet. Så länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial är det naturligt att påtaglighetsrekvisitet också försvinner. Påtaglighetsrekvisitet bör tas bort. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

2.2 Ändringar i hyreslagen

Enligt hyreslagen ska hyran sättas efter en bostads bruksvärde. Det är parterna på hyresmarknaden som har fått förtroendet att i förhandlingar sköta hyressättningen. Innan lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (den s.k. Allbolagen) trädde i kraft 2011 hade parterna allmännyttans hyresnormerande roll till sin hjälp. Det innebar att parterna vid en prövning av bruksvärdet för en lägenhet i hyresnämnden endast kunde använda allmännyttiga lägenheter som jämförelsematerial. Eftersom allmännyttans hyror i sin tur var satta efter en självkostnadsprincip innebar det att bruksvärdet fick ett ankare i kostnaden för att driva ett allmännyttigt bostadsbolag.

Med lagstiftningen från 2011 avskaffades självkostnadsprincipen och allmännyttans hyresnormerande roll. Hyror ska fortfarande sättas utifrån bruksvärdet, men parterna har inte längre något ankare att utgå från i sitt arbete. Det innebär att relationen mellan två fastigheter med skilda bruksvärden kan fastställas, men desto svårare är det för parterna att enas om vad det totala hyresuttaget ska vara. Detta har medfört en ökad konfliktnivå i hyresförhandlingarna sedan den nya lagens tillkomst samt ett ökat antal prövningar i hyresnämnden vid fastställande av bruksvärdeshyra efter genomförda standardförbättringar.

På många orter har någon form av s.k. systematiserad hyressättning genomförts. Det innebär i korthet att parterna kommer överens om poängsystem för olika bruksvärden för att sedermera skapa en mer konsekvent och transparent hyresstruktur. Redan i dag omfattas drygt hälften av lägenheterna i de allmännyttiga bostadsföretagen av någon form av systematisk hyressättning. Det finns på de allra flesta större orter såsom Göteborg, Västerås och Malmö. I Stockholm pågår sedan flera år arbetet med att systematisera hyressättningen i allmännyttans bestånd.

Med dessa lokala modeller för systematisk hyressättning tar hyresmarknadens parter ansvar för en hyressättning med bruksvärdet som grund. Man kvalitetssäkrar det bruksvärdessystem och förhandlingssystem som redan finns – ett sätt att motverka marknadshyror genom att ta udden av behovet.

Bruksvärdeshyror innebär att lika lägenheter ska ha lika hyra och att hyran ska spegla den generella hyresgästens allmänna värderingar, och med en transparent systematisering stärks legitimiteten för hyressättningssystemet. Så är tanken, och på många platser är det också så det fungerar redan i dag.

Systematisering av hyresstrukturen är något som parterna på hyresmarknaden generellt är positiva till. Vi ser dock att hyreslagen i sin nuvarande utformning kan innebära hinder för att alla orter ska genomföra en systematisering av hyresstrukturen.

För att en systematisering av hyresstrukturen på en ort ska genomföras måste parterna på hyresmarknaden enas om en rekommendation för fastighetsägarna på orten. Det måste därtill finnas incitament för båda parter att förhandla fram en sådan systematisering. Med dagens lagstiftning har enskilda fastighetsägare, exempelvis i lägen som betraktas som mindre attraktiva, inget intresse av att delta i en sådan uppgörelse. Flera sådana fastighetsägare kan med dagens lagstiftning allvarligt skada förutsättningarna för en systematisering genom att driva hyresärenden i hyresnämnden och få upp hyrorna högre än vad poängsystemet i systematiseringen skulle medge. Detta minskar i förlängningen incitamentet för varje enskild fastighetsägare att delta i en systematisering.

För att komma till rätta med detta föreslår Vänsterpartiet att uppgörelser mellan parterna om systematisering av hyresstrukturen på orten blir hyresnormerande. När avtal om systematisering tecknats av parterna ska poängsystemet utgöra bruksvärdet på orten och därmed utgöra vägledning för hyresnämndens bedömningar. Detta ska gälla oavsett om faktisk implementering av den nya hyresstrukturen har genomförts fullt ut eller ej.

Hyreslagen bör ändras så att överenskommelser mellan parterna om systematisering av hyran blir normerande i hyresnämndens bedömning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

2.3 Utred presumtionshyornas effekter

Sedan 2006 är det möjligt att träffa förhandlingsöverenskommelser om s.k. presumtionshyra i nybyggda hyresbostäder. Det innebär att en hyra ska presumeras, antas, vara skäligen om vissa kriterier uppfylls – utan att någon bruksvärdesjämförelse behöver göras.

