

Civilutskottets betänkande

2022/23:CU14

Hyresrätt m.m.

Sammanfattning

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden, främst med hänvisning till pågående arbete och tidigare ställningstaganden. Motionsyrkandena handlar om bl.a. hyresrätt, bostadsrätt samt andra upplåtelseformer som ägarlägenheter och hyrköpsystem.

I betänkandet finns 37 reservationer (S, SD, V, C, MP).

Behandlade förslag

Cirka 70 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2022/23.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	9
Utskottets överväganden	10
Hyressättningen av bostadslägenheter m.m.	10
Förverkande av hyresrätten	20
Hyreskontrakt	29
Övriga frågor om hyresrätt	39
Skötseln av hyresfastigheter och bostadslägenheter	42
Bostadsrättsfrågor	49
Vissa andra upplåtelseformer	55
Reservationer	63
1. Hyressättning och normerande hyror, punkt 1 (V)	63
2. Hyressättning och normerande hyror, punkt 1 (C)	64
3. Presumtionshyror, punkt 2 (V)	65
4. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (S)	66
5. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (V)	67
6. Avhysning av barnfamiljer, punkt 5 (V)	68
7. Stärkt hyresrättsligt skydd, punkt 6 (S)	69
8. Stärkt hyresrättsligt skydd, punkt 6 (V)	69
9. Kriminellas användning av lägenheter, punkt 7 (S)	70
10. Kriminellas användning av lägenheter, punkt 7 (SD)	71
11. Kriminellas användning av lägenheter, punkt 7 (C)	71
12. Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning, punkt 8 (S)	72
13. Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning, punkt 8 (V)	73
14. Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning, punkt 8 (C)	74
15. Rivningskontrakt, punkt 9 (V)	75
16. Partiella hyreskontrakt, punkt 10 (SD)	76
17. Olovlig handel med hyreskontrakt m.m., punkt 11 (SD)	76
18. Trångboddhet och krav på hemförsäkring, punkt 12 (SD)	77
19. Studentbostäder m.m., punkt 13 (C)	78
20. Studentbostäder m.m., punkt 13 (MP)	78
21. Hyresstatistik m.m., punkt 14 (SD)	79
22. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 15 (SD)	80
23. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 15 (V)	81
24. Bostadshyresgästens användning av lägenheten och rökning, punkt 16 (SD)	82
25. Bostadshyresgästens användning av lägenheten och rökning, punkt 16 (C)	83
26. Bostadsrättslagen, punkt 17 (C)	83
27. Stärkt skydd för bostadsrättshavare, punkt 18 (C)	84
28. Ombildning till bostadsrätt, punkt 19 (S)	85
29. Ombildning till bostadsrätt, punkt 19 (V)	85
30. Bostadsrättsregister, punkt 20 (S)	87
31. Bostadsrättsregister, punkt 20 (SD)	87
32. Kooperativ hyresrätt, punkt 21 (S)	88
33. Kooperativ hyresrätt, punkt 21 (V)	89
34. Kooperativ hyresrätt, punkt 21 (C)	90
35. Ägarlägenheter, punkt 22 (SD)	90

36. Hyrköpsystem, punkt 23 (S).....	91
37. Hyrköpsystem, punkt 23 (SD).....	92
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	93
Motioner från allmänna motionstiden 2022/23	93

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Hyressättningen av bostadslägenheter m.m.

1. Hyressättning och normerande hyror

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 5 och 6,
2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 3 och 4 samt
2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 30 och
31.

Reservation 1 (V)

Reservation 2 (C)

2. Presumtionshyror

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 7 och
2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 32.

Reservation 3 (V)

3. Förbättrings- och ändringsarbeten

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:405 av Ola Möller (S),
2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 8–10
och
2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 17, 19 och 20.

Reservation 4 (S)

Reservation 5 (V)

4. Ersättning för förhandlingsarbete

Riksdagen avslår motion

2022/23:287 av Gustaf Göthberg och Marie-Louise Hänel Sandström
(båda M).

Förverkande av hyresrätten

5. Avhysning av barnfamiljer

Riksdagen avslår motion

2022/23:1215 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 19.

Reservation 6 (V)

6. Stärkt hyresrättsligt skydd

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 12 och 14,
2022/23:1311 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 4 och
2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 32.

Reservation 7 (S)

Reservation 8 (V)

7. Kriminellas användning av lägenheter

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25,
2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 9 och
2022/23:2139 av Ardalan Shekarabi m.fl. (S) yrkande 35.

Reservation 9 (S)

Reservation 10 (SD)

Reservation 11 (C)

Hyreskontrakt

8. Andrahandsupplåtelse och privatuthyrning

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4,
2022/23:400 av Anna Vikström och Kadir Kasirga (båda S) yrkandena 1 och 2,
2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 9,
2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 13 och
2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 18 och 34.

Reservation 12 (S)

Reservation 13 (V)

Reservation 14 (C)

9. Rivningskontrakt

Riksdagen avslår motion

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 11.

Reservation 15 (V)

10. Partiella hyreskontrakt

Riksdagen avslår motion

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 4.

Reservation 16 (SD)

11. Olovlig handel med hyreskontrakt m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 8,
2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 8 och
2022/23:1775 av Ingela Nylund Watz m.fl. (S).

Reservation 17 (SD)

12. Trångboddhet och krav på hemförsäkring

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:324 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1 och

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 1.

Reservation 18 (SD)

Övriga frågor om hyresrätt

13. Studentbostäder m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:762 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 4 och

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 15 och 17.

Reservation 19 (C)

Reservation 20 (MP)

14. Hyresstatistik m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1 och 2 samt

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 6 och 7.

Reservation 21 (SD)

Skötseln av hyresfastigheter och bostadslägenheter

15. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 11–13
och

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1–4
och 6.

Reservation 22 (SD)

Reservation 23 (V)

16. Bostadshyresgästens användning av lägenheten och rökning

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:856 av Anders W Jonsson m.fl. (C) yrkande 18,

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 10 och

2022/23:1328 av Linnéa Wickman och Anna Wallentheim (båda S).

Reservation 24 (SD)

Reservation 25 (C)

Bostadsrättsfrågor

17. Bostadsrättslagen

Riksdagen avslår motion

2022/23:909 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 27.

*Reservation 26 (C)***18. Stärkt skydd för bostadsrättshavare**

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:454 av Kjell Jansson (M) och

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 30.

*Reservation 27 (C)***19. Ombildning till bostadsrätt**

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 17, 24 och 25 samt

2022/23:2033 av Anna Vikström m.fl. (S) yrkandena 1 och 2.

*Reservation 28 (S)**Reservation 29 (V)***20. Bostadsrättsregister**

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3,

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 5 och

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 22.

*Reservation 30 (S)**Reservation 31 (SD)**Vissa andra upplåtelseformer***21. Kooperativ hyresrätt**

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 5,

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 33 och 34 samt

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 24.

*Reservation 32 (S)**Reservation 33 (V)**Reservation 34 (C)***22. Ägarlägenheter**

Riksdagen avslår motion

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 3.

*Reservation 35 (SD)***23. Hyrköpsystem**

Riksdagen avslår motionerna

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 2 och

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 23.

Reservation 36 (S)

Reservation 37 (SD)

Stockholm den 30 mars 2023

På civilutskottets vägnar

Malcolm Momodou Jallow

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Malcolm Momodou Jallow (V), Mikael Eskilandersson (SD), Jennie Nilsson (S), David Josefsson (M), Leif Nysmed (S), Angelica Lundberg (SD), Laila Naraghi (S), Lars Beckman (M), Anna-Belle Strömberg (S), Ellen Juntti (M), Larry Söder (KD), Alireza Akhondi (C), Martin Westmont (SD), Katarina Luhr (MP), Jakob Olofsgård (L), Markus Kallifatides (S) och Rashid Farivar (SD).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet ca 70 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2022/23. Motionsyrkandena handlar bl.a. om hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). I ärendet behandlas också motionsyrkanden om bostadsrätt och vissa andra upplåtelseformer, exempelvis ägarlägenheter och hyrköpsystem. Motionsyrkandena finns i bilagan.

Utskottets överväganden

Hyressättningen av bostadslägenheter m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om ändringar av hyressättnings-systemet, presumtionshyror, skyddet för hyresgäster vid förbättrings- och ändringsarbeten samt förhandlingsersättning. Utskottet hänvisar till bl.a. tidigare ställningstaganden och gällande rätt.

Jämför reservation 1 (V), 2 (C), 3 (V), 4 (S) och 5 (V).

Motionerna

Hyressättning och normerande hyror

I kommittémotion 2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås tillkännagivanden till regeringen om att det s.k. påtaglighetsrekvisitet, som vid tvist används för att bestämma hyrans storlek, ska tas bort (yrkande 30) och om att hyreslagen bör ändras så att allmännyttan blir hyresnormerande när parterna förhandlar om landets hyror (yrkande 31).

I kommittémotion 2022/23:910 begär Alireza Akhondi m.fl. (C) tillkännagivanden till regeringen om att införa fri hyressättning i nyproducerade bostäder med starkt besittningsskydd och bibehållet skydd mot plötsliga hyreshöjningar (yrkande 3) och om att utvärdera och följa upp reformer av förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter (yrkande 4).

I motion 2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) föreslås tillkännagivanden om en översyn av dagens hyresregleringar (yrkande 5) och om att se över hyresnämndens agerande vid tvister om hyran (yrkande 6). Motionären anser bl.a. att nämnden, vid tvister om hyran, bör få jämföra med andra liknande bostäder i andra kommuner.

Presumtionshyror

I kommittémotion 2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 32 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att en utredning bör tillsättas med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt dels på hyresnivåerna i nyproduktion, dels på medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter.

I motion 2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 7 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om en förlängning av tiden för presumtionshyror.

Förbättrings- och ändringsarbeten

I kommittémotion 2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om förbättrings- och ändringsarbeten. Motionärerna vill ha en långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar vid renovering (yrkande 17), att lyxrenoveringar i syfte att byta ut hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet stoppas (yrkande 19) samt att regeringen inför ”är skäligt” som bedömningsgrund i stället för ”inte är oskäligt” vid prövningen i hyresnämnden om en förbättrings- eller ändringsåtgärd ska tillåtas (yrkande 20). Även i motion 2022/23:405 av Ola Möller (S) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om skäligheten vid prövningen i hyresnämnden.

I kommittémotion 2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att hyresvärdar på förhand ska ge en uppskattning om hur höga hyrorna kommer att bli efter en ombyggnad (yrkande 8). Samma motionärer föreslår ett tillkännagivande om att hyreslagstiftningen bör ses över så att avvägningen mellan parternas intressen vid renoveringar blir mer jämlik (yrkande 9) samt ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma med förslag om spekulationsstopp med innebörden att den som köper en fastighet och renoverar den inte ska få höja hyran förrän efter fem år (yrkande 10).

Ersättning för förhandlingsarbete

I motion 2022/23:287 av Gustaf Göthberg och Marie-Louise Hänel Sandström (båda M) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att synliggöra och överväga alternativ till dolda hyresavgifter. Motionärerna anser att dagens hyresreglering bör ses över vad gäller de avgifter som betalas till en hyresgästförening via hyran och som hyresgästerna ofta inte känner till.

Bakgrund

Hyressättning och normerande hyror

När det gäller hyressättning av bostadslägenheter råder i princip avtalsfrihet. En hyresvärd och hyresgäst kan alltså komma överens om vilken hyra de vill. Hyresförhandlingarna kan bedrivas antingen individuellt mellan hyresvärderna och hyresgästen enligt det system som anges i hyreslagen (12 kap. jordabalken) eller kollektivt med en hyresgästförening enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om parterna inte kommer överens, oavsett om det är en kollektiv eller individuell förhandling, bestämmer hyresnämnden hyran efter ansökan.

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 infördes ändringar i hyreslagen och hyresförhandlingslagen som innebar att allmännyttans roll vid hyressättningen förändrades. Enligt den reglering som gäller sedan den 1 januari 2011 ska hyror som förhandlats fram kollektivt vara normerande vid en hyrestvist oavsett vilka som är parter i förhandlingen. Före 2011 gällde att om det uppstod en tvist om hyran skulle hyresnämnden i sin prövning främst beakta hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen för en likvärdig lägenhet. Det innebar i praktiken att allmännyttans hyror blev normerande för hyresförhandlingarna. Sedan 2011 gäller i stället att även hyror som en hyresgästförening har förhandlat fram med en fastighetsägare eller en organisation som företräder privata fastighetsägare, blir normerande vid en tvist och därför även i praktiken för hyresförhandlingarna.

Påtaglighetsrekvisitet

Utgångspunkten är att hyrans storlek ska vara bestämd i hyresavtalet (19 § hyreslagen). Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Om en överenskommelse inte kan träffas, kan den som har begärt ändring ansöka om ändring av hyresvillkoren hos hyresnämnden (54 § hyreslagen).

Vid en tvist 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 § första stycket 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 (det s.k. påtaglighetsrekvisitet). Den närmare innebörden av begreppet anses kunna variera något beroende på omständigheterna, bl.a. storleken på lägenheten. I normalfallet går gränsen vid ca 5 procent (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, kommentaren till 55 §, Juno).

Bruksvärdet

En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Faktorer som byggnadsår samt produktions-, drifts- och förvaltningskostnader ska dock inte ha betydelse för bruksvärdet. Bruksvärdeshyran bestäms inte utifrån hyresgästens individuella värdering och behov, utan det är hyresgästers allmänna värdering som ska vara avgörande för bruksvärdet (SOU 1966:14 s. 239).

Syftet med bruksvärdessystemet är att det ska efterlikna ett marknads-system men samtidigt ge hyresgäster ett besittningsskydd så att hyran inte kan höjas över en nivå som gör att de tvingas flytta på grund av att hyran blir för hög (SOU 1981:77 s. 161). Besittningsskyddet skapas genom att systemet ska efterlikna en marknad i balans men också ha en inbyggd spärr mot oskäligen hyresförändringar.

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. Som nämnts är en hyra inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska hyresnämnden främst beakta sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om det inte går att göra en jämförelse med lägenheter på orten beaktas i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden (55 § andra stycket 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 det saknas lägenheter för en direkt jämförelse ska hyresnämnden vid sin bedömning falla tillbaka på den allmänna regeln att hyran ska vara skälig (skälighetsbedömning). En skälighetsbedömning 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 (se t.ex. RH 2013:3).

Vidare finns i 55 a–d §§ hyreslagen regler som ska följas vid en hyresprövning enligt huvudregeln om bruksvärdeshyra. Vissa särskilt framförhandlande hyror vad gäller nyproduktion, s.k. presumtionshyror, ska dock undantas vid hyressättningen enligt bruksvärdesreglerna (55 § tredje och femte styckena).

Den s.k. trappningsregeln

I samband med att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll förändrades 2011 infördes en regel för att skydda hyresgäster mot kraftiga och snabba hyreshöjningar. Regeln innebär att den nya hyran stegvis fasas in under viss tid (den s.k. trappningsregeln). Trappningsregeln anger att om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare 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 (55 § sjätte stycket hyreslagen). Vad som ska anses som en väsentligt högre hyra avgörs av rättstillämpningen efter omständigheterna i det särskilda fallet. En hyreshöjning närmare 10 procent bör i allmänhet anses vara väsentlig (prop. 2009/10:185 s. 91). Vid skyddsregelns införande uttalades att övergångstiden

i allmänhet inte bör vara längre än tre till fem år och att det endast i undantagsfall bör förekomma att övergångstiden bestäms till närmare tio år (samma prop. s. 92). Regeln är inte tillämplig på s.k. presumtionshyror.

Presumtionshyra

I hyreslagen finns särskilda regler för hyressättning av vissa nyproducerade bostadslägenheter, s.k. presumtionshyra. Reglerna innebär att om vissa förutsättningar enligt bestämmelsen är uppfyllda ska hyran anses som skälig, dvs. hyresnivån presumeras vara skälig och lägenhetens bruksvärde kan inte åberopas till grund för en hyressänkning (55 c § hyreslagen). Förutsättningarna för presumtionsverkan är bl.a. att hyran ska ha fastställts i en förhandlingsöverenskommelse, att överenskommelsen ingåtts av en etablerad hyresgästorganisation på orten och att det finns en hänvisning till den aktuella bestämmelsen i förhandlingsöverenskommelsen. När det gått 15 år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten upphör presumtionsverkan och bruksvärdesreglerna blir tillämpliga på lägenhetens hyra. Om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig kan presumtionsverkan upphöra (55 c § tredje stycket). Med synnerliga skäl avses bl.a. situationer när förhandlingsöverenskommelsen tillkommit under sådana omständigheter att den är ogiltig eller kan jämkas enligt avtalslagens regler (se prop. 2005/06:80 s. 51 f.).

Genom lagändringar som trädde i kraft den 1 oktober 2019 förtydligades att det är möjligt att avtala om presumtionshyra vid ombyggnad till bostadslägenhet av utrymmen som inte används som sådan, även om de någon gång tidigare har använts på det sättet (prop. 2018/19:107, bet. 2018/19:CU17, rskr. 2018/19:264).

Förbättrings- eller ändringsåtgärder

Enligt hyreslagen får en fastighetsägare endast under vissa förutsättningar utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. För att sådana åtgärder ska få vidtas krävs att de har godkänts av berörda bostadshyresgäster eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd. Om åtgärderna avser gemensamma utrymmen gäller särskilda regler. Ett godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard (18 d § hyreslagen).

