

Motion till riksdagen 2020/21:4099

av **Robert Hannah m.fl. (L)**

med anledning av prop. 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen avslår propositionen i den del som avser hyresgästers rätt att få ett nytt lägenhetsavtal på grund av att en lägenhet förstörs.
2. Riksdagen avslår propositionen i den del som avser s.k. trappning av hyreshöjningar.
3. Riksdagen avslår propositionen i den del som rör ändringar av hyresvärdens rätt enligt privatuthyrningslagen att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid.

Motivering

Liberalers främsta uppdrag är att öka människors friheter och möjligheter. En trygg boendesituation är ett grundläggande behov som behöver tillgodoses för att individen ska kunna ha kontroll över sitt eget liv. En fungerande bostadsmarknad gör att människors valmöjligheter ökar. Att kunna flytta hemifrån, flytta ihop eller flytta till studier eller jobb möjliggör livsavgörande val. Vi vill att fler ska ha makten att kunna ta dessa beslut om sina egna liv. Därför är bostadspolitiken viktig för oss.

Genom januariavtalet förverkligas nu viktiga liberala systemreformer på den svenska bostadsmarknaden. Hyresmodellen reformeras i grunden: fri hyressättning vid nybyggnation införs, och i det befintliga beståndet ska lägenheternas kvalitet och läge få större genomslag. Vi arbetar också för ett stopp av EBO-lagen i utsatta områden och arbetar för en ny folkräkning som ger oss bättre kunskap om trångboddhet och den generella situationen på bostadsmarknaden. Liberalerna är glada över dessa förändringar och kommer att fortsätta arbeta för en mer välfungerande bostadsmarknad.

I regeringens proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster lägger regeringen vissa förslag angående hyresgästers ställning på hyresmarknaden. Liberalerna slår vakt om och vill bevara ett starkt besittnings- och konsumentskydd för den som hyr, varför vi välkomnar propositionens förslag rörande ingripande vid

misskötsel av hyreshus. På tre punkter, gällande hyresgästers rätt att få ersättning för en totalförstörd lägenhet, s.k. trappning vid hyreshöjningar och ändringar av villkoren för privatuthyrning, delar vi dock inte regeringens åsikt. Sverige behöver fler hyresrätter som människor kan bo i, inte färre. Regeringens förslag kommer att innebära ökat ansvar och risktagande för hyresvärdar, ett minskat byggande, en minskad renoveringstakt och ett sämre nyttjande av bostadsbeståndet.

Rörande skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs

Regeringen föreslår att när hyresavtal för bostadslägenheter förfaller på grund av att lägenheten förstörts ska hyresvärderna erbjuda ett nytt hyresavtal åt hyresgästen när en sådan lägenhet blir ledig. Detta ska gälla under förutsättning att det är skäligt.

Att döma av de många invändningarna mot förslaget är det något framhastat. Exempelvis menar Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Sveriges Kommuner och Regioner att det inte finns något behov av de föreslagna lagändringarna eftersom hyresvärdar redan i dag erbjuder hyresgäster som fått sina lägenheter totalförstörda alternativ bostad eller möjlighet att återinflytta i en renoverad lägenhet. Vidare är det mycket ovanligt att hyreslägenheter totalförstörs på det sätt regeringens förslag tar sikte på. Malmö tingsrätt menar att den skälighetsbedömning förslaget vilar på är svår att göra och att det är svårt att objektivt bedöma vad som är en lämplig ersättningslägenhet. Umeå tingsrätt och Hyresnämnden i Stockholm framför att den föreslagna tidsfristen om en månad för att kräva en ersättningslägenhet är för kort. Bostadsrätterna och Riksbyggen framhåller i sina remissvar att det är märkligt att även bostadsrättsföreningar, som inte har som syfte att upplåta lägenheter för uthyrning, också ska omfattas av förslaget. Fastighetsägarna menar att förslaget står i strid med svensk rättstradition och skulle innebära en kraftigt inskränkt äganderätt.

Vidare noterar vi att varken utredningspromemorian eller regeringens proposition behandlar frågan om oaktsamhet eller uppsåt när lägenheter totalförstörs. Det är orimligt att den som exempelvis hanterat sprängmedel eller på annat sätt uppenbart bidragit till lägenhetens förstörelse ska ha lagstöd för att få en ny. Detta kan vara särskilt problematiskt när hyresgästen ägnat sig åt kriminell verksamhet.

Sammanfattningsvis är lagförslaget illa underbyggt, innebär rättstillämpningsmässiga problem och innebär stora intrång i hyresvärdens äganderätt. Liberalerna avstyrker därför de föreslagna lagändringarna.

Rörande skyddet för hyresgäster vid renoveringar

I utredningen föreslås att hyreshöjningar ska fasas in, genom s.k. trappning, i ett lugnare tempo än i dag. Dagens trappningsregler anger att hyreshöjningar ska fasas in under tre år, där det första året ger hyresgästen en hyresreduktion på 20 procent av den nya hyran, det andra året en reduktion med 10 procent och det sista året med 5 procent. Reglerna ger hyresgästen möjlighet att anpassa sin ekonomi till den nya hyra en höjd standard innebär i enlighet med den rådande bruksvärdesprincipen.