Syftet är att förbättra förutsättningarna för att bygga hyresrätter genom att möjliggöra en högre hyresnivå i nyproduktion än vad en bruksvärdesjämförelse skulle medge. Konkret innebär presumtionshyra att den fastighetsägare som överväger att göra en investering i ett nytt hus ska kunna räkna med att hyran kommer att ge kostnadstäckning och en rimlig vinst under 15 år. Samtidigt stängs möjligheten att använda lägenheter med dessa högre hyresnivåer som jämförelseobjekt vid en skälighetsprövning enligt bruksvärdesreglerna. Modellen med presumtionshyror i nyproduktion har setts över av en utredning. Syftet med översynen var att skapa bättre förutsättningar för att hyreslägenheter byggs i de delar av landet där det råder bostadsbrist. Utredningen konstaterar att presumtionshyressystemet har skapat en tudelning av hyresmarknaden med högre hyror i delar av nyproduktionen och delvis lägre hyror i det övriga hyresrättsbeståndet. Utredningen innehåller dock ingen analys av vad detta har inneburit för medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter med presumtionshyra (SOU 2017:65).

Enligt Hyresgästföreningen har den genomsnittliga nivån för de presumerade hyrorna, som omfattar cirka 75 procent av all nyproduktion, ökat med cirka 42 procent sedan 2007. Hyrorna i nyproduktionen ligger därmed i dag på hyresnivåer som inte längre kan efterfrågas av hushåll med normala inkomster. Statistik från SCB (2017) visar att 54 procent av hyreshushållen i dag inte längre har möjlighet att efterfråga en genomsnittligt prissatt hyresrätt i nyproduktion på 60 kvm. En rapport från region Stockholm, ”Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen” (2020), visar också att långt över hälften av dem som bor i Storstockholm inte klarar kostnaderna för nyproducerade bostäder och därmed inte kan efterfråga dessa. Av samma rapport framgår att det är just hyresrätter som är mest efterfrågade i huvudstadsregionen och att

byggandet av hyresrätter med hyror som folk faktiskt har råd med helt enkelt inte når upp till den efterfrågan som finns.

Vänsterpartiet välkomnar den översyn av presumtionshyressystemet som gjordes i SOU 2017:65. Men mot bakgrund av att en så stor del av befolkningen inte har råd att efterfråga nyproducerade hyresrätter anser vi att systemet med presumtionshyror bör ses över på nytt, med fokus på medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter.

Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

3 Tillval

I januariöverenskommelsen fanns, utöver de förslag som nämnts ovan, ett förslag om att ge hyresvärderna och hyresgästen större frihet att komma överens om hur till- och frånval ska prissättas. Förslaget har drivits av Centerpartiet och Liberalerna under lång tid.

Våren 2019 lade regeringen fram en proposition i linje med januariöverenskommelsen (prop. 2018/19:108). I propositionen föreslogs en ny modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar om lägenhetens standard. Utgångspunkten var att parterna ska ha större frihet att komma överens om ersättning för att hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard utökas eller minskas, s.k. tillval eller frånval. Förslaget skulle, enligt regeringen, bidra till att hyresgäster får en större valfrihet i fråga om utformningen av den egna bostaden. Riksdagen röstade ja till regeringens förslag och de nya reglerna började gälla den 2 oktober 2019.

Vänsterpartiet ser positivt på att hyresgäster får större inflytande över sitt boende. Hyresgästernas möjligheter att påverka lägenheternas kvalitet, utrustning och förbrukningskostnader bör stärkas. I likhet med Hyresgästföreningen ser vi dock flera problem med regeringens förslag så som det är utformat.

För det första finns det en stor risk att hyresgästen får betala dubbelt för de tillval som görs. Eftersom tillvalen höjer lägenhetens bruksvärde kan hyresvärderna efter 10 år, med regeringens förslag, gå till hyresnämnden och begära att standardhöjningen ska räknas in i hyran – trots att hyresgästen sannolikt redan har betalat av hyresvärdens kostnader för att införskaffa och installera tillvalen. Detta innebär att hyresgästen, genom en hyreshöjning, får fortsätta att betala för något som kanske redan är avbetalat. Det är inte rimligt. Det måste finnas en rimlig avbetalning för de tillval som görs. Hyresgäster ska inte behöva betala två gånger för de tillval som man kommer överens med hyresvärderna om. För det andra finns det i dag ingen enhetlighet kring vilka priser som ska gälla för olika tillval. Det förekommer att hyresvärdar och Hyresgästföreningen träffar överenskommelser om rekommenderat pris för olika tillval, s.k. prislistor. Sättet att ta betalt för tillval varierar dock mellan olika hyresvärdar och har förändrats över tid. Bristen på enhetlighet och systematik vad gäller prislistor för tillval kan bidra till stora prisskillnader, vilket drabbar hyresgästerna.

Sammanfattningsvis riskerar regeringens förslag att urholka såväl bruksvärdesystemet som konsumentskyddet. Det kan Vänsterpartiet inte acceptera. Vi valde därför att avstyrka proposition 2018/19:108 punkterna 1–5 (bet. 2018/19:CU18).

De nya reglerna kring tillval och frånval som genomförts mot bakgrund av proposition 2018/19:108 bör rivas upp. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Nooshi Dadgostar (V)

Hanna Gunnarsson (V)

Maj Karlsson (V)

Håkan Svenneling (V)

Momodou Malcolm Jallow (V)

Tony Haddou (V)

Karin Rågsjö (V)

Jessica Wetterling (V)