En hyresvärd som vill utföra sådana åtgärder som anges i 18 d § ska skriftligen meddela de berörda hyresgästerna. Om en berörd hyresgäst inte godkänner en åtgärd får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd. Ansökan får göras tidigast två månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen (18 e §).

Tillstånd ska lämnas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen. Vid prövningen ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilda hyresgästen beaktas (18 f § hyreslagen). Särskilda skäl kan vara att hyresgästen skulle drabbas särskilt hårt på grund av sjukdom, hög ålder eller liknande.

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd påbörjas eller av någon särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, ska hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite. En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst (18 h § hyreslagen).

Som nämnts tidigare finns det i 55 § sjätte stycket hyreslagen en regel som ska skydda hyresgäster mot kraftiga och snabba hyreshöjningar genom att den nya hyran stegvis fasas in under en viss tid, den s.k. trappningsregeln. Trappningsregeln anger att om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och om inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Vid prövning av hyran ska förbättrings- och ändringsåtgärder som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om ett godkännande eller tillstånd 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 och det vid tidpunkten för ändringen av hyran har gått högst fem år sedan åtgärden slutfördes (55 a § hyreslagen).

Kollektiva hyresförhandlingar och rätten till förhandlingsersättning

I hyresförhandlingslagen regleras de kollektiva förhandlingarna mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Förhandlingen förs på grundval av en förhandlingsordning, som kommer till stånd genom ett avtal mellan de förhandlande parterna eller ett beslut av hyresnämnden (1 § hyresförhandlingslagen). Hyresgästorganisationen behöver inte tillhöra den s.k. etablerade hyresgäströrelsen, dvs. en förening ansluten till Hyresgästernas Riksförbund. Även en annan sammanlutning av hyresgäster kan vara part i en förhandlingsordning (se Cederstierna, Hyresförhandlingslag [1978:304], kommentaren till 1 §, Karnov, Juno).

En förhandlingsöverenskommelse ska vara skriftlig och undertecknas av förhandlingsordningens parter. Hyresvärden ska vidare underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelsen (19 § hyresförhandlingslagen).

Genom en förhandlingsöverenskommelse får det 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. Av förhandlingsöverenskommelsen ska det framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får inte överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter (20 § hyresförhandlingslagen). Kravet på att en överenskommelse om förhandlingsersättning ska gälla samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen medför att ersättningen ska tas ut oavsett om hyresgästerna är medlemmar i hyresgästorganisationen eller inte. För hyresgäster som inte omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet får dock inte någon ersättning tas ut (se Billquist m.fl., Hyresförhandlingslagen och anslutande lagstiftning – En kommentar, kommentaren till 20 §, Juno).

Skäligheten av den för varje lägenhet bestämda förhandlingsersättningen kan prövas av hyresnämnden på ansökan av hyresgästen även utan samband med prövning av hyran i övrigt (22 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Hyresförhandlingslagens regler innebär inte att hyresgästorganisationen har en fristående rätt till förhandlingsersättning. Den innebär endast att det är möjligt för förhandlingsordningens parter att avtala om en sådan ersättning och att vissa former måste följas när sådana avtal ingås. Rätten till ersättning uppstår genom att hyresvärden sluter en förhandlingsöverenskommelse om att ersättning ska betalas ut. Detta för med sig att en hyresgästorganisation inte tvångsvis kan få förhandlingsersättning införd eller få en låg ersättning höjd (se Billquist m.fl., Hyresförhandlingslagen och anslutande lagstiftning – En kommentar, kommentaren till 20 §, Juno).

Ett nytt oberoende tvistlösningsförfarande

Som redogjorts för tidigare kan hyresförhandlingar bedrivas antingen individuellt mellan hyresvärden och hyresgästen enligt reglerna i hyreslagen eller kollektivt med en hyresgästförening enligt hyresförhandlingslagen. Kollektiva förhandlingar om justering av den allmänna hyresnivån förs vanligen årligen. För att effektivisera dessa förhandlingar infördes den 1 januari 2023 en ny lag om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar samt skärpta regler för hur förhandlingarna ska bedrivas. Förfarandet innebär bl.a. att en tvist ska kunna prövas av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden, under förutsättning att parterna har avtalat om det. Skiljemannen ska avgöra tvisten genom en rekommendation och ska även

kunna medla mellan parterna, under förutsättning att båda parterna begär det (prop. 2021/22:277, bet. 2022/23:CU2, rskr. 2022/23:36).

Propositionen Stärkt skydd för hyresgäster

Skyddet för hyresgäster vid renoveringar

I proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster lämnade regeringen bl.a. ett förslag till förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar. Förslaget innebar att väsentliga hyreshöjningar skulle fasas in i ett lugnare tempo. Belopp och tid skulle fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek. Lagförslaget avstyrktes av utskottet. Utskottet hänvisade till att den befintliga regleringen redan innebar en lämplig avvägning mellan å ena sidan hyresgästernas behov av skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar och å andra sidan hyresvärdarnas berättigade intresse av att inom rimlig tid få betalt för gjorda investeringar genom full hyra och att det därför inte fanns skäl för de ändringar som regeringen föreslog. Riksdagen biföll utskottets förslag (bet. 2021/22:CU2, rskr. 2021/22:42).

Regeringens bedömning av några andra av Hyresgästutredningens förslag

I den ovan nämnda propositionen redovisade regeringen vidare sin bedömning i några andra frågor om hyresgästers ställning vid renoveringar (s. 48 f.), detta mot bakgrund av att Hyresgästutredningen i sitt betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) föreslagit att hyreslagen ska ställa högre krav på hyresvärdens meddelande till hyresgästerna om de renoveringsåtgärder som värden önskar vidta (se 18 e § hyreslagen). Regeringen konstaterade dock att Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen efter utredningens förslag hade kommit överens om en mall för samrådsavtal vid genomgripande ombyggnader och att en samrådsgrupp ska bildas med representanter från hyresgästerna och hyresvärderna. Efter samrådet ska hyresvärderna skriftligen meddela berörda hyresgäster om bl.a. vilka åtgärder som ska vidtas i varje lägenhet, om hyresgästen kan göra val i fråga om lägenhetens utformning, preliminär tidsplan och hyran efter ombyggnaden, om hyran är överenskommen. Mot bakgrund av avtalsmallen ansåg regeringen att det inte fanns skäl att lagstifta i frågan.

I fråga om den rättsliga prövningen av renoveringsåtgärder föreslog Hyresgästutredningen vidare en ändring i hyreslagen när det gäller hyresnämndens prövning av en hyresvärdens ansökan om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder. Utredningen föreslog att den nuvarande bedömningsgrunden ”inte är oskäligt” byts ut till ”är skäligt”. Utredningen föreslog även vissa punkter som särskilt skulle beaktas av hyresnämnden vid skälighetsbedömningen, bl.a. om hyresgästen kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning och om åtgärden var rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kunde antas följa med åtgärden. Regeringen ansåg dock att

förslaget inte borde genomföras utan bättre underlag och avsåg att återkomma om hur hyresgästers ställning vid renoveringar kan stärkas (samma prop. s. 49 f.).

Enligt uppgift från Regeringskansliet pågår det för närvarande inte något lagstiftningsärende om hyresgästernas ställning vid renoveringar.

Utredningar

Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion

Regeringen beslutade den 23 april 2020 att tillkalla en särskild utredare med det huvudsakliga uppdraget att lämna förslag på en modell med fri hyressättning för nyproducerade lägenheter. I uppdraget ingick bl.a. att lämna förslag på hur hyran skulle bestämmas, justeras och omprövas enligt den nya modellen med fri hyressättning. Utredningen, som tog namnet Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion, överlämnade i maj 2021 betänkandet Fri hyressättning vid nyproduktion (SOU 2021:50) till regeringen. Regeringskansliet remitterade betänkandet i juni 2021. Den 15 juli 2021 återkallades remissen (Ju2021/02274). Enligt uppgift från Regeringskansliet har avsnittet om en framtida heltäckande officiell hyresstatistik överlämnats till Finansdepartementet för fortsatt beredning. Denna del bereds ännu. Betänkandet i övriga delar har lagts till handlingarna.

Läge och kvalitet i hyressättningen

Regeringen beslutade den 25 juni 2020 att tillsätta en kommitté i form av en kommission för att kartlägga och analysera hur bostädernas läge och kvalitet beaktas relativt andra faktorer i hyressättningen samt att föreslå lämpliga åtgärder från statens sida i de fall (på de orter där) lägesfaktorn och lägenheternas kvalitet inte beaktas i tillräcklig utsträckning. Uppdraget avsåg hyressättningen för det befintliga beståndet av hyresbostäder inom det s.k. bruksvärdessystemet. Hyreskommissionen överlämnade i juni 2021 betänkandet Läge och kvalitet i hyressättningen till regeringen (SOU 2021:58). Enligt uppgift från Regeringskansliet har betänkandet lagts till handlingarna.

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motioner om ändringar i hyressättningssystemet och regleringen av presumtionshyror, senast våren 2021 i betänkande 2020/21:CU7. Utskottet avstyrkte motionsyrkandena med hänvisning till det arbete som då pågick. Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2020/21:193).

Utskottet har vidare vid flera tillfällen behandlat motioner om ökat skydd för hyresgäster vid förbättrings- och ändringsarbeten. I det ovannämnda lagstiftningsärendet Stärkt skydd för hyresgäster (prop. 2020/21:201)

avstyrkte utskottet motionsyrkanden motsvarande de som nu är aktuella om hyresvärdens informationsskyldighet om en framtida hyreshöjning efter en ombyggnad och om en slags karenstid för höjning av hyran. När det gäller det sistnämnda yrkandet hänvisade utskottet till att den befintliga regleringen är väl avvägd. Mot den bakgrunden såg utskottet inte skäl för någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av förslaget. När det gäller yrkandet om hyresvärdens informationsskyldighet om en framtida hyreshöjning efter en ombyggnad hänvisade utskottet till den branschmall för samrådsavtal som organisationerna på hyresmarknaden kommit överens om. Utskottet noterade vidare att regeringen avsåg att återkomma om hur hyresgästers ställning vid renoveringar kan stärkas (bet. 2021/22:CU2). Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2021/22:42).

Utskottets ställningstagande

I flera motioner föreslås ändringar i fråga om det grundläggande hyressättningssystemet, presumtionshyror och hyresgästernas ställning vid förbättrings- och ändringsarbeten. Motionerna avser liksom tidigare år såväl större som mindre genomgripande förändringar. Utskottet är inte berett att föreslå något initiativ från riksdagens sida med anledning av dessa förslag. Därmed avstyrks motionerna 2022/23:1249 (V) yrkandena 9 och 30–32, 2022/23:910 (C) yrkandena 3 och 4, 2022/23:323 (SD) yrkandena 5–7, 2022/23:2217 (S) yrkandena 17, 19 och 20 samt 2022/23:405 (S).

När det gäller motion 2022/23:1249 (V) yrkandena 8 och 10, om hyresvärdens informationsskyldighet om en framtida hyreshöjning efter en ombyggnad och om en slags karenstid för höjning av hyran, står utskottet fast vid sitt tidigare ställningstagande i 2021 års lagstiftningsärende som redovisas ovan. Motionsyrkandena avstyrks således.

Vad sedan gäller motionsförslaget om att se över regleringen av den förhandlingsersättning som kan betalas ut till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete konstaterar utskottet att gällande rätt innebär dels att parterna frivilligt avtalar om rätten till ersättning i en förhandlingsöverenskommelse, dels att det även finns en möjlighet att få skäligheten av den bestämda förhandlingsersättningen prövad av hyresnämnden. Mot den bakgrunden ser utskottet inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida. Motion 2022/23:287 (M) bör därför avslås.

Förverkande av hyresrätten

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om vräkning av barnfamiljer, stärkt hyresrättsligt skydd och utökade möjligheter att förverka hyreskontrakt vid kriminell verksamhet. Utskottet hänvisar till bl.a. pågående arbete och tidigare ställningstaganden.

Jämför reservation 6 (V), 7 (S), 8 (V), 9 (S), 10 (SD) och 11 (C).

Motionerna

Avhysning av barnfamiljer

I partimotion 2022/23:1215 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 19 begärs ett tillkännagivande om att regeringen ska vidta åtgärder som gör det omöjligt att vräka en barnfamilj enbart på grund av uteblivna hyresbetalningar och aldrig innan familjen har ett fullvärdigt alternativt boende att flytta till.

Stärkt hyresrättsligt skydd

Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) begär i kommittémotion 2022/23:1249 ett tillkännagivande till regeringen om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand (yrkande 12). Motionärerna föreslår även att regeringen tillsätter en utredning med uppdrag att se över situationen för de hyresgäster som finns kvar efter en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter och föreslå åtgärder för att stärka dessa hyresgästers ställning (yrkande 14).

I kommittémotion 2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 32 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att stärka det hyresrättsliga skyddet för att den som blivit utsatt för brott ska kunna bo kvar i den gemensamma bostaden. I motion 2022/23:1311 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 4 föreslås ett tillkännagivande om att utreda hur möjligheten att överlåta gemensamma lägenheter från förövare till våldsutsatta kan säkerställas.

Kriminellas användning av lägenheter

I kommittémotion 2022/23:2139 av Ardalan Shekarabi m.fl. (S) yrkande 35 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att öka möjligheten att vräka en hyresgäst på grund av kriminalitet. Liknande förslag förs fram i kommittémotionerna 2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 9 och 2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25.

Bakgrund

Hyreslagens regler om uppsägning

Ett hyresavtal som gäller för obestämd tid måste sägas upp för att upphöra att gälla. Detsamma gäller för hyresavtal som ingåtts för bestämd tid, om den sammanlagda tid som lägenheten upplåtits till hyresgästen varat mer än nio månader i följd (3 § hyreslagen).

Ett hyresavtal kan sägas upp att upphöra med uppsägningstid. Det är då fråga om en uppsägning till hyrestidens utgång. I praktiken är det vanligast att bostadshyresavtal löper på obestämd tid och med tre månaders uppsägningstid för båda parter. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet för en bostadslägenhet till hyrestidens utgång har hyresgästen enligt huvudregeln rätt till förlängning av avtalet, s.k. direkt besittningsskydd. Det finns dock flera undantag, och reglerna skiljer sig åt beroende på om uthyrningen gäller delar av eller hela lägenheten samt om det gäller uthyrning i första eller andra hand. Om hyresvärden och hyresgästen inte är ense om att avtalet ska upphöra avgör hyresnämnden tvisten.

I 46 § hyreslagen anges de situationer då besittningsskyddet bryts. En hyresgäst saknar rätt till förlängning bl.a. när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att gälla i förtid, när hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (t.ex. genom betalningsförsummelse, vid otillåten andrahandsupplåtelse eller störningar i boendet) och när huset ska rivras eller lägenheten inte längre ska användas som bostad, och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Ett hyresavtal kan också sägas upp att upphöra utan uppsägningstid. Det är då fråga om en uppsägning i förtid. Hyresvärden har rätt till en sådan uppsägning om hyresrätten är förverkad. I hyreslagen finns en uppräknning av de omständigheter som kan medföra att hyresrätten till en bostadslägenhet är förverkad (42 § hyreslagen). Hyresavtalet upphör genast eller annars i förtid om inte annat följer av bestämmelserna om hyresgästens möjligheter att få tillbaka hyresrätten (6 och 44 §§ hyreslagen). Om hyresrätten är förverkad har hyresgästen ingen rätt till förlängning av hyresavtalet.

Närmare om uppsägning i förtid med anledning av uteblivna eller sena betalningar

I 42 § hyreslagen anges som nämnts ovan vilka omständigheter som kan medföra förverkande och ge hyresvärden rätt att säga upp ett hyresavtal i förtid. Totalt finns det tolv olika förverkandegrunder, varav en avser dröjsmål med betalning av hyran för en bostadslägenhet (punkt 1). Enligt denna punkt är hyresrätten förverkad om hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen.

Om hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran innebär det inte nödvändigtvis att hyresavtalet ska upphöra. Hyresgästen kan

till att börja med inte skiljas från lägenheten om förseelsen är av ringa betydelse.

Hyresgästen kan inte heller skiljas från lägenheten på grund av förverkande om rättelse, dvs. i detta fall betalning eller deponering av hyran, sker innan hyresvärden har sagt upp avtalet (43 § hyreslagen). Möjligheten till rättelse gäller oavsett dröjsmålets omfattning.

I 44 § hyreslagen finns ytterligare en inskränkning av hyresvärdens möjligheter att skilja hyresgästen från lägenheten vid betalningsförseening. Hyresgästen får inte skiljas från lägenheten om hyran betalas eller deponeras inom tre veckor (den s.k. återvinningsfristen) från det att hyresgästen delgetts underrättelse om sin möjlighet att få tillbaka hyresrätten och ett meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten ligger. Det måste även ha gått ytterligare två vardagar utöver återvinningsfristen för att ett avhysningsbeslut ska få meddelas.

Hyresrätten kan enligt samma bestämmelse även återvinnas genom att socialnämnden inom återvinningsfristen skriftligen meddelar hyresvärden att den åtar sig betalningsansvaret för hyran. I bestämmelsen finns också en särskild skyddsregel om hyresgästen varit förhindrad att betala hyran inom återvinningsfristen på grund av sjukdom eller en liknande oförutsedd omständighet. Inte heller i detta fall får hyresgästen skiljas från lägenheten. Det krävs dock att hyran betalas snarast möjligt och senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Uppsägning av hyresgäster som begått brott

Det finns vissa möjligheter att säga upp en hyresgäst när han eller hon använder sin lägenhet för brottslig verksamhet. Hyresrätten förverkas t.ex. om hyresgästen eller någon som han eller hon ansvarar för har gjort sig skyldig till störningar som inte kan anses normala och om lägenheten helt eller 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 och 12 § hyreslagen). I det senare fallet är det 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 kunna förverkas på denna grund. En uppsägning kan även ske till hyrestidens slut enligt reglerna om detta (46 § första stycket 2 och 10 hyreslagen).