I förslaget föreslås de nu gällande tre åren utökas till högst tio år, vilket innebär en avsevärt längre investering i såväl tid som medel för hyresvärdar att kunna finansiera en renovering. Det finns ett stort behov av renovering av det befintliga hyresbeståndet i Sverige, i synnerhet bland miljonprogramshus. Det är särskilt viktigt att få till

energieffektiviseringar för klimatets skull men även för att kunna genomföra det förortsluft som Liberalerna kommer att prioritera vid ett regeringsskifte efter valet 2022. Bland utredningens remissinstanser finns ett flertal kritiker. Fastighetsägarna och Riksbyggen anför att en maximal bortre gräns för intrappning ska vara fem år. HSB Riksförbund avstyrker förlängningen helt och menar att dagens regel om tre år ska bestå. Även Helsingborgs kommun menar att tio år är en för lång tid för infasning av hyra.

Ytterligare kritik kommer från Svea hovrätt och Hyresnämnden i Stockholm som menar att förslaget kan leda till tillämpningsproblem och att utredningen inte beaktat hyresvärdens intresse av att inom en inte alltför avlägsen framtid kunna få fullt betalt för gjorda investeringar. Detta är stora saker att bortse från.

Liberalerna menar att den föreslagna regeln inte ska införas eftersom det kommer att göra det svårt att få ekonomin att gå ihop i samband med renoveringar. Seriösa fastighetsägare kommer att undvika att göra större renoveringar som möjliggör att ta helhetsgrepp om element som fastigheternas utomhusmiljöer, energieffektiviseringsinsatser eller omfattande stambyten som innebär att seriös förvaltning kan fortgå över mycket lång tid.

Det föreslagna systemet ger i stället ytterligare incitament för s.k. konceptrenoveringar, där hyresvärderna renoverar enstaka lägenheter när de tomställs efter att hyresgäster avflyttat. Det är inget fel att genomföra konceptrenoveringar i syfte att höja standarden på enstaka lägenheter, men att uteslutande förbättra beståndet på detta sätt försvårar flera välbehövliga investeringar och möjligheter att ta helhetsgrepp om en fastighet – exempelvis genom energisparande insatser som är bra, positiv klimatpåverkan eller trygghetsskapande åtgärder för att lyfta ett utsatt område.

Med anledning av detta avstyrker Liberalerna förslaget om att förlänga infasningsperioden för hyreshöjningar.

Rörande privatpersoners uthyrning av ägda bostäder

I propositionen finns också förslag om att en person som hyr ut enligt privatuthyrningslagen inte längre ska ha rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. Förslaget innebär ett förbättrat skydd för hyresgäster men kan samtidigt ha negativa effekter för hur väl beståndet nyttjas.

Inledningsvis är det viktigt att slå fast att ett hyresavtal som träffas inom ramen för privatuthyrning ska ses som ett avtal mellan två jämbördiga parter. Det är därför glädjande att regeringen lyssnar på flera av de tillfrågade remissinstanserna och behåller den tydlighet det innebär att privatuthyrning regleras separat i en egen lag.

Privatuthyrning är vidare ett gott komplement till den vanliga hyresmarknaden eftersom det frigör ett visst bestånd som annars inte nyttjats.

Det är därför olyckligt att en betydande inskränkning görs i rätten att säga upp en hyresgäst med kort varsel. Uthyrning av privatbostad är, som också framförs i propositionen, en komplementär åtgärd som möjliggör för människor att arbeta kortare tider utomlands, genomföra militärtjänstgöring, pröva samboskap eller att pröva att arbeta på annan ort. Att vid sådana tillfällen hyra ut sin bostad kortsiktigt gör att människor vågar ta de risker ovanstående åtaganden innebär utan att behöva bära en dubbel kostnad för sitt boende. Lika viktigt är dock att bostadsägaren ska kunna avbryta sin uthyrning om samboskapet eller det nya arbetet inte fungerar – varför rätten att säga upp med kort varsel måste bevaras. Det är särskilt viktigt att arbetet för att bekämpa

mäns våld mot kvinnor även inkluderar ett tänk i fråga om bostadsmarknadens funktion. En kvinna som hyr ut sin bostad för att pröva ett samboskap måste ha möjligheten att snabbt återta sin lägenheten ifall hon behöver lämna ett destruktivt förhållande.

Av regeringens förslag framkommer att ”det [inte heller kan] antas att rätten till uppsägning i förtid har någon större betydelse för viljan att hyra ut lägenheter”. Men detta lösryckta påstående motiveras enbart med att andra avtalsformer är möjliga.

Liberalerna delar här inte regeringens bedömning utan ansluter sig till de många remissinstanser, bl.a. Villaägarna och Fastighetsägarna, som bedömer att regeringens förslag skulle innebära att färre skulle vara benägna att hyra ut privat.

Förslaget att ta bort privathyresvärdens rätt att säga upp sin hyresgäst i förtid avstyrks därför.

Robert Hannah (L)

Johan Pehrson (L)

Lina Nordquist (L)

Christer Nylander (L)

Allan Widman (L)

Maria Nilsson (L)

Gulan Avcı (L)

Mats Persson (L)