En våldsutsatt hyresgästs möjlighet till förlängning

Bestämmelserna om bostadshyresgästers besittningsskydd finns i 45–52 §§ hyreslagen. Som nämnts i tidigare avsnitt är huvudregeln att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet, om det inte är fråga om vissa angivna undantag (se 46 § hyreslagen). Om hyresvärden gör gällande att en våldsutsatt hyresgäst ska sägas upp på grund av åsidosatta förpliktelser, ska det som skäl mot att avtalet upphör särskilt beaktas om åsidosättandet har haft sin grund i

att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hans eller hennes hushåll för brott (42 och 46 §§ hyreslagen). Vidare finns det ett visst utrymme för en våldsutsatt make eller sambo som inte har del i hyresrätten att bo kvar i den gemensamma bostaden genom att överta förövarens hyresrätt (47 § hyreslagen).

Nya regler om stärkt skydd för hyresgästen när en bostadslägenhet förstörs

Hösten 2021 beslutade riksdagen om lagändringar som bl.a. syftade till att stärka skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs (prop. 2020/21:201, bet. 2021/22:CU2, rskr. 2021/22:42).

Lagändringarna, som trädde i kraft den 1 januari 2022, innebär i huvudsak följande. När en lägenhet blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet förfaller hyresavtalet (10 och 16 §§ hyreslagen). Det innebär att hyresförhållandet upphör utan att någon uppsägning behöver göras. När ett hyresavtal för en bostadslägenhet förfaller på grund av att lägenheten förstörs ska dock hyresvärden numera erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Det ska gälla under förutsättning att det är skäligt. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet. Om hyresgästen vill ha en likvärdig lägenhet ska han eller hon meddela hyresvärden detta inom tre månader från det att hyresavtalet förföll. En hyresgäst som erbjuds en ny lägenhet men inte tar emot erbjudandet, förlorar sin rätt (46 a § hyreslagen).

Vidare får hyresgästen enligt de nya reglerna ansöka om att hyresnämnden ska förelägga hyresvärden vid vite att erbjuda hyresgästen en likvärdig lägenhet. Föreläggandet ska vara tidsbegränsat och inte få gälla längre än två år. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet till någon annan under den tid som tvisten i hyresnämnden pågår (46 b § hyreslagen).

Hyresförhållanden efter ombildning till bostadsrätt

Den hyresgäst som vid en ombildning till bostadsrätt inte köper sin lägenhet bor kvar med samma rättigheter och på samma villkor som tidigare. Bostadsrättsföreningen blir hyresgästens nya hyresvärd och hyreslagen fortsätter att gälla, dvs. bostadsrättsföreningen har samma skyldigheter som andra hyresvärdar.

Avhysning m.m.

En vräkning eller avhysning, som är det begrepp som används i utsökningsbalken (UB), verkställs av Kronofogdemyndigheten. Med avhysning avses en förpliktelse för en nyttjanderättshavare, t.ex. en hyresgäst, att flytta från fast egendom, en bostadslägenhet eller något annat utrymme i en byggnad (16 kap. 1 § UB).

Innan en hyresgäst blir avhyst ska han eller hon få tillfälle att yttra sig till Kronofogdemyndigheten. Om hyresgästen saknar känd hemvist och det inte har kunnat klarläggas var han eller hon uppehåller sig, får han eller hon dock avhysas utan hinder av att han eller hon inte har fått tillfälle att yttra sig (16 kap. 2 § UB).

Avhysningen ska genomföras så att skälig hänsyn tas till såväl hyresvärdens intresse som hyresgästens situation. Om möjligt ska avhysning ske inom fyra veckor från det att behövliga handlingar kom in till Kronofogdemyndigheten. Avhysning får ske tidigast en vecka från det att hyresgästen fick tillfälle att yttra sig eller, om hyresgästen är bosatt utomlands, två veckor från det att underrättelsen sändes till honom eller henne (16 kap. 3 § UB).

Om det behövs av hänsyn till hyresgästen får Kronofogdemyndigheten medge anstånd med avhysningen under högst två veckor från utgången av fyra veckorsfristen. Om det finns synnerliga skäl får anståndet utsträckas till högst fyra veckor, om skälig ersättning betalas för hela den anståndstid som har medgetts av myndigheten (16 kap. 4 § UB).

Om hyresvärden medger uppskov med avhysningen och uppskovet varar över sex månader från dagen för ansökan, är ansökan förfallen, om det inte finns särskilda skäl att godta ytterligare uppskov (16 kap. 5 § UB).

När ansökan om avhysning från en bostad har gjorts ska Kronofogdemyndigheten underrätta socialnämnden i den kommun där bostaden finns. Nämnden ska också underrättas om tiden för avhysningsförrättningen (16 kap. 2 § utsökningsförordningen [1981:981]). Kronofogdemyndigheten ska genom att höra hyresgästen eller på annat sätt förbereda avhysningen så att onödigt skada undviks och avhysningen kan verkställas så enkelt och billigt som möjligt (16 kap. 3 § utsökningsförordningen).

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) har den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt, rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning och sin livsföring i övrigt (4 kap. 1 §). Biståndet ska utformas så att det stärker den enskildes möjligheter att leva ett självständigt liv. Av 5 kap. 4 § socialtjänstförordningen (2001:937) framgår att när socialnämnden har fått en underrättelse om tiden för en avhysning, ska nämnden samma dag sända en bekräftelse av mottagandet till Kronofogdemyndigheten. I bekräftelsen ska det anges vem som är ansvarig handläggare vid socialnämnden. En kopia av bekräftelsen ska sändas till den som avhysningen avser.

Ekonomiska stöd för boendekostnader

Statliga stöd till enskilda hushåll för att de ska kunna betala för sitt boende finns i dag i form av bl.a. bostadsbidrag till unga och barnfamiljer, bostadstillägg för pensionärer, bostadsersättning till vissa nyanlända som deltar i etableringsprogram och bostadstillägg för den som får aktivitetsersättning eller sjukersättning.

Kommuner får vid sidan av det stöd som ska ges i enlighet med bl.a. socialtjänstlagen lämna ekonomiskt stöd till enskilda hushåll i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller ha en permanentbostad. Kommunerna får också under vissa förutsättningar ställa säkerhet för att ett hyresavtal om en bostadslägenhet fullgörs. Det förutsätter bl.a. att hushållets behov av bostad inte kan tillgodoses på annat sätt (2 kap. 6 § lagen [2009:47] om vissa kommunala befogenheter).

Åtgärder inom det bostadspolitiska området

Regeringen gav den 7 maj 2020 en särskild utredare i uppdrag att utreda dels den uppgiftsfördelning mellan staten och kommunerna som funnits inom bostadspolitiken sedan 1940-talet, dels vissa bostadspolitiska verktyg, och vid behov lämna förslag som ökar deras effektivitet (dir. 2020:53). Utredaren skulle bl.a. analysera hur den kommunala befogenheten att lämna ekonomiskt stöd till enskilda hushåll i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller ha en permanentbostad används och vid behov föreslå förändringar. Utredningen överlämnade i mars 2022 betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad till regeringen (SOU 2022:14). Regeringskansliet remitterade betänkandet i mars 2022. Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Regeringen beslutade den 7 juli 2022 om en nationell strategi för att motverka hemlöshet. Syftet med strategin är bl.a. att tydliggöra inriktningen för arbetet med att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och att förebygga att fler människor blir hemlösa. Strategin tar avstamp i den rapport om att motverka och förebygga hemlöshet som Socialstyrelsen presenterade för regeringen i september 2021 (Förebygga och motverka hemlöshet, 2021, Socialstyrelsen). Socialstyrelsens uppdrag var att lämna en analys och förslag på åtgärder inom socialtjänstens ansvarsområde för att motverka och förebygga hemlöshet och minska antalet avhysningar.

Regeringen har också beslutat om ett antal regeringsuppdrag som ska stödja den nationella hemlöshetsstrategins mål. Bland annat har Kronofogdemyndigheten fått i uppdrag att verka för att socialtjänst och hyresvärdar i hela landet samverkar för att förebygga avhysningar. Arbetet ska särskilt inriktas mot att förebygga avhysningar som berör barn (Fi2022/00714). Uppdraget ska delredovisas i myndighetens årsredovisningar 2022 och, 2023 och slutredovisas 2024. Enligt uppgifter från Kronofogdemyndighetens webbplats minskade antalet vräkningar från 2021 till 2022. Antalet barn som berörs av vräkningar ligger dock kvar på samma nivå.¹

¹ Se Kronofogdemyndighetens webbplats, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/nyheter-och-press/pressmeddelanden/2023-02-21-farre-vrakningar-trots-tuffare-tider>, 2023-02-23.

Pågående arbete

Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Justitiedepartementet gav den 30 juni 2022 en utredare i uppdrag att se över det hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation (Ju2022/02328). Syftet med utredningen är att säkerställa att det finns ändamålsenliga bestämmelser och tillräckliga möjligheter för den som har utsatts för brott av en närstående att för egen del bo kvar i den gemensamma bostaden. Enligt uppdragsbeskrivningen ska utredaren bl.a.

- göra en genomgång av hyresnämndernas och de allmänna domstolarnas praxis avseende tillämpningen av bestämmelserna om att det som skäl mot att ett hyresavtal ska upphöra särskilt ska beaktas om hyresgästens åsidosättande har haft sin grund i att denne har blivit utsatt för ett brott av någon närstående
- bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för personer vars närstående har utsatt dem för brott att bo kvar i en hyresrätt
- lämna författningsförslag om utredaren kommer fram till att lagstiftningen bör ändras.

Uppdraget ska redovisas senast den 12 juni 2023.

Uppsägning av hyresgäster som begått brott

Regeringen gav den 7 juli 2022 en särskild utredare i uppdrag att se över den hyresrättsliga regleringen av uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som han eller hon ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet, och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet (dir. 2022:105). Utredaren ska bl.a.

- analysera och ta ställning till om befintliga möjligheter att säga upp ett hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet ska utvidgas, varvid särskild hänsyn ska tas till de övriga boendes intresse av en trygg och säker boende- och närmiljö
- bedöma om möjligheten att säga upp ett hyresavtal på grund av att hyresgästen har begått brott mot en närstående i den gemensamma bostaden bör utvidgas
- ta ställning till om reglerna om förverkande på grund av att en bostadslägenhet eller en lokal används för brottslig verksamhet eller av kriminella organisationer behöver skärpas
- bedöma i vilka situationer hyresvärden bör ha rätt att säga upp hyresavtalet utan att först uppmana hyresgästen att vidta rättelse när hyresrätten är förverkad på grund av brottslighet
- föreslå de författningsändringar som behövs.

Uppdraget ändrades den 2 mars 2023 (dir. 2023:33). I uppdraget enligt de ursprungliga direktiven ingick att se över vilket tillsynsansvar hyresgästen ska ha för brottslighet som begåtts av andra personer som bor eller vistas i lägenheten. I beskrivningen av uppdraget angavs att det som utgångspunkt inte är rimligt att hyresgästen ska vara ansvarig för ett brott som ett barn i familjen har begått i närområdet, med konsekvens att hela familjen ska tvingas flytta. Denna inriktning för uppdraget ska inte längre gälla, utan utredarens bedömning av hur hyresgästens tillsynsansvar ska utformas när brott har begåtts av ett barn i familjen ska göras utifrån samma utgångspunkter som bedömningen av tillsynsansvarets utformning när brott har begåtts av andra personer som hyresgästen ansvarar för.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat motionsförslag om reglerna om förverkande av hyreskontrakt. Våren 2021 avstyrkte utskottet motionsyrkanden om att utöka möjligheterna att förverka hyreskontrakt vid kriminell verksamhet med hänvisning till bl.a. befintlig lagstiftning. I samma betänkande behandlade och avstyrkte utskottet även ett yrkande om hyresförhållandena för hyresgäster efter ombildning till bostadsrätt. Utskottet ansåg att det inte fanns skäl att göra en översyn och införa särskilda bestämmelser för dessa hyresgäster (bet. 2020/21:CU7). Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2020/21:193).

Våren 2022 avstyrkte utskottet ett motsvarande yrkande om vräkning av barnfamiljer på grund av uteblivna hyresbetalningar med hänvisning till pågående utredningsinsatser och förebyggande arbete (bet. 2021/22:CU5). Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2021/22:260).

I det ovan nämnda lagstiftningsärendet om bl.a. stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs behandlade utskottet ett motionsyrkande motsvarande det som nu är aktuellt om bostadshyresgästens besittningsskydd när en lägenhet förstörs genom brand. Utskottet avstyrkte motionsyrkandet eftersom det ansåg att den nya regleringen var väl avvägd och att det inte fanns skäl för ytterligare åtgärder med anledning av motionsyrkandet (bet. 2021/22:CU2). Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2021/22:42).

Utskottets ställningstagande

Det är av yttersta vikt att bekämpa den organiserade brottsligheten och att skapa trygga boendemiljöer för alla. Utskottet ser därför positivt på den utredning som regeringen har tillsatt för att se över den hyresrättsliga regleringen av uppsägning av hyresavtal när hyresgästen eller någon annan som bor eller vistas där begått brott i lägenheten eller i närområdet. Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023. I avvaktan på resultatet av utredningen finns det enligt utskottet inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsförslagen om att på olika sätt öka

möjligheterna att vräka en hyresgäst på grund av kriminalitet. Därmed avstyrks motionerna 2022/23:2139 (S) yrkande 35, 2022/23:1008 (SD) yrkande 9 och 2022/23:910 (C) yrkande 25.

Som redovisats ovan pågår vidare en utredning om att se över det hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation. Utskottet anser att inte heller detta arbete bör föregripas. Därmed avstyrks även motionerna 2022/23:2217 (S) yrkande 32 och 2022/23:1311 (S) yrkande 4.

Det är bekymmersamt att antalet avhysningar som berör barn ligger kvar på samma höga nivå som 2021. Trots att det sammantagna antalet avhysningar minskat något från föregående år finns det enligt utskottet anledning till oro. Som redovisats ovan är dock frågeställningarna när det gäller hemlöshet och vräkningar av barnfamiljer uppmärksammade på flera sätt av regeringen, genom såväl utredningsinsatser som vräkningsförebyggande arbete. Mot den bakgrunden ser utskottet inte skäl för någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motion 2022/23:1215 (V) yrkande 19. Motionsyrkandet bör därför avslås.

När det gäller motionsförslaget om att se över situationen för de hyresgäster som finns kvar efter en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter finner utskottet, i likhet med tidigare, att det inte framkommit något som ger anledning till en översyn eller särregler för denna grupp av hyresgäster. Motion 2022/23:1249 (V) yrkande 14 bör därför avslås.

När det till sist gäller motion 2022/23:1249 (V) yrkande 12, om bostadshyresgästens besittningsskydd när en lägenhet förstörs genom brand, vidhåller utskottet den uppfattning som kom till uttryck i 2021 års lagstiftningsärende. Utskottet anser således fortfarande att den nuvarande regleringen är väl avvägd och att det inte finns skäl för ytterligare åtgärder. Även detta motionsyrkande avstyrks.

Hyreskontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om andrahandsuthyrning och privatuthyrning, rivningskontrakt, partiella hyreskontrakt, olovlig handel med hyreskontrakt, trångboddhet och krav på hemförsäkring. Utskottet hänvisar till bl.a. pågående arbete och gällande rätt.

Jämför reservation 12 (S), 13 (V), 14 (C), 15 (V), 16 (SD), 17 (SD) och 18 (SD).

Motionerna

Andrahandsuthyrning och privatuthyrning

I motion 2022/23:400 av Anna Vikström och Kadir Kasirga (båda S) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att kartlägga förekomsten, omfattningen och konsekvenserna av blockuthyrningar (yrkande 1). Samma motionärer begär också att regeringen överväger hyresrättsliga åtgärder kopplade till blockuthyrningar som ska bidra till ordning och reda på hyresbostadsmarknaden (yrkande 2).

I kommittémotion 2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om ett stärkt besittningsskydd för hyresgästen vid uthyrning av privatbostäder (yrkande 18). Motionärerna anser att det bör införas ett förbud för privathyresvärdar att säga upp tidsbestämda hyreskontrakt i förtid. Motionärerna föreslår vidare ett tillkännagivande till regeringen om att skärpa reglerna för inneboende (yrkande 34). Det bör enligt motionärerna krävas tillstånd av hyresvärden för att hyra ut en del av en lägenhet på samma sätt som det krävs för att hyra ut hela lägenheten.

I kommittémotion 2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 9 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att bostadsrättshavare bör ges större möjligheter att fritt hyra ut sin lägenhet under en viss tid. Ett liknande förslag om uthyrning av bostadsrätter i andra hand finns även i motion 2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4.

I kommittémotion 2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 13 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas.

Rivningskontrakt

I kommittémotion 2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 11 begärs ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att korta och osäkra kontrakt såsom rivningskontrakt används till det som de är avsedda för.

Partiella hyreskontrakt

I kommittémotion 2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 4 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda nya möjligheter till boende för bl.a. unga. Motionärerna efterfrågar fler boendeformer och nämner bl.a. möjligheten att dela ett lägenhetskontrakt med en kompis.

Olovlig handel med hyreskontrakt m.m.

I kommittémotion 2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 8 begärs ett tillkännagivande till regeringen om åtgärder för ökad kontroll och fler möjligheter för hyresvärdar och berörda myndigheter att motverka svart uthyrning av lägenheter. Även i motion 2022/23:1775 av Ingela Nylund Watz m.fl. (S) begärs ett tillkännagivande om fler åtgärder för att motverka utbredningen av en parallell svart bostadsmarknad med inslag av grov ekonomisk brottslighet.

I motion 2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 8 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att hyreslagen bör ändras så att straffen för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning sänks och köp av hyreskontrakt avkriminaliseras.

Trångboddhet och krav på hemförsäkring

I kommittémotion 2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 1 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att fastighetsägare ska ges rätt att motverka trångboddhet genom att föreskriva ett maximalt antal boende i hyreskontraktet.

I motion 2022/23:324 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att hyresvärdar ska få rätt att kräva att hyresgästen har en hemförsäkring.

Bakgrund

Andrahandsuthyrning

En hyresgäst får hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan som självständigt ska bruka den, endast om hyresvärden lämnar sitt samtycke (39 § hyreslagen). Om hyresvärden vägrar ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse kan hyresgästen ändå få upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. För att hyresnämnden ska lämna tillstånd till upplåtelsen krävs att hyresgästen har beaktansvärda skäl på grund av bl.a. särskilda familjeförhållanden, ålder, sjukdom, att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyran, när det gäller en bostadslägenhet, inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket hyreslagen (40 § hyreslagen).

En andrahandshyresgäst har inte rätt till förlängning av hyresavtalet vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Om hyresförhållandet upphör innan det

varat längre tid än två år i följd saknar andrahandshyresgästen besittningsskydd. Om tiden överskrids blir reglerna om förlängning däremot tillämpliga (45 § 1 hyreslagen).

En hyresgäst får dock inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden (41 § hyreslagen). En bostadshyresgäst har i allmänhet rätt att utan särskilt tillstånd eller samtycke från hyresvärden ha inneboende i sin lägenhet.

Så kallad blockuthyrning

Hyreslagen utgår från att ett hyresavtal normalt omfattar en lägenhet. Det förekommer emellertid att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller flera bostadslägenheter i olika hus för att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand. Förstahandshyresgästen kan t.ex. vara ett företag som hyr ut till sina anställda eller en studentbostadsstiftelse som hyr ut lägenheter till studerande.

Om ett hyresavtal omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand är det fråga om s.k. blockuthyrning. För dessa hyresavtal tillåts hyresvärden och förstahandshyresgästen att träffa avtal med vissa förbehåll jämfört med vanliga bostadshyresavtal, bl.a. om underhåll och uppsägningstid. Förbehållen får dock inte strida mot vad som är tvingande regler för lokaler. I två avseenden får avsteg inte göras från reglerna för bostadslägenheter, och det avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. De undantag som görs mellan parterna ska godkännas av hyresnämnden (1 § sjuätte stycket hyreslagen).

Regleringen gäller endast i relationen mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. Andrahandshyresgästens rättsställning får inte försämrats genom avtalet om blockuthyrning. Det betyder t.ex. att även om fastighetsägaren och förstahandshyresgästen kommit överens om en högre hyra, behöver andrahandshyresgästen bara betala hyra enligt bruksvärdesprincipen. Vidare har andrahandshyresgästen vid blockuthyrning samma besittningsskydd i förhållande till sin hyresvärd som förstahandshyresgästen (45 § andra stycket hyreslagen).

Rivningskontrakt

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 hyresnämndens godkännande. Det gäller bl.a. i fråga om vissa upplåtelser av en- och tvåfamiljshus och andrahandsupplåtelser där hyresvärden förväntas att återigen bosätta sig i eller överlåta bostaden (45 a § hyreslagen).

Bestämmelserna om möjligheterna att avstå besittningsskyddet kom till 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 avståendeaftal alltid bör godkännas om förhållandena är sådana vid en avvägning mellan parternas intressen i en besittningsskyddstvist att hyresgästen normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet (prop. 1968:91 bilaga A s. 90). En förestående rivning eller större ombyggnad är vanliga skäl för att träffa avtal om att avstå från besittningsskydd. Ett avstående som gäller rivning omfattar inte situationen att huset ska byggas om (se Bostadsdomstolens avgörande i rättsfallet 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 Holmqvist m.fl., Hyreslagen – En kommentar, kommentaren till 45 a §, Juno).

Ett alternativ till att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd är att man tar in en rivningsklausul i hyresavtalet. 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 endast under förutsättning att hyresgästen erbjuder en ersättningslägenhet, om förhållandena är sådana att han eller hon inte rimligen själv kan ordna en ny bostad. En rivningsklausul medför normalt att hyresgästen inte kan ställa krav på en ersättningslägenhet. Detta gäller dock inte om rivningsklausulen är för gammal. I förarbetena till bestämmelsen uttalades bl.a. att det redan några år efter rivningsklausulens tillkomst krävs mycket starka skäl för att värden ska kunna återta 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.). En nära förestående ombyggnad kan, med en särskild klausul, vara en grund för att besittningsskyddet bryts på motsvarande sätt som när det gäller en rivningsklausul (46 § första stycket 4 hyreslagen).

Handel med hyreskontrakt

Genom ändringar i bl.a. hyreslagen infördes den 1 oktober 2019 åtgärder mot handel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätten i syfte att få en bättre fungerande hyresmarknad (prop. 2018/19:107, bet. 2018/19:CU17, rskr. 2018/19:264).

Genom lagändringarna blev det straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Straffet för brott av normalgraden är böter eller fängelse i högst två år. Det döms inte till ansvar i ringa fall. Om brottet är grovt är straffet fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om det är fråga om grovt brott ska särskild hänsyn tas till om gärningen avsett ett betydande värde eller om gärningsmannen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat en osann uppgift inför en myndighet (65 b § hyreslagen).

En hyresrätt är förverkad om hyresgästen betalar eller tar emot en särskild ersättning när hyresrätten överläts till hyresgästen. En hyresrätt är också förverkad om hyresgästen begär en särskild ersättning för hyresrätten (42 § första stycket 5 hyreslagen). För att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten måste hyresvärden säga upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om att hyresgästen betalat, tagit emot eller begärt en särskild ersättning, dock senast fem år efter att hyresgästen agerat på det sättet (43 § andra stycket hyreslagen).

Straffen för att begära särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet skärptes i samband med lagändringarna. Det straffbara området omfattar nu även att träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning. Ringa fall är inte längre straffria. Även straffet för att begära, träffa avtal om eller ta emot otillåten ersättning vid förmedling av en bostadslägenhet skärptes. För brott av normalgraden är straffet fängelse i högst två år. För ringa brott är straffet böter eller fängelse i högst sex månader. Om brottet är grovt är straffet fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om det är fråga om grovt brott ska särskild hänsyn tas till om gärningen avsett ett betydande värde, gärningen varit ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning, gärningsmannen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat en osann uppgift inför en myndighet eller gärningsmannen i avsevärd utsträckning missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet (65 och 65 a §§ hyreslagen).

För att göra det svårare att överlåta hyreskontrakt mot särskild ersättning infördes även vissa inskränkningar i bytesrätten i 35 § hyreslagen. För att tillstånd till byte av hyreslägenheter ska lämnas ska hyresgästerna ha bott i sina respektive lägenheter i minst ett år, annars krävs synnerliga skäl för bytet. Tillstånd till ett byte ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning. Genom lagändringarna togs möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller ett ägt boende bort.

Antal personer i en hyreslägenhet

I hyreslagen finns det inte någon bestämmelse som direkt begränsar hur många personer som får bo i en hyreslägenhet. Det finns dock generella bestämmelser

om att hyresgästen ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i boendet och att han eller hon ska göra allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (25 § hyreslagen). Hyresgästen får inte heller inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden (41 § hyreslagen). Brister i något sådant avseende kan leda till att hyresrätten förverkas (42 § hyreslagen). Vidare finns det i hyreslagen inte något hinder mot att hyresvärden i hyreskontraktet uppställer villkor om hur många personer som får bo i lägenheten. Även ett åsidosättande av villkor i kontraktet kan under vissa förutsättningar ligga till grund för hyresrättens förverkande.

Hemförsäkring

Det finns inte någon bestämmelse i hyreslagen som hindrar en hyresvärd från att ställa upp villkor i hyreskontraktet om att hyresgästen ska ha en hemförsäkring. Ibland ställer också hyresvärdar krav på hemförsäkring för att en hyresgäst ska få hyra en lägenhet. En hemförsäkring är en kombinerad försäkring som omfattar bl.a. egendomsskydd, rättsskydd, överfallsskydd och ansvarsskydd. Hemförsäkringen kan tecknas individuellt eller som grupp-försäkring. Det finns ingen allmän skyldighet att teckna en hemförsäkring.

Uthyrning av bostadsrättslägenhet

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om styrelsen vägrar 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. 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 en viss tid (7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen [1991:614]).

Före 2014 krävdes att bostadsrättshavaren hade ”beaktansvärda skäl” för upplåtelsen. Utgångspunkten för den nuvarande regleringen är dock att bostadsrättshavaren ska ha större frihet än tidigare att välja hur lägenheten ska disponeras under en tid (prop. 2013/14:142, bet. 2013/14:CU29, rskr. 2013/14:236). När bostadsrättshavaren vill hyra ut lägenheten för att under en viss tid bo någon annanstans bör de åberopade 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.

Rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter ska inte gynnas av regelverket 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. om möjligheterna att förvalta dess egendom och i övrigt sköta dess angelägenheter.

Lagen om uthyrning av egen bostad

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller ett annat ägt boende. Lagen gäller dock inte vid en andrahandsupplåtelse av en hyresrätt. 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.

Om någon hyr ut flera lägenheter, gäller lagen endast den första upplåtelsen. För senare upplåtelse gäller i stället hyreslagen, vilket innebär att andra bestämmelser om bl.a. hyressättning och hyresgästens besittningsskydd blir tillämpliga (1 § privatuthyrningslagen).

Vid upplåtelse enligt lagen tillåts en friare hyressättning än vid upplåtelse enligt hyreslagen. 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 det finns inte någon bestämmelse om att hyresgästen ska ha rätt att få en retroaktiv ändring av hyran, utan en ändring kommer att gälla från dagen för ansökan. Hyran ska fastställas till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftkostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde utan koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader (4 § privatuthyrningslagen). Svea hovrätt har funnit att hyran anses påtagligt högre än kostnaderna för bostaden om hyran överstiger kostnaderna med 5 procent eller mer (RH 2017:34).

Hyresavtalet gäller för obestämd tid om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Ett sådant hyresavtal måste sägas upp för att upphöra att gälla. Ett avtal som ingås för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Ett sådant avtal får dock sägas upp till upphörande före den tidpunkten (3 § privatuthyrningslagen). Hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet endast i de fall parterna har avtalat om det. Någon möjlighet för hyresgästen att, ens vid långvariga hyresförhållanden, framtinga en förlängning av hyresavtalet finns således inte.

Hyresvärden har rätt att, utan att ange några skäl, säga upp ett tidsbestämt hyresavtal i förtid med tre månaders uppsägningstid. När regleringen infördes ansågs det, mot bakgrund av lagens syfte, naturligt att inte bara hyresgästen utan även hyresvärden har rätt att säga upp avtalet om förhållandena förändras. För att hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet inte skulle riskera att sätta

hyresgästen i en trängd situation ansågs det dock att hyresvärdens uppsägningstid borde vara längre än hyresgästens (prop. 2012/13:1 s. 69).

Propositionen Stärkt skydd för hyresgäster

I proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster föreslog regeringen bl.a. att hyresvärdens rätt enligt privatuthyrningslagen att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid skulle tas bort. Utskottet avstyrkte lagförslaget. Utskottet hänvisade till att den befintliga regleringen redan innebar en lämplig avvägning mellan motstående intressen och att det inte fanns skäl för den ändring som regeringen föreslog. Riksdagen biföll utskottets förslag (bet. 2021/22:CU2, rskr. 2021/22:42).

Boverkets rapport om partiella hyreskontrakt

Boverket har efter uppdrag från regeringen utrett möjligheterna till och förutsättningarna för ett system med partiella hyreskontrakt. Tanken är att större bostäder – nyproducerade såväl som i det befintliga bostadsbeståndet – ska kunna hyras ut till flera hushåll, med hyreskontrakt på en del av bostaden och med gemensam tillgång till utrymmen som kök och badrum.

Uppdraget redovisades i juni 2017 i rapporten Partiella hyreskontrakt (rapport 2017:15). I rapporten konstaterar Boverket att det redan finns goda möjligheter att hyra ut bostadslägenheter i olika former av kollektivboenden. Att införa partiella hyreskontrakt i det befintliga bostadsbeståndet kompliceras dock av att en större bostad som delas upp med flera individuella kontrakt normalt sett är att betrakta som flera bostadslägenheter som var och en måste uppfylla lagenliga krav på brandskydd m.m. Utan förändringar av bostaden skulle detta kräva ändringar i hyreslagen och andra författningar och innebära ett avsteg från de krav som i dag gäller för en bostadslägenhet.

I rapporten presenterar Boverket en möjlig lösning där man får hyra en ideell andel av en bostad. Var och en av de boende har ett eget kontrakt med hyresvärden med besittningsskydd, men kontraktet pekar inte ut vilket rum kontraktet avser eftersom detta skulle betyda att samhällets regler för vad som är en bostadslägenhet ska tillämpas. Även denna lösning skulle dock kräva ändringar i bl.a. hyreslagen. Enligt uppgift från Regeringskansliet har Boverkets rapport lagts till handlingarna.

Vissa frågor som aktualiseras i rapporten omfattades av Kommittén för modernare byggreglers uppdrag (se kommitténs slutbetänkande Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat, SOU 2019:68). Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Pågående arbete

Utredningen om ordning och reda på bostadsmarknaden

En särskild utredare fick den 14 juli 2022 i uppdrag av regeringen att undersöka i vilken utsträckning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden och hyresbostadsmarknaden (dir. 2022:117). Utredaren ska även överväga om det bör införas ett register för hyresbostäder. Syftet med utredningen är att klargöra vilka åtgärder som behöver vidtas för att skapa ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, och därmed förbättra marknadens funktionssätt. Bakgrunden är bl.a. en ökad förekomst av företag som hyr ut lägenheter under korta tidsperioder, vilket medför en stor omsättning av boenden i området. Utredaren ska bl.a. kartlägga antalet blockuthyrningar, dvs. hyresavtal som omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand, och deras omfattning, samt kartlägga och analysera olika sätt att samla in och hålla information om hyresbostäder uppdaterad, bedöma för- och nackdelar med ett register för hyresbostäder och, om det bedöms motiverat, föreslå hur ett sådant register kan utformas. I uppdraget ingår inte att se över de hyresrättsliga reglerna på området.

Uppdraget ska redovisas senast den 27 oktober 2023.

Uppsägning av hyresgäster som begått brott

Som redogjorts för tidigare i betänkandet gav regeringen den 7 juli 2022 en särskild utredare i uppdrag att se över den hyresrättsliga regleringen av uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som han eller hon ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet, och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet (dir. 2022:105). Utredaren fick även i uppdrag att se över reglerna om upplåtelser till inneboende. I denna del ska utredaren

- undersöka och redogöra för den problematik som finns med att en hyresgäst i sin lägenhet upplåter ett stort antal s.k. madrassplatser och liknande situationer där hyresgästen upplåter lägenheten till ett stort antal personer
- analysera och ta ställning till om det finns behov av ändringar i reglerna om upplåtelser till inneboende eller andra åtgärder i syfte att mer effektivt motverka att reglerna missbrukas
- bedöma om rätten att ha inneboende ska begränsas i något eller några avseenden
- analysera och ta ställning till om det finns behov av att utvidga hyresvärdens möjligheter att kontrollera om en lägenhet används för upplåtelser av madrassplatser eller liknande upplåtelser till ett stort antal personer, för otillåtna andrahandsupplåtelser eller för brottslig verksamhet, t.ex. genom att utöka hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten
- föreslå de författningsändringar som behövs.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023.

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om utökade möjligheter att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand, privatuthyrningslagen, rivningskontrakt, olika frågor om partiella hyreskontrakt, olovlig handel med hyreskontrakt, trångboddhet och krav på hemförsäkring, senast våren 2021 (bet. 2020/21:CU7). Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2020/21:193).

Utskottets ställningstagande

Som tidigare redovisats har regeringen tillsatt två utredningar som bl.a. syftar till att klargöra vilka åtgärder som behöver vidtas för att skapa ordning och reda på hyresbostadsmarknaden och se över reglerna om upplåtelser till inneboende. Uppdragen ska redovisas i september respektive oktober 2023. Det pågående arbetet bör avvaktas, och utskottet är därför inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av förslagen om andrahandsuthyrning och privatuthyrning. Motionerna 2022/23:400 (S) yrkandena 1 och 2 och 2022/23:2217 (S) yrkandena 18 och 34 avstyrks.

När det gäller motionsförslagen om att en bostadsrättshavare bör ges större möjligheter att hyra ut sin lägenhet kan utskottet konstatera att bostadsrättslagen ändrades 2014 i syfte att ge bostadsrättshavaren större frihet än tidigare att välja hur lägenheten ska disponeras under en tid. Utskottet är inte berett att föreslå något initiativ från riksdagens sida i syfte att ändra reglerna. Motionerna 2022/23:910 (C) yrkande 9 och 2022/23:323 (SD) yrkande 4 bör därmed avslås.

Genom ändringar i bl.a. hyreslagen genomfördes 2019 åtgärder mot handel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätten i syfte att få en bättre fungerande hyresmarknad. Utskottet anser fortfarande att lagstiftningen på området är välavvägd och ändamålsenlig. Det finns därför inte anledning att vidta några åtgärder med anledning av motionerna 2022/23:1775 (S), 2022/23:1008 (SD) yrkande 8 och 2022/23:323 (SD) yrkande 8. Motionsyrkandena bör avslås.

Utskottet är vidare inte berett att ställa sig bakom förslaget om att den s.k. privatuthyrningslagen ska avskaffas. Motion 2022/23:1249 (V) yrkande 13 bör därför avslås.

Utskottet kan även konstatera, i likhet med Boverkets redovisade rapport, att det redan i dag finns goda möjligheter att hyra ut bostäder i olika kollektiva boendeformer. Utskottet anser därför att det inte finns skäl för riksdagen att ta något initiativ i frågan om partiella hyreskontrakt. Motion 2022/23:1008 (SD) yrkande 4 bör således avslås.

Utskottet vidhåller sitt tidigare ställningstagande att det inte finns anledning att vidta några åtgärder med anledning av förslaget om rivningskontrakt i motion 2022/23:1249 (V) yrkande 11. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Som redovisas ovan finns det inte någon bestämmelse i hyreslagen som hindrar en hyresvärd från att ställa upp villkor i hyreskontraktet om hur många personer som får bo i lägenheten eller att hyresgästen ska ha en hemförsäkring. Den typen av villkor förekommer alltså redan. Utskottet ser därmed inte någon anledning att föreslå ett tillkännagivande till regeringen med anledning av motionerna 2022/23:1008 (SD) yrkande 1 och 2022/23:324 (SD) yrkande 1. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Sammanfattningsvis bör riksdagen avslå samtliga motionsyrkanden i detta avsnitt.

Övriga frågor om hyresrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att införa en definition av begreppet studentbostäder i hyreslagen, att införa fler kontroller av studenter som hyr studentbostäder och att möjliggöra tidsbegränsade kontrakt för studenter. Utskottet hänvisar till gällande rätt och pågående arbete.

Jämför reservation 19 (C), 20 (MP) och 21 (SD).

Motionerna

Studentbostäder m.m.

I kommittémotion 2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) föreslås tillkännagivanden till regeringen om att definiera studentbostäder som en egen boendeform (yrkande 15) och om utökade möjligheter att säkerställa att den som har en studentbostad studerar aktivt (yrkande 17). Motionärerna anser att det bör införas kontroller för att se till att de studenter som hyr studentbostäder verkligen studerar.

I kommittémotion 2022/23:762 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 4 föreslås ett tillkännagivande om att regeringen bör se över lagstiftningen om studentbostäder. Enligt motionärerna medför dagens reglering att personer i vissa fall bor kvar i studentbostäder även efter avslutade studier och tidsbegränsade kontrakt under studietiden borde möjliggöras.

Hyresstatistik m.m.

I kommittémotion 2022/23:1008 av Mikael Eskilander m.fl. (SD) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att en lämplig myndighet bör få i uppdrag att bl.a. informera om reglerna om privat bostadsuthyrning (yrkande 6). Samma motionärer föreslår även ett tillkännagivande om att en lämplig

myndighet bör få i uppdrag att tillhandahålla statistik om privatuthyrningsmarknaden (yrkande 7).

I motion 2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) begärs tillkännagivanden till regeringen om att det ska införas ett nationellt register för hyresrätter (yrkande 1) och ett register med hyresstatistik över hyresnivåer och hyreshöjningar (yrkande 2).

Bakgrund

Begreppet studentbostad eller studentlägenhet återfinns inte uttryckligen i hyreslagen. Hyreslagen är emellertid tillämplig även i fråga om studentboenden och andra s.k. kategoribostäder.

En bostadshyresgäst har vanligen besittningsskydd till den lägenhet han eller hon hyr, dvs. en principiell rätt till förlängning av hyresförhållandet när hyresvärden säger upp avtalet. En hyresvärd och hyresgäst kan dock i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning av hyresförhållandet. En sådan överenskommelse gäller om den har godkänts av hyresnämnden (45 a § hyreslagen). Ett avstående från besittningsskydd kan ske bl.a. när det gäller studentbostäder.

Utöver avtal om avstående av besittningsskydd finns i 46 § hyreslagen vissa besittningsskyddsbrötande grunder som innebär att hyresgästen inte har rätt till förlängning av avtalet. Som utgångspunkt behöver hyresvärden åberopa ett sakligt skäl för att hyresavtalet ska upphöra. Eftersom det inte är möjligt att i lagen räkna upp alla de situationer då hyresgästens besittningsskydd upphör innehåller paragrafen även en s.k. generalklausul (punkt 10). Enligt generalklausulen har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Vid en förlängningstvist ska hyresvärdens uppsägning bäras upp av sakliga skäl och därefter ska en intresseavvägning ske mellan parterna. Hyresgästens intressen väger som tyngst när han eller hon har sin permanenta bostad i lägenheten. En studentbostad hyrs vanligen ut med kontraktsvillkor i hyresavtalet att hyresgästen får bo kvar så länge han eller hon uppfyller vissa kvalifikationer som t.ex. krav på studieresultat, att studier bedrivs i viss omfattning eller att hyresgästen ska lämna lägenheten efter viss tid. Sådana villkor brukar benämnas boendespärr. Om hyresgästen inte uppfyller kraven i boendespärren är utgångspunkten att hyresavtalet ska upphöra, om det inte finns särskilda skäl för en motsatt utgång. Hyresgästen är således i allmänhet införstådd med att upplåtelsen är avsedd att vara villkorad och tidsbegränsad. Vid sådana upplåtelse anses därför också hyresgästens besittningsskydd vara svagare än vid andra upplåtelse (se Bostadsdomstolens avgörande i rättsfallet RBD 1977:54 och Svea hovrätts beslut 2009-06-12 i mål nr ÖH 10014-08).

Pågående arbete

I betänkandet har tidigare redovisats att en del av betänkandet Utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion (SOU 2021:50) som rör en framtida heltäckande officiell hyresstatistik har överlämnats till Finansdepartementet för fortsatt beredning. Enligt uppgift från Regeringskansliet bereds denna del fortfarande.

Som också nämnts fick en särskild utredare i juli 2022 i uppdrag att undersöka i vilken utsträckning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden och hyresbostadsmarknaden (dir. 2022:117). Utredaren fick även i uppdrag att överväga om det bör införas ett register för hyresbostäder. Syftet anförs vara att stärka konsumentskyddet ytterligare och vara ett verktyg för att skydda hyresgäster mot oseriösa och kriminella fastighetsägare, t.ex. vid förvärv av fastigheter. Uppdraget innebär att utredaren ska

- redovisa möjliga lösningar för hur uppgifter om bl.a. fastighetsägare och lägenheternas kontraktsinnehavare kan samlas in och hållas uppdaterade
- analysera för- och nackdelar med att införa ett hyresbostadsregister där sådana uppgifter behandlas
- beakta erfarenheter från andra länder.

Om utredaren bedömer att ett register över hyresbostäder är motiverat ur ett samhällsekonomiskt perspektiv, och med beaktande av behovet av skydd för enskilda hyresgäster, ska utredaren också föreslå hur ett sådant register kan utformas.

Uppdraget ska redovisas senast den 27 oktober 2023.

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om att införa en definition av begreppet studentbostad i hyreslagen, möjliggöra nya former av hyreskontrakt för studenter och på olika sätt utveckla den offentliga hyresstatistiken, senast våren 2021 (bet. 2020/21:CU7). Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2020/21:193).

Utskottets ställningstagande

Som framgår ovan finns det inte några specifika bestämmelser i hyreslagen för just studentbostäder. Hyreslagen gäller även för dessa bostäder. Utskottet anser därför fortfarande inte att det finns något behov av att definiera studentbostäder som en egen boendeform. När det gäller frågan om möjligheter för hyresvärdar att kontrollera att hyresgästen aktivt studerar och att ha tidsbegränsade hyreskontrakt konstaterar utskottet att det redan i dag finns möjligheter att uppställa sådana villkor i hyresavtalet. Utskottet ser därmed inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av

motionerna 2022/23:910 (C) yrkandena 15 och 17 och 2022/23:762 (MP) yrkande 4. Motionsyrkandena bör därmed avslås.

Vidare har en utredare fått i uppdrag att bl.a. överväga om det bör införas ett register för hyresbostäder. Enligt utskottet bör resultatet av utredningen inte föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Därmed är utskottet inte berett att föreslå något tillkännagivande i de frågor som aktualiseras i motionerna 2022/23:1008 (SD) yrkandena 6 och 7 och 2022/23:323 (SD) yrkandena 1 och 2. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Skötseln av hyresfastigheter och bostadslägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning och underhåll, om bostadshyresgästens användning av lägenheten och om rökning. Utskottet hänvisar till bl.a. nyligen genomförda lagändringar och pågående arbete.

Jämför reservation 22 (SD), 23 (V), 24 (SD) och 25 (C).

Motionerna

Bristande fastighetsförvaltning och underhåll

I kommittémotion 2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om att motverka misskötsel i hyres- och bostadsrättsfastigheter. Motionärerna anför att regeringen bör lägga fram ett förslag till förbättrat system för kontroller och nya kriterier för en lägsta gräns för fastighetsförvaltning och skötsel (yrkande 11). Motionärerna vill även utreda hur tvångsförvaltning kan sättas in i ett tidigare skede vid misskötsel (yrkande 12) samt föreslår att det utreds hur hyresvärdar som grovt misskött sina fastigheter kan förhindras att förvärva nya fastigheter (yrkande 13).

I kommittémotion 2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen för att hindra oseriösa hyresvärdar och motverka misskötta hyresfastigheter. Motionärerna begär att förvärvslagen återinförs (yrkande 1) och att referenstagningen inför försäljning och marktilldelning skärps för att hindra oseriösa fastighetsägare (yrkande 2). Motionärerna föreslår vidare att kommunerna i ärenden om tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare (yrkande 3) och att det ska bli lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll (yrkande 4).

Bostadshyresgästens användning av lägenheten och rökning

I kommittémotion 2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 10 föreslår motionärerna ett tillkännagivande om att regeringen bör undersöka om fastighetsägare behöver ges ett tydligare mandat till åtgärder mot hyresgäster och boende som missköter sig i fastigheten.

I kommittémotion 2022/23:856 av Anders W Jonsson m.fl. (C) yrkande 18 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att det bör bli enklare att införa rökförbud i allmänna utrymmen i flerbostadshus och om att ge nuvarande förbud ett starkare lagstöd. Ett liknande förslag förs fram i motion 2022/23:1328 av Linnéa Wickman och Anna Wallentheim (båda S). Motionärerna föreslår ett tillkännagivande om att lagstiftningen bör skärpas så att hyresvärdar och bostadsrättsföreningar har rätt att förbjuda rökning i bostäder och på balkonger.

Bakgrund

Bostadshyresgästens användning av lägenheten

Under hyrestiden ska hyresgästen vårda lägenheten med vad som där tillhör väl (24 § hyreslagen). Vårdnadsplikten omfattar inte enbart lägenheten utan även andra hyrda utrymmen såsom vind och källare samt gemensamma utrymmen som trapphus, tvättstuga och dylikt. Om en hyresgäst inte följer sin skyldighet att vårda lägenheten kan hyresvärden under vissa omständigheter säga upp hyresavtalet (42 och 46 §§ hyreslagen).

I hyreslagen finns det inte någon specifik bestämmelse om rökning i bostadslägenheten eller fastigheten i övrigt. Det finns dock generella bestämmelser om att hyresgästen ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar i boendet och att han eller hon ska göra allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Om det förekommer störningar i boendet, ska hyresvärden ge hyresgästen en tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om han eller hon är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten ligger om störningarna. Detta gäller dock inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning, s.k. särskilt allvarliga störningar i boendet (25 § hyreslagen).

Skyldigheten att iaktta sundhet, ordning och gott skick gäller inte endast själva lägenheten. Den omfattar också de allmänna utrymmen som hyresgästen normalt disponerar såsom trappuppgångar, hissar, tvättstugor och andra s.k. gemensamma utrymmen. Om hyresgästen bryter mot reglerna i paragrafen – t.ex. genom att uppträda störande – kan hyresförhållandet bringas att upphöra, genom förverkande eller underlåten förlängning (42 och 46 §§ hyreslagen).

Rökning i den egna lägenheten betraktas alltjämt som normalt. Det är därför inte troligt att en hyresvärd skulle kunna hindra en hyresgäst från att röka i sin lägenhet. I särskilda fall torde dock ett förbud mot rökning kunna upprätthållas. Det gäller t.ex. om värden med hänsyn till andra boendes allergiska besvär har tagit in ett rökförbud i hyresavtalen (se Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen, kommentaren till 12 kap. 24 § JB, Juno).

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

det vara fråga om när en hyresgäst utsätts för störningar från en granne som 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. Om det finns hinder och men i nyttjanderätten har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran.

Regler i hyreslagen om hyresgästens skydd mot brister i förvaltningen

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 (9 § hyreslagen).

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad ska hyresvärden i bostadsdelen med skäliga mellanrum 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 (15 § andra stycket hyreslagen).

Om lägenheten inte är i det skick som hyresgästen har rätt att kräva kan hyresgästen göra gällande ett antal påföljder (11 och 16 §§ hyreslagen). En sådan påföljd är åtgärdsföreläggande, där hyresnämnden förelägger hyresvärden att åtgärda bristen. Ett sådant föreläggande får förenas med vite. Som alternativ till åtgärdsföreläggande kan hyresgästen åtgärda bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen har under alla omständigheter rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick (s.k. hyresreducering).

När en lägenhet har vissa grundläggande brister och därför inte når upp till lägsta godtagbara standard kan hyresgästen begära ett upprustningsföreläggande (18 a § hyreslagen). Brister i förvaltningen kan dessutom i vissa fall tillmätas betydelse vid hyressättningen. Av relevans för hyresgästens möjligheter att göra gällande påföljder är vidare att hyresvärden är skyldig att lämna uppgift om sitt namn och sin adress till hyresgästerna (18 i § hyreslagen).

Särskilt om bostadsrättshavarens användning av lägenheten

När en bostadsrättshavare 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 inte skäligen bör tålas (7 kap. 9 § bostadsrättslagen [1991:614]). Av samma bestämmelse följer att bostadsrättshavaren även i övrigt vid sin användning av lägenheten ska göra allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Styrelsen i en bostadsrättsförening ansvarar för den löpande förvaltningen av föreningens angelägenheter och kan besluta om ordningsregler som t.ex. ett

förbud mot rökning i föreningens allmänna utrymmen (7 kap. 4 § lagen [2018:672] om ekonomiska föreningar). Bostadsrättshavaren är som huvudregel skyldig att rätta sig efter föreningens särskilda ordningsföreskrifter.

Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas (7 kap. 18–22 §§ bostadsrättslagen).

Underhållsansvaret i en bostadsrättsförening

Det primära ansvaret för underhåll av en bostadsrättslägenhet ligger på bostadsrättshavaren. Han eller hon ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte någon annan fördelning har bestämts i föreningens stadgar. Underhållsansvaret innebär också att medlemmen ska stå för de reparationer och återinvesteringar som behövs samt betala dessa kostnader (7 kap. 12 § bostadsrättslagen).

Ansvaret för det yttre underhållet och gemensamma utrymmen ligger dock på bostadsrättsföreningen (7 kap. 4 § bostadsrättslagen). Föreningen svarar t.ex. för reparationer och återinvesteringar av de stamledningar för vatten och avlopp samt värme, gas och elektricitet med vilka föreningen försett lägenheten, under förutsättning att dessa tjänar fler än en lägenhet. En mer detaljerad ansvarsfördelning mellan föreningen och bostadsrättshavaren i fråga om ansvaret för det inre och yttre underhållet samt reparationer anges oftast i föreningens stadgar.

Om föreningen åsidosätter sina skyldigheter och det leder till hinder eller men i nyttjanderätten, har bostadsrättshavaren vissa angivna rättigheter, rätt att få bristen avhjälpt, rätt till självhjälp på föreningens bekostnad eller rätt att efter uppsägning frånträda lägenheten. Bostadsrättshavaren kan vidare ha rätt till en nedsättning av årsavgiften och till skadestånd (7 kap. 2 § och 4 § andra meningen bostadsrättslagen).

Bostadsförvaltningslagen

Bostadsförvaltningslagen (1977:792), förkortad BFL, är tillämplig på en fastighet där det finns en 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 (1 § BFL). Även uthyrda enfamiljshus och ägarlägenheter faller under lagens tillämpningsområde.

Lagen är i första hand inriktad på brister i fastighetens skick och en godtagbar förvaltning. Fastighetsägarens skyldigheter i dessa avseenden framgår bl.a. av hyreslagen (se tidigare redogörelse för 9 och 15 §§ hyreslagen). En grundläggande skillnad mellan regelverken i hyreslagen och bostadsförvaltningslagen är att enskilda hyresgäster för talan om åtgärder enligt hyreslagen, medan en hyresgästorganisation eller en kommun för talan om åtgärder enligt bostadsförvaltningslagen (29 § BFL).

Den 1 januari 2022 infördes ändringar i bostadsförvaltningslagen för att stärka skyddet för hyresgäster när hyreshus missköts. Då infördes en ny form

av ingripande genom en möjlighet för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen, ett s.k. förvaltningsföreläggande. Ett sådant föreläggande får förenas med vite (4 och 6 §§ BFL). Samtidigt togs möjligheten bort att besluta om ett s.k. förvaltningsåläggande (som byggde på en större grad av frivillighet från fastighetsägarens sida). Ett förvaltningsföreläggande kan beslutas av hyresnämnden om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgästerna genom att eftersätta underhållet av fastigheten eller annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för de boende (prop. 2020/21:201, bet. 2021/22:CU2, rskr. 2021/22:42).

Utöver möjligheten att besluta om ett förvaltningsföreläggande får hyresnämnden ställa fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning). Tvångsförvaltning får endast beslutas om ett förvaltningsföreläggande inte bedöms som tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning. Vid bedömningen ska särskilt beaktas hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och om fastighetsägaren kan antas rätta sig efter ett sådant föreläggande (5 § BFL).

Om hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning ska nämnden samtidigt utse en förvaltare. Till förvaltare ska utses ett bolag, en förening eller någon annan som har nödvändig erfarenhet av fastighetsförvaltning. (8 § BFL.) Den kommun där fastigheten ligger ska ges tillfälle att lämna förslag på förvaltare innan hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning (16 § femte stycket lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Bara den som har förklarat sig villig att åta sig uppdraget kan utses till förvaltare. Om varken kommunen eller hyresnämnden kan finna en lämplig förvaltare som är villig att åta sig uppdraget förfaller frågan om tvångsförvaltning.

Ingripanden mot dåliga boendeförhållanden enligt andra regelverk

Det finns även möjligheter för en kommun att ingripa mot dåliga boendeförhållanden enligt andra regelverk. Varje kommun utövar genom den eller de nämnder som fullmäktige bestämmer tillsyn inom kommunen över miljö- och hälsoskyddet enligt 9 kap. miljöbalken, förkortad MB (26 kap. 3 § MB). Kommunen får i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken följs (26 kap. 9 § MB). Beslut om förelägganden och förbud får förenas med vite (26 kap. 14 § MB). Ägare till bostäder ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa (9 kap. 9 § MB). Den närmare innebörden av detta preciseras i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (33 §). Enligt förordningen ska kommunen i sin tillsyn ägna särskild uppmärksamhet åt byggnader som innehåller en eller flera bostäder (45 §). Fastighetsägare ska vidare, som verksamhetsutövare, förlöpa och kontrollera verksamheten för att motverka och förebygga att det inträffar olägenheter som påverkar människors hälsa eller påverkar miljön, s.k. egenkontroll (26 kap. 19 § MB).

Även bestämmelserna om underhåll av byggnader i plan- och bygglagen (2010:900) kan vara av betydelse vid brister i fastighetsförvaltningen (8 kap. 14 §). Dessutom kan nämnas möjligheten till expropriation när det rör sig om grov vanvård eller sådan kan befaras uppkomma i fråga om en fastighet (2 kap. 7 § expropriationslagen [1972:719]).

Den upphävda förvärvslagen

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. upphävdes den 1 mars 2010 med hänvisning bl.a. till att lagen inte tillräckligt effektivt hade förhindrat att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter. Enligt förvärvslagen fick en fastighet som var taxerad som hyreshusenhet endast förvärfvas efter tillstånd av hyresnämnden. Tillståndsplikten gällde bl.a. vid köp, byte och gåva men inträdde först om den kommun där fastigheten låg hade begärt hyresnämndens prövning. Samtidigt som förvärvslagen upphävdes skärptes bostadsförvaltningslagen med syftet att ta till vara hyresgästernas intressen av en godtagbar fastighetsförvaltning bl.a. sänktes kraven för särskild förvaltning under en begränsad tid, som en slags provotid, efter det att en hyresfastighet bytt ägare (prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10: 176).

Pågående arbete

En särskild utredare fick den 30 juni 2022 i uppdrag av regeringen att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter (dir. 2022:93). Uppdraget utvidgades den 19 januari 2023 (dir. 2023:5). Syftet med uppdraget är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Utredaren ska bl.a.

- ta ställning till hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas
- om utredningstiden medger det lämna förslag på andra åtgärder än förhandsprövning som utredaren anser vara motiverade för att stärka skyddet för hyresgäster mot oseriösa förvärv av hyresfastigheter
- redovisa för- och nackdelar med en förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter
- hämta in och redovisa tillgängliga uppgifter ur offentliga register om i vilken utsträckning hyresfastigheter missköts
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat och avstyrkt liknande motionsförslag om åtgärder mot bristande förvaltning och underhåll av hyresfastigheter och

bostadsrättshus, senast våren 2022 i betänkande 2021/22:CU5. Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2021/22:260). Utskottet anförde följande:

Förslagen i motionerna syftar till att genom olika åtgärder komma till rätta med problemen när det gäller bristande fastighetsförvaltning och underhåll. Som nämns ovan infördes i januari 2022 vissa nya regler i bostadsförvaltningslagen för att stärka skyddet för hyresgäster som bor i misskötta hyreshus. Utskottet anser att det finns anledning att avvakta utfallet av den nya regleringen innan eventuella ytterligare åtgärder på hyresområdet övervägs. När det gäller frågan om bristande förvaltning av bostadsrätthus konstaterar utskottet att bostadsrättslagen redan i dag innehåller bestämmelser som ger bostadsrätthavaren vissa rättigheter om en bostadsrättsförening försummar sina skyldigheter. Mot denna bakgrund bedömer utskottet att det inte finns anledning att vidta några åtgärder med anledning av de förslag som lämnas i motionerna. Samtliga motionsyrkanden bör därför avslås.

I samma betänkande behandlade och avstyrkte utskottet även ett motionsyrkande om att utreda en möjlig uppstramning av hyresregleringen gentemot hyresgäster som missköter sig och ett motionsyrkande om att tillsätta en utredning om rökning i flerfamiljshus. Utskottet avstyrkte förslagen av följande skäl:

Enligt hyreslagens nuvarande regler kan olika typer av sanktioner vidtas mot en hyresgäst som stör eller försummar sin vårdnadsplikt. Utskottet ser i dagsläget inte något behov av att strama åt denna reglering. Utskottet är därmed inte berett att föreslå ett tillkännagivande till regeringen med anledning av förslaget i motion 2021/22:2558 (SD) yrkande 13. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Som framgår ovan finns det inte några bestämmelser i hyreslagen som gäller specifikt vid rökning. Det finns dock generella bestämmelser om bl.a. störningar i boendet. En hyresgäst som utsätts för störningar från en granne som överstiger vad hyresgästen skäligen bör tåla kan t.ex. ha rätt att få saken avhjälpt av hyresvärden eller reducerad hyra. Mot den bakgrunden är utskottet inte berett att föreslå något tillkännagivande till regeringen om att tillsätta en utredning om rökning i flerbostadshus. Motion 2021/22:3708 (M) yrkande 64 bör således avslås.

Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2021/22:260).

Utskottets ställningstagande

Förslagen i motionerna 2022/23:1008 (SD) yrkandena 11–13 och 2022/23:1249 (V) yrkandena 1–4 syftar till att genom olika åtgärder komma till rätta med problemen vad gäller bristande fastighetsförvaltning och underhåll samt att hindra oseriösa hyresvärdar. Som redovisats ovan infördes det i januari 2022 nya regler i bostadsförvaltningslagen för att stärka skyddet för hyresgäster som bor i misskötta hyreshus. Utskottet anser, i likhet med det ställningstagande som redovisas ovan, att det fortfarande finns anledning att avvakta utfallet av den nya regleringen innan eventuella åtgärder på hyresområdet övervägs. Utskottet konstaterar även att det redan finns bestämmelser i bostadsrättslagen som ger en bostadsrätthavare vissa rättigheter om en bostadsrättsförening försummar förvaltningen av ett bostadsrättshus.

Därutöver noterar utskottet att regeringen har gett en utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter och bl.a. se över hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter bör utformas. Mot den bakgrunden är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd med anledning av motionsyrkandena, som därför avstyrks.

Vad sedan gäller förslagen i motionerna 2022/23:1008 (SD) yrkande 10, 2022/23:856 (C) yrkande 18 och 2022/23:1328 (S) om bostadshyresgästens användning av lägenheten och rökning står utskottet fast vid de bedömningar som gjordes våren 2022 och som framgår ovan. Även dessa motionsyrkanden bör därför avslås.

Bostadsrättsfrågor

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om ändringar i bostadsrättslagen, stärkt skydd för bostadsrättshavare, ombildning till bostadsrätt och införande av ett bostadsrättsregister. Utskottet hänvisar till bl.a. pågående arbete och nyligen genomförda lagändringar.

Jämför reservation 26 (C), 27 (C), 28 (S), 29 (V), 30 (S) och 31 (SD).

Motionerna

Bostadsrättslagen

I kommittémotion 2022/23:909 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 27 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda möjligheten att bilda gemensamma bostadsrättsföreningar på olika fastigheter.

Stärkt skydd för bostadsrättshavare

I kommittémotion 2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 30 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att införa ytterligare åtgärder för att hindra kapningar av bostadsrättsföreningar.

I motion 2022/23:454 av Kjell Jansson (M) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att stärka och skydda det egendomsrättsliga skyddet av bostadsrätten.

Ombildning till bostadsrätt

I kommittémotion 2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) begärs tillkännagivanden till regeringen om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter (yrkande 17), att rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter till

bostadsrätter bör förbättras (yrkande 24) och att hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter bör avskaffas (yrkande 25).

I motion 2022/23:2033 av Anna Vikström m.fl. (S) föreslås tillkännagivanden till regeringen om att stärka det rättsliga skyddet vid användningen av s.k. ombildningsföretag och ombildningskonsulter (yrkande 1) och om att regleringen av ombildningsprocessen bör ses över för att motverka oseriösa aktörer (yrkande 2).

Bostadsrättsregister

I kommittémotion 2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 22 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att inrätta ett statligt register över alla bostadsrätter. Även i motion 2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3 begärs ett tillkännagivande om att införa ett centralt och offentligt bostadsrättsregister för att bl.a. öka tryggheten vid pantsättning.

I kommittémotion 2022/23:1008 av Mikael Eskilanderesson m.fl. (SD) yrkande 5 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om en översyn av möjligheten att offentliggöra slutpriser på bostadsrätter i ett nationellt register.

Bakgrund

Grundförutsättningar för föreningsbildning

En förening kan äga flera fastigheter, men för att kunna registrera en ekonomisk plan och därmed upplåta bostadsrätter måste husen ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna (1 kap. 5 § bostadsrättslagen [1991:614]). Bestämmelsen syftar framför allt till att motverka föreningsbildningar där husen inte har något naturligt geografiskt samband, t.ex. genom att de ligger i olika stadsdelar eller skiljs markant åt genom andra hus eller anläggningar. Att husen ska vara samlade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna ska inte uppfattas så att husen nödvändigtvis måste ligga alldeles bredvid varandra. Hänsyn måste tas till markens belägenhet och möjligheterna att bebygga den. Som huvudregel bör dock gälla att husen ska ligga i omedelbar anslutning till varandra. Avsteg bör kunna göras t.ex. om det har placerats områden för allmänt ändamål mellan husen. Avsikten är ytterst att både den praktiska förvaltningen av husen och det gemensamma ansvaret i övrigt för föreningens verksamhet ska kunna fortlöpa på ett ändamålsenligt sätt (prop. 1990/91:92 s. 156).

Stärkt minoritetsskydd

Den 1 januari 2021 genomfördes ändringar i bl.a. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, nedan föreningslagen. Lagändringarna syftar till att stärka minoritetsskyddet i ekonomiska föreningar, däribland bostadsrätts-

föreningar, samtidigt som missbruk av reglerna motverkas. Ändringarna innebär bl.a. att en särskild granskare eller en minoritetsrevisor kan utses av Bolagsverket utan att frågan först behandlas på en föreningsstämma. En förutsättning är att minst en tiondel av de röstberättigade medlemmarna i föreningen står bakom ansökan (8 kap. 9 § och 9 kap. 9 § föreningslagen). För att motverka att särskild granskning används som ett påtryckningsmedel mot föreningen kan den som ansökt om en särskild granskare i undantagsfall bli skyldig att ersätta föreningens kostnad för granskaren (prop. 2019/20:194, bet. 2020/21:CU3, rskr 2020/21:51).

Ny lagstiftning om stärkt skydd för bostadsrättshavare

Våren 2022 beslutade riksdagen om lagändringar som syftar till att stärka det rättsliga skyddet för den som äger eller köper en bostadsrätt (prop. 2021/22:171, bet. 2021/22:CU24, rskr. 2021/22:376). Lagändringarna innebär bl.a. att en förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det samt skärpta krav på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar den. Vidare ska upplåtelseavtal som innebär att bostadsrättshavaren inte får tillträde till lägenheten i samband med upplåtelsen innehålla ett bestämt datum för tillträde. En medlem i en bostadsrättsförening ska vidare inte längre kunna ha mer än en röst på föreningsstämman. De huvudsakliga lagändringarna trädde i kraft den 1 januari 2023.

Uppgifter om bostadsrätter

I dagsläget finns inte, i motsats till vad som gäller för fastigheter, något nationellt register för bostadsrätter. Uppgifter om bostadsrätter finns i stället på olika håll, främst hos bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare.

En bostadsrättsförenings styrelse har i uppgift att föra en medlemsförteckning och 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 ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. Förteckningen ska innehålla uppgifter om varje medlems namn, postadress, tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen och den bostadsrätt som medlemmen har. Förteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en 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. Om föreningen underrättas 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 bifogas 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

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

I bostadsrättslagen finns regler om hur en ombildning till bostadsrätt ska gå till. 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). 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 § 9 JB). Om ett förvärv har skett i strid med lagens bestämmelser och lagfart har meddelats är beslutet om förvärv dock giltigt (9 kap. 21 § bostadsrättslagen).

Sedan den 2 oktober 2019 gäller att en bostadsrättsförening som har förvärvat ett hyreshus ska underrätta samtliga hyresgäster som inte redan är medlemmar i föreningen. En hyresgäst har ett år på sig från underrättelsen att ansöka om medlemskap i föreningen (2 kap. 8 § andra stycket 2 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 bifoga 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 finns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ

hyresrätt (ombildningslagen). Även i hembuds-fallet måste föreningens beslut om att förvärva fastigheten fattas på föreningsstämman.

En bostadsrätts-havare kan föra talan vid tingsrätt 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 bl.a. bostadsrätts-lagen eller föreningsstadgarna. Enligt huvudregeln ska talan väckas inom tre månader från beslutets dag (9 kap. 14 § bostadsrätts-lagen, jfr 6 kap. 47 § föreningslagen).

Om stämmans beslut upphävs eller ändras gäller domen även mot den som inte fört talan (9 kap. 14 § bostadsrätts-lagen, jfr 6 kap. 49 § föreningslagen).

Pågående arbete

Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv

Som redovisats tidigare i betänkandet gav regeringen den 30 juni 2022 en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter (dir. 2022:93). I uppdraget ingår även att utreda om ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter sker på de boendes villkor. Syftet med uppdraget i denna del är bl.a. att försöka komma tillrätta med problemet att reglerna om ombildning utnyttjas av aktörer som ser möjligheter till egen vinning på andras boende. Utredaren ska därför

- lämna förslag på åtgärder för att hindra att de hyresgäster som bor i huset kringgås vid ombildningar
- särskilt analysera vilka krav som bör gälla för att en person ska vara berättigad att rösta om en ombildning och hur det kan kontrolleras att ett ombildningsförfarande skett på ett lagenligt sätt
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023.

Bostadsrättsregisterutredningen

Regeringen gav den 3 december 2020 en särskild utredare i uppdrag att utreda och lämna förslag på hur ett offentligt register för bostadsrätter bör utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt (dir. 2020:123).

Utredningen, som antog namnet Bostadsrättsregisterutredningen, lämnade sitt betänkande den 1 juli 2022 (SOU 2022:39). Utredningen konstaterade att ett offentligt register för bostadsrätter behövs och bör inrättas. Utredningen föreslår att registret ska vara statligt, att Lantmäteriet ska ansvara för det och att det ska omfatta landets samtliga bostadsrätter. Utredningen konstaterar att ett viktigt syfte med registret är att förbättra hanteringen av pantsättning av bostadsrätter, och ett annat syfte är att förbättra tillgången till information om bostadsrätter. Bostadsrättsregistret ska vara fristående från andra register. Det ska finnas kopplingar till vissa andra register när det gäller grundläggande information som bl.a. behövs för att identifiera bostadsrättsföreningen, dess

innehav av fastigheter eller tomträtter samt den berörda bostadsrätten. De grundläggande principerna för behandling av personuppgifter i bostadsrättsregistret ska finnas i en ny lag, kallad bostadsrättsregisterlagen. Kompletterande bestämmelser ska kunna meddelas av regeringen eller av Lantmäteriet, och utredningen lämnar därför också förslag till en ny bostadsrättsregisterförordning. De nya bostadsrättsregisterförfattningarna och de föreslagna lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. Betänkandet har remitterats och beredning pågår inom Regeringskansliet.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat och avstyrkt yrkanden om att utreda möjligheten att bilda gemensamma bostadsrättsföreningar på olika fastigheter, om att ombilda hyresrätter till bostadsrätter, om ombildningsprocessen och om att införa ett offentligt bostadsrättsregister, senast våren 2021 i betänkande 2020/21:CU7. Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2020/21:193).

Riksdagen har vidare uppmärksammat brister i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden och i tillkännagivanden uppmanat regeringen att återkomma med förslag till åtgärder (bet. 2019/20:CU9 punkt 4, rskr. 2019/20:169 och bet. 2020/21:CU2 punkt 1 och 2, rskr. 2020/21:50). Våren 2022 avstyrkte utskottet ett yrkande om att göra ett tillkännagivande till regeringen om tvångsförvaltning av bostadsrättsföreningar mot bakgrund av en då aviserad proposition (bet. 2021/22:CU5). Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2021/22:260).

Utskottets ställningstagande

Som redovisats ovan har Bostadsrättsregisterutredningen fått i uppdrag att bl.a. lämna förslag på hur ett offentligt register för bostadsrätter ska utformas i syfte att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Betänkandet bereds inom Regeringskansliet. Utskottet anser att det saknas skäl att föregripa resultatet av det pågående arbetet. Motionerna 2022/23:2217 (S) yrkande 22, 2022/23:1008 (SD) yrkande 5 och 2022/23:323 (SD) yrkande 3 bör därför avslås.

Vidare har regeringen gett en utredare i uppdrag att utreda om ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter sker på de boendes villkor. Utredningens syfte är bl.a. att försöka komma tillrätta med problemet att reglerna om ombildning utnyttjas. Även resultatet av denna utredning bör avvaktas. Motionerna 2022/23:1249 (V) yrkandena 17, 24 och 25 samt 2022/23:2033 (S) yrkandena 1 och 2 bör således avslås.

Vad gäller motionsförslagen om det egendomsrättsliga skyddet av bostadsrätten eller om att vidta ytterligare åtgärder för att hindra kapningar av bostadsrättsföreningar vill utskottet framhålla de lagändringar som infördes under 2021 och 2022 för att på olika sätt stärka skyddet för bostadsrätthavare. Mot den bakgrunden anser utskottet att det inte finns något skäl för riksdagen

att ta något initiativ med anledning av förslagen. Motionerna 2022/23:910 (C) yrkande 30 och 2022/23:454 (M) bör därför avslås.

När det sedan gäller motion 2022/23:909 (C) yrkande 7 om att utreda möjligheten att bilda gemensamma bostadsrättsföreningar på olika fastigheter ser utskottet fortfarande inte något behov av en sådan utredning. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Vissa andra upplåtelseformer

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om åtgärder för att främja den kooperativa hyresrätten, om ägarlägenheter och om hyrköpsystem. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstagande och meddelade tillkännagivanden på området.

Jämför reservation 32 (S), 33 (V), 34 (C), 35 (SD), 36 (S) och 37 (SD).

Motionerna

Kooperativ hyresrätt

I kommittémotion 2022/23:2217 yrkande 24 föreslår Jennie Nilsson m.fl. (S) ett tillkännagivande till regeringen om att skapa möjligheter till ett socialt, tryggt boende med inflytande för de boende genom den kooperativa hyresrätten. Även i kommittémotion 2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 5 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att främja tillkomsten av den kooperativa hyresrätten.

I kommittémotion 2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) begärs tillkännagivanden till regeringen om den kooperativa hyresrätten. Motionärerna föreslår att en nationell samordnare inrättas för frågor om kooperativa hyresrätter med syftet att arbeta med information, kunskapsutveckling samt rådgivning (yrkande 33) och om att de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten utreds i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för fler (yrkande 34).

Ägarlägenheter

I kommittémotion 2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 3 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att se över möjligheterna till fler ägarlägenheter samt ombildning av hyresrätter och bostadsrätter till ägarlägenheter.

Hyrköpsystem

I kommittémotion 2022/23:2217 yrkande 23 begär Jennie Nilsson m.fl. (S) ett tillkännagivande till regeringen om att se över möjligheten att utveckla en hyrköpsmodell där hushållen hyr sin villa eller sitt radhus mot ett bindande löfte att få köpa bostaden.

I kommittémotion 2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 2 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda enhetliga regler och en finansieringsmodell för hyrköp av bostäder.

Bakgrund

Lagen om kooperativ hyresrätt

Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2002.² 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 kooperativ hyresrättsförening, och de kooperativa hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen. Hyresgästernas intresse av boendeinflytande 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, och 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, dvs. när föreningen äger huset. 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). Innan föreningsstämman beslutar att föreningen ska förvärva ett hus för ombildning ska en ekonomisk plan upprättas. Planen ska vara försedd med intyg av två personer. Intygsgivarna ska bl.a. ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem (4 kap. 1–3 §§ lagen om kooperativ hyresrätt). Regelverket

² Det finns även kooperativa hyresrätter som bildats enligt äldre lagstiftning genom undantag från lagbestämmelser som varit avsedda att hindra uppkomsten av nya upplåtelseformer respektive lagstiftning om försöksverksamhet med upplåtelseformen.

syftar till att det ska finnas ett opartiskt beslutsunderlag inför föreningsstämmans beslut om att förvärva fastigheten (prop. 2001/02:62 s. 112).

Fastighetsbildningslagen m.m.

De grundläggande lagtekniska förutsättningarna för att göra en fastighetsindelning av enskilda lägenheter (s.k. 3D-fastigheter) har funnits sedan den 1 januari 2004. Då infördes möjligheter till tredimensionell fastighetsindelning i fastighetsbildningslagen (1970:988), förkortad FBL. 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). Sådana fastigheter kallas ofta för ägarlägenheter. Ägarlägenheter kan endast bildas i samband med nyproduktion (3 kap. 1 b § andra stycket 1 FBL). I propositionen om ägarlägenheter anfördes att det saknades tillräckligt beredningsunderlag för att ta ställning till frågan om ombildning till ägarlägenheter i beståndet. Ägarlägenheter som en ny upplåtelseform i nyproduktion skulle enligt förslag 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 ägarlägenhet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana ägarlägenheter. Bestämmelsen hindrar bl.a. att ett småhus delas upp i två ägarlägenheter.

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 6 kap. FBL. Vid fastighetsbildningen ska Lantmäteriet 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. Samma regler tillämpas som vid uthyrning av en- och tvåfamiljshus. Under de förutsättningar som anges i privatuthyrningslagen 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.

Nya bestämmelser om den ekonomiska planens innehåll och intygsgivarna

Våren 2022 beslutade riksdagen om lagändringar som syftar till att stärka det rättsliga skyddet för den som äger eller köper en bostadsrätt (prop. 2021/22:171, bet. 2021/22:CU24, rskr. 2021/22:376). I lagstiftningsärendet gjordes även vissa ändringar i lagen om kooperativ hyresrätt på motsvarande sätt som i bostadsrättslagen. Det har bl.a. införts en ny bestämmelse som tydligare än tidigare reglerar vad en ekonomisk plan måste innehålla. Vidare ska föreningens val av intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, och det har även införts ett krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare. Ändringarna träder i kraft den 1 januari 2024.

2012 års ägarlägenhetsutredning

Regeringen beslutade i maj 2012 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå de författningsändringar som behövs för att befintliga 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). Utredningen föreslår bl.a. att det ska införas en ny lag, lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, som reglerar förfarandet vid en omvandling. Utredningen har valt att tala om omvandling i stället för ombildning. 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. En större byggnad med hyreslägenheter ska även vara möjlig att dela upp ”på höjden” genom tredimensionell fastighetsbildning, under förutsättning att samtliga lägenheter i den nybildade fastigheten omvandlas till ägarlägenheter.

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 närstående till en hyresgäst ska under vissa förutsättningar ha rätt att köpa lägenheten om hyresgästen avstår.

Hyresgästerna ska i samband med omvandlingen få ett skriftligt erbjudande om att köpa 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 påminnas om att direktiven begränsade utredningen till att avse ombildning av hyresrätter i flerbostadshus.

I utredningen uppmärksammades vidare 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, rätt att rösta i vissa frågor som rör underhållet av fastigheten samt rätt att vara medlem i styrelsen.

Tidigare behandling

Kooperativ hyresrätt

Utskottet har tidigare vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsförslag om särskilda åtgärder för att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Våren 2022 stod utskottet fast vid sitt tidigare ställningstagande att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra (bet. 2021/22:CU5). Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 2021/22:260).

Riksdagens tillkännagivanden om ägarlägenheter

Under 2016 behandlade utskottet motioner om omvandling till ägarlägenheter. Utskottet föreslog ett tillkännagivande till regeringen om att återkomma till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter. Riksdagen följde utskottets förslag (bet. 2015/16:CU14, rskr. 2015/16:187).

Våren 2021 behandlade utskottet motioner om främjande av och omvandling till ägarlägenheter. Utskottet föreslog ett tillkännagivande till regeringen om att återkomma till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter (bet. 2020/21:CU7). Riksdagen biföll utskottets förslag (rskr. 2020/21:193).

Våren 2022 behandlade utskottet än en gång motioner om främjande av och omvandling till ägarlägenheter. Utskottet föreslog ett tillkännagivande till regeringen om att främja ägarlägenheter som upplåtelseform (bet. 2021/22:CU5). Utskottet anförde följande:

Riksdagen har under 2016 och 2021 riktat tillkännagivanden till regeringen om att återkomma med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter. Som redovisats ovan har regeringen vidtagit vissa beredningsåtgärder genom samrådsmöten med berörda myndigheter och intresseorganisationer. Något förslag har dock ännu inte redovisats med anledning av tillkännagivandena. Det finns enligt utskottet skäl för riksdagen att åter uppmärksamma frågan.

Som utskottet anför kan ägarlägenheter bl.a. bidra till att öka mångfalden av upplåtelseformer på bostadsmarknaden, och boendeformen ger också de boende ett ökat inflytande över sina bostäder. Utskottet anser att det är viktigt att regeringen omgående hörsammar riksdagens tillkännagivanden och prioriterar frågan. Regeringen bör alltså skyndsamt återkomma till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter. I det arbetet bör regeringen även beakta vad som framhållits i riksdagens tidigare tillkännagivanden. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

Riksdagen biföll utskottets förslag (rskr. 2021/22:260).

Riksdagens tillkännagivanden om hyrköpsystem

Våren 2016 föreslog utskottet ett tillkännagivande om att regeringen bör utreda ett hyrköpsystem för bostäder. Riksdagen följde utskottets förslag (bet. 2015/16:CU14, rskr. 2015/16:187).

Våren 2021 behandlade utskottet återigen motioner om att utreda och inrätta ett hyrköpsystem. Utskottet föreslog ett tillkännagivande till regeringen om att den bör utreda ett hyrköpsystem (bet. 2020/21:CU7). Riksdagen biföll utskottets förslag (rskr. 2020/21:193).

Våren 2022 behandlade utskottet på nytt motioner om att främja hyrköp. Utskottet föreslog ett tillkännagivande till regeringen om att främja hyrköpsystem (bet. 2021/22:CU5). Utskottet anförde följande:

Riksdagen har under 2016 och 2021 riktat tillkännagivanden till regeringen om att utreda ett hyrköpsystem för bostäder. Som redovisats ovan har regeringen tagit fram beredningsunderlag genom samrådsmöten med berörda myndigheter och intresseorganisationer. Regeringen har dock ännu inte tagit fram något utredningsdirektiv med anledning av tillkännagivandena. Det finns enligt utskottet skäl för riksdagen att åter uppmärksamma frågan.

Som utskottet tidigare framhållit skulle ett hyrköpsystem bl.a. kunna bidra till ett mer varierat bostadsbestånd och öka flexibiliteten på bostadsmarknaden eftersom det öppnar för personer som inte har tillräckligt med kapital att äga sitt boende.

Utskottet anser att det är viktigt att regeringen omgående hörsammar riksdagens tillkännagivanden och prioriterar frågan. Regeringen bör alltså skyndsamt tillsätta en utredning med syfte att utreda ett hyrköpsystem. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

Riksdagen biföll utskottets förslag (rskr. 2021/22:260).

Regeringens skrivelse 2022/23:75

I regeringens skrivelse 2022/23:75 Riksdagens skrivelser till regeringen – åtgärder under 2022 anger regeringen bl.a. följande i fråga om riksdagens tillkännagivanden (s. 126):

Riksdagen har tillkännagett för regeringen det som utskottet anför om att främja ägarlägenheter (bet. 2021/22:CU5 s. 35 f.). I tillkännagivandet anges bl.a. att regeringen skyndsamt bör återkomma till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till

ägarlägenheter. Tillkännagivandet har samband med tidigare tillkännagivande i frågan, se rskr. 2020/21:193, bet. 2020/21:CU7 (Ju 69 punkt 22). I betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) lämnades förslag som skulle göra det möjligt att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter. Betänkandet har remissbehandlats. Justitiedepartementet har tagit fram beredningsunderlag, bl.a. genom samrådsmöten med berörda myndigheter och organisationer under 2017 och 2020. Det pågår ett arbete inom Regeringskansliet med att analysera hur de frågor som omfattas av tillkännagivandena ska tas om hand. Regeringen avser att återkomma till riksdagen i ett lämpligt sammanhang. [...]

Riksdagen har tillkännagegett för regeringen det som utskottet anför om hyrköpsystem (bet. 2021/22:CU5 s. 38 f.). I tillkännagivandet anges bl.a. att regeringen skyndsamt bör tillsätta en utredning med syfte att utreda ett hyrköpsystem. Tillkännagivandet har samband med tidigare tillkännagivande i frågan, se rskr. 2020/21:193, bet. 2020/21:CU7 (Ju 69 punkt 23). Justitiedepartementet har tagit fram beredningsunderlag genom samrådsmöten med berörda myndigheter och organisationer under 2017 och 2020. Det pågår ett arbete inom Regeringskansliet med att analysera hur de frågor som omfattas av tillkännagivandena ska tas om hand. Regeringen avser att återkomma till riksdagen i ett lämpligt sammanhang.

Pågående arbete

Med anledning av riksdagens tillkännagivanden höll Justitiedepartementet i juni 2017 ett samrådsmöte om ägarlägenheter och hyrköp med ett flertal myndigheter och intresseorganisationer, bl.a. Boverket, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Svenska Bankföreningen och Sabo. Vid mötet delade deltagarna med sig av sina kunskaper om hyrköpsystem i andra länder. I samband med detta diskuterades bl.a. vilka för- och nackdelar som finns med ett hyrköpsystem, om det är lämpligt att införa ett sådant system i Sverige och hur ett system skulle kunna förenas med ett system för omvandling till ägarlägenheter i enlighet med 2014 års betänkande. I november 2020 hölls ett uppföljande samrådsmöte med vissa av aktörerna på marknaden, bl.a. i syfte att höra om det skett någon utveckling sedan det första mötet.

Enligt uppgift från Regeringskansliet pågår ett arbete med de aktuella frågorna bl.a. utifrån det underlag som departementet fått genom mötena och riksdagens tillkännagivanden.

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att riksdagen, på utskottets förslag, så sent som våren 2022 uppmanade regeringen att skyndsamt återkomma till riksdagen med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter och att tillsätta en utredning med syftet att utreda ett hyrköpsystem. Med hänsyn till detta, och eftersom ett arbete med de aktuella frågorna nu pågår inom Regeringskansliet, ser utskottet inte skäl för ytterligare ett tillkännagivande om ägarlägenheter och hyrköpsystem. Motionerna 2022/23:2217 (S) yrkande 23 och 2022/23:1008 (SD) yrkandena 2 och 3 bör därför avslås.

När det gäller förslag om att på olika sätt främja den kooperativa hyresrätten står utskottet fast vid sitt tidigare ställningstagande att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra. Motionerna 2022/23:2217 (S) yrkande 24, 2022/23:1249 (V) yrkandena 33 och 34 samt 2022/23:910 (C) yrkande 5 bör därför avslås.

Reservationer

1. Hyressättning och normerande hyror, punkt 1 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (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 motion

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 30 och 31 samt

avslår motionerna

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 5 och 6 samt

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 3 och 4.

Ställningstagande

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”. Detta har i praxis lett till att de privata värdarna har kunnat ligga flera procentenheter högre än de allmännyttiga hyrorna vid jämförelseprövningar. Motivet för att införa rekvisitet var att få en prisrörlighet på marknaden när allmännyttan hade en normerande roll, vilket inte längre är fallet. Så länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial är det naturligt att påtaglighetsrekvisitet också försvinner. Därför bör påtaglighetsrekvisitet tas bort.

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft den 1 januari 2011. Innan dess var allmännyttan hyresnormerande i förhandlingarna. Det innebar att endast allmännyttiga lägenheter kunde användas som jämförelsematerial vid en prövning av en lägenhets bruksvärde i hyresnämnden. Eftersom allmännyttans hyror var satta efter en självkostnadsprincip innebar det att bruksvärdet fick ett ”ankare” i kostnaden för att driva ett allmännyttigt bostadsbolag. När de s.k. allbolagen infördes och självkostnadsprincipen upphävdes medförde det även att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffades. Hyrorna ska fortfarande sättas utifrån bruksvärdet, men parterna har inte längre ”ankaret” att utgå från.

Enligt min mening bör de allmännyttiga bostadsbolagen återigen bedrivas utifrån mål om social nytta och samhällsansvar. De marknadsprinciper och avkastningskrav som gäller i dag står i konflikt med allmännyttans samhällsansvar och bör därför avskaffas. Allmännyttan bör bli hyresnormerande när parterna förhandlar om hyror.

Regeringen bör återkomma med lagförslag som tillgodoser det som anförts ovan.

Vad jag nu anført bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

2. Hyressättning och normerande hyror, punkt 1 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 3 och 4 samt avslår motionerna

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 5 och 6 samt

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 30 och 31.

Ställningstagande

Den svenska hyressättningsmodellen med kollektiva förhandlingar och bruksvärdeshyra har inte bidragit till en bostadsförsörjning som motsvarar de faktiska behoven. Bostadsköerna är för långa och om de ska kortas ned måste fler hyresrätter byggas. Under våren 2020 tillsatte regeringen en utredning om fri hyressättning i nyproduktion. Våren 2021 lämnade utredningen sitt betänkande där den föreslog att avtalsfrihet ska råda mellan hyresgästen och hyresvärden. Därefter ska hyran justeras enligt konsumentprisindex tills ett nytt kontrakt skrivs och avtalsfrihet återigen råder. Förslag lades också fram för att säkerställa besittningsskyddet och skydda hyresgästerna mot plötsliga hyreshöjningar. Jag anser att denna utredning bör ligga till grund för en reformering av hyressättningen så att det införs fri hyressättning i nyproduktion. En sådan reform skulle leda till att steg tas mot en bättre balans, där underskottet på tillgängliga bostäder minskar.

I kombination med en reformerad hyressättning är förbättringar av förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter angelägna. Den reform av förhandlingssystemet som nyligen infördes bör utvärderas och följas upp. Bland annat bör ett skiljeförfarande finnas att tillgå även om det inte överenskommit i en förhandlingsordning. En sådan justering bör betraktas som ett nästa steg i arbetet för ett bättre förhandlingssystem. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad jag nu anført bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

3. Presumtionshyror, punkt 2 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

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

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 32 och avslår motion

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 7.

Ställningstagande

Modellen med presumtionshyror i nyproduktion har setts över i Utredningen om hyressättning vid nyproduktion (SOU 2017:65). 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 gör dock ingen analys av vad detta har inneburit för medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter med presumtionshyra.

Enligt Hyresgästföreningen har den genomsnittliga nivån för de presumerade hyrorna, som omfattar ca 75 procent av all nyproduktion, ökat med ca 42 procent sedan 2007. Hyrorna i nyproduktionen ligger därmed i dag på hyresnivåer som inte längre kan efterfrågas av hushåll med normala inkomster. En rapport från Region Stockholm (Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen, 2020) visar att långt över hälften av de som bor i Storstockholm inte klarar kostnaderna för nyproducerade bostäder. Av samma rapport framgår att det är hyresrätter som är mest efterfrågade i huvudstadsregionen och att byggandet av hyresrätter med hyror som folk faktiskt har råd med inte når upp till den efterfrågan som finns.

Jag välkomnade den översyn av presumtionshyressystemet som gjordes i den ovan nämnda utredningen men mot bakgrund av att en så stor del av befolkningen inte har råd att efterfråga nyproducerade hyresrätter anser jag att systemet med presumtionshyror återigen bör ses över. Regeringen bör därför tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på hyresnivåerna i nyproduktion och medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

4. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (S)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 17, 19 och 20 samt avslår motionerna

2022/23:405 av Ola Möller (S) och

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 8–10.

Ställningstagande

Renoveringar måste utföras på ett sådant sätt att människor har råd att bo kvar. Hösten 2021 lämnade den dåvarande regeringen proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster till riksdagen. Förslaget i propositionen om en långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar fick emellertid inte bifall i riksdagen. Vi anser dock att förslaget är välavvägt och bör införas. Vidare måste hyresgästernas ställning vid renoveringar stärkas. Förekomsten av lyxrenoveringar i syfte att byta hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet måste stoppas.

En omständighet som urholkat hyresgästernas ställning är att hyresgästen oftast förlorar i hyresnämnden när nämnden prövar om tillstånd ska ges för renoveringsåtgärder. Detta beror i hög grad på att domstolarna använder sig av begreppet ”inte är oskäligt” för att bedöma om en renoveringsåtgärd är rimlig, vilket vi menar leder till en obalans i samband med hyresförändringar vid renoveringar. I utredningen Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) föreslogs att begreppet ”skäligt” införs som bedömningsgrund i stället för ”inte är oskäligt”. Vi är överens med utredningens slutsats och anser att en sådan lagändring bör göras för att jämna ut balansen mellan parternas intressen. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ för att förverkliga de lagändringar som vi förordar ovan.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

5. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 3 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (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

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 8–10 och avslår motionerna

2022/23:405 av Ola Möller (S) och

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 17, 19 och 20.

Ställningstagande

I dag har vi en situation där upprustning av bostäder ofta leder till orimligt höga hyreshöjningar. Många har inte råd att bo kvar i sina hem efter en renovering, och därmed är också deras besittningsskydd i praktiken satt ur spel. Många renoveringar är nödvändiga, men de måste utföras med social hållbarhet i åtanke och, efter samråd med hyresgästerna och Hyresgästföreningen, resultera i rimliga hyreshöjningar. Hyresgästutredningen (SOU 2017:33) tog fasta på att många hyresgäster upplever information om hyran efter ombyggnaden som viktig. Det är svårt att ta ställning till åtgärder utan att veta vad den slutgiltiga hyran kommer att bli. Enligt utredningen skulle detta underlättas om parterna på förhand förhandlar om hyran. Även om det finns vissa svårigheter med ett sådant förslag menar jag att det är av stor vikt att hyresgästerna får bättre information än i dag om den kommande hyran. Hyresvärden bör därför vara skyldig att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter ombyggnaden. Regeringen bör återkomma med ett lagförslag med den innebörden.

Dagens bruksvärdessystem introducerades 1969 med intentionen att hyresgästerna skulle ha ett starkt besittningsskydd. I dag urholkas dock detta skydd när alltför höga hyreshöjningar följer på renoveringar. Jag anser att balansen mellan hyresvärdarnas och hyresgästernas intressen vid renoveringar i dag är orimlig. Vid hyresnämndens prövning av renoveringsåtgärder dömer domstolen i princip alltid till hyresvärdens fördel. Skälen till detta anses vara bl.a. att hyresnämnden inte följer lagstiftarens intentioner enligt hyreslagens förarbeten (se Den orättvisa rättvisan – en rättspraxis som renoverar, Polanska och Axén). Regeringen bör se över hyreslagstiftningen så att avvägningen mellan parternas ekonomiska intressen, i de fall som handlar om renoveringar, blir mer jämlik än i dag.

De senaste tio åren har vi sett en utveckling i Sverige där privata fastighetsbolag har köpt upp hela bostadsområden med ett enda syfte – att göra

en så stor och snabb vinst som möjligt. I Danmark, som har samma problem, har en majoritet i folketinget enats om att införa ett s.k. spekulationsstopp för att utestänga kortsiktiga, oseriösa bostadsspekulanter på den danska bostadsmarknaden. Spekulationsstoppet går ut på att en hyresvärd som köper en fastighet och genomför en renovering inte ska få höja hyran förrän efter fem år. Syftet med denna karenstid är att minska möjligheterna att göra snabba vinster – och därmed göra det mindre intressant för oseriösa aktörer att köpa upp slitna hyreshusbestånd, ytskiktsrenovera och höja hyran kraftigt för att därefter sälja fastigheterna med god vinst. Samma lagstiftning bör enligt min uppfattning införas i Sverige. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ för att åstadkomma detta.

Det jag anført ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

6. Avhysning av barnfamiljer, punkt 5 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag 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
2022/23:1215 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 19.

Ställningstagande

Samhället har ett ansvar för att säkerställa att barn växer upp under trygga förhållanden, och i det ligger ett långtgående ansvar för att förhindra att barn blir hemlösa. Barnets bästa ska alltid vara i fokus och det ska råda en nolltolerans för barnhemlöshet. Det ska inte vara möjligt att vräka barnfamiljer enbart på grund av uteblivna hyresbetalningar. Det ska heller inte vara möjligt att vräka en barnfamilj innan familjen har ett fullvärdigt alternativt boende att flytta till. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ och se till att detta förverkligas.

Vad jag nu anført bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

7. Stärkt hyresrättsligt skydd, punkt 6 (S)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

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

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 32 och avslår motionerna

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 12 och 14 samt

2022/23:1311 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 4.

Ställningstagande

Undersökningar visar att kvinnor generellt har svårare att hantera sin boendesituation vid en separation, bl.a. på grund av en sämre ekonomisk ställning. Vidare är ett återkommande problem för offer för våld i nära relationer att personen inte får hjälp med att flytta till en annan stadigvarande bostad för att undkomma gärningspersonen. Detta har lett till att brottsoffret antingen har flyttat tillbaka till gärningspersonen efter en tids vistelse i tillfälligt boende eller har bott kvar på en adress som varit känd av gärningspersonen. Mot denna bakgrund utreds för närvarande det hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation. Utredningsuppdraget har sin grund i det åtgärds paket för att intensifiera arbetet mot mäns våld mot kvinnor som den dåvarande regeringen bestående av Socialdemokraterna och Miljöpartiet presenterade i juni 2021. Det är viktigt att utredningsuppdraget fullföljs och leder till konkreta åtgärder. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

8. Stärkt hyresrättsligt skydd, punkt 6 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag 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
2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 12 och 14
samt
avslår motionerna
2022/23:1311 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 4
och
2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 32.

Ställningstagande

Vissa lagändringar gjordes nyligen för att stärka skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs (se prop. 2020/21:201). Detta var ett steg i rätt riktning, men ändringarna skyddar fortfarande inte en hyresgäst vid brand i tillräckligt hög grad. Den nya regleringen innebär nämligen ingen garanti för att hyresgästen verkligen får en ersättningsbostad. Till detta kommer den skälighetsbedömning som ska göras och vars utgång inte är given. Regeringen bör därför enligt min mening återkomma med ett lagförslag som innebär att hyresgästens besittningsskydd består även om lägenheten förstörs genom en brand.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

9. Kriminellas användning av lägenheter, punkt 7 (S)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

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 motion
2022/23:2139 av Ardalan Shekarabi m.fl. (S) yrkande 35 och
bifaller delvis motionerna
2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25 och
2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 9.

Ställningstagande

En kriminell livsstil ska aldrig löna sig. För att knäcka gängen är det därför avgörande att strypa den finansiering som gängen skaffar sig på olika sätt genom bl.a. att sälja narkotika, begå tillgreppsbrott och mjölka våra välfärds-system på pengar genom att fuska till sig medel. Avgörande är också att ta de kriminellas pengar, tillgångar och statussymboler – vinster av brottslighet ska inte få behållas. Det framgångsrika myndighetsgemensamma arbetet mot organiserad brottslighet måste fortsätta. En viktig komponent i detta arbete är

att möjligheterna att vråka en hyresgäst på grund av kriminalitet bör utvidgas. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

10. Kriminellas användning av lägenheter, punkt 7 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Angelica Lundberg (SD), Martin Westmont (SD) och Rashid Farivar (SD).

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 motion

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 9 och bifaller delvis motionerna

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25 och

2022/23:2139 av Ardalan Shekarabi m.fl. (S) yrkande 35.

Ställningstagande

Alla har rätt till ett tryggt boende, oberoende av vilken plats det gäller. Ytterligare åtgärder behövs därför för att vända den negativa trenden med fler otrygga platser, bostadsområden och stadsdelar. Enligt polisens kartläggning är vissa utsatta områdena särskilt belastade. Mot denna bakgrund bör det undersökas hur ett hyreskontrakt kan förverkas vid kriminell verksamhet. Den föregående regeringen meddelade sommaren 2022 att de ska utreda hur hyresvärdar enklare ska kunna säga upp hyresgäster som begått brott. En utredare gavs i uppdrag att utreda detta och lägga fram förslag senast den 1 september 2023. Utredningen bör enligt vår mening påskyndas. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

11. Kriminellas användning av lägenheter, punkt 7 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag 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 motion
2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25 och
bifaller delvis motionerna
2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 9 och
2022/23:2139 av Ardalan Shekarabi m.fl. (S) yrkande 35.

Ställningstagande

Att öka tryggheten i våra bostadsområden måste ges hög prioritet. I vissa fall förekommer grov brottslighet i olika former i eller i anslutning till bostadsområden. I de fall då hyresgästers trygghet påverkas genom brott som begås i en bostad finns möjligheter för hyresvärderna att vidta åtgärder. I de fall då brott, ofta vid upprepade tillfällen, begås i nära anslutning till bostaden är möjligheterna att göra något mer begränsade. Det finns givetvis orsaker till detta men enligt min mening finns det ändå skäl att utreda hur man, exempelvis genom ändringar i hyreslagen, kan utöka hyresvärdars möjlighet att vräka hyresgäster som begår brott. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

12. Andrahandsupplåtelse och privatuthyrning, punkt 8 (S)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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
2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 18 och 34 samt
avslår motionerna
2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4,
2022/23:400 av Anna Vikström och Kadir Kasirga (båda S) yrkandena 1 och 2,
2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 9 och
2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 13.

Ställningstagande

I proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster föreslog regeringen bl.a. ett stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder. Riksdagen röstade dock ned förslaget. Vi menar emellertid att ett stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder vore av stor betydelse för hyresgästernas

trygghet. I dag kan en hyresvärd säga upp ett kontrakt i förtid trots att det är tidsbestämt. Människor som redan befinner sig i en utsatt situation på andrahandsmarknaden kan alltså bli bostadslösa när som helst med tre månaders varsel. Det bör därför införas ett förbud mot att säga upp tidsbestämda kontrakt i förtid. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ till detta.

Vidare krävs ytterligare åtgärder för att bekämpa den parallella, svarta bostadsmarknaden i samhället. Bland annat bör reglerna för inneboende skärpas. Det är rimligt att det ska krävas tillstånd av hyresvärden för att hyra ut en del av lägenheten. Om lägenheten ska brukas av någon annan än en familjemedlem till hyresgästen är det likaså rimligt att tillstånd ska ges av hyresvärden. Det bör alltså krävas tillstånd att hyra ut en del av lägenheten på samma sätt som det krävs för att hyra ut hela lägenheten. Bevisbördan när det gäller gränsen mellan inneboende och otillåten andrahandsuthyrning bör flyttas från hyresvärd till hyresgäst. Vid misstanke om missbruk av möjligheten till inneboende bör det alltså vara hyresgästens ansvar att bevisa att det inte rör sig om en otillåten andrahandsuthyrning. Reglerna bör alltså skärpas i dessa avseenden. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ till detta.

Det vi anfört ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

13. Andrahandsupplåtelse och privatuthyrning, punkt 8 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (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

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 13 och avslår motionerna

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4,

2022/23:400 av Anna Vikström och Kadir Kasirga (båda S) yrkandena 1 och 2,

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 9 och

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 18 och 34.

Ställningstagande

Den som bor i en hyresrätt i andra hand och har betalat för mycket i hyra kan vända sig till hyresnämnden för att få hyran prövad i efterhand. Om

hyresnämnden gör bedömningen att hyran varit för hög ska förstahandshyresgästen betala tillbaka den överskjutande delen till andrahandshyresgästen enligt reglerna om återbetalning av överhyra (55 e § hyreslagen). Jag anser att dessa regler även bör omfatta ägda bostäder. För att öka tryggheten för andrahandshyresgäster bör hyran avspegla bruksvärdet.

Under den tidigare borgerliga regeringen drevs dock politiken i en helt annan riktning genom införandet av privatuthyrningslagen. Lagstiftningen innebär att personer som äger sin bostad kan hyra ut den till en högre hyra än bruksvärdessystemet medger. Möjligheten att få tillbaka överhyra retroaktivt har också avskaffats för andrahandshyresgäster som hyr en ägd bostad i andra hand. I stället får andrahandshyresgästen numera gå till hyresnämnden och få sin framtida hyra fastställd till ett slags kostnadshyra. I kostnadshyran får, förutom månadsavgiften, en fiktiv räntekostnad räknas in. Denna hyra är således inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader.

Jag är mycket kritisk till privatuthyrningslagen som innebär att den s.k. skäliga hyran höjs och att hyresmarknaden blir än mer komplicerad och ojämlig. I praktiken blir det ett sätt att gå runt de bestämmelser som reglerar hyressättningen och att i smyg införa marknadshyror. Lagen gynnar främst dem som hyr ut, genom att de får möjlighet att ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förflorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala stora summor för att ha någonstans att bo. För att komma till rätta med problemen bör privatuthyrningslagen avskaffas.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

14. Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning, punkt 8 (C)

av Alireza Akhondi (C).

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

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 9 och avslår motionerna

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4,

2022/23:400 av Anna Vikström och Kadir Kasirga (båda S) yrkandena 1 och 2,

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 13 och

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 18 och 34.

Ställningstagande

Möjligheten att hyra ut i andra hand är en viktig del av en välfungerande bostadsmarknad. Det finns därför skäl att se över reglerna för andrahandsuthyrningen av bostadsrätter. Det behöver finnas en balans mellan å ena sidan den enskilda bostadsrättshavarens möjlighet att hyra ut i andra hand och därigenom bidra till fler tillgängliga bostäder på marknaden, och å andra sidan bostadsrättsföreningens möjlighet att förvalta föreningens fastigheter. Med det i åtanke menar jag att bostadsrättshavare bör ges större möjligheter att fritt hyra ut sin lägenhet under en begränsad tid utan att bostadsrättsföreningen kan stoppa det, såvida det inte finns synnerliga skäl. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till lagändringar i enlighet med det som anförts.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

15. Rivningskontrakt, punkt 9 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 11.

Ställningstagande

Missbruket av s.k. rivningskontrakt är ett växande problem. Ett rivningskontrakt innebär att hyresgästen saknar besittningsskydd, och många hyresvärdar sätter i system att hyra ut på det här sättet. Enbart i Stockholm ökade antalet hyresgäster som tvingades avstå besittningsskyddet med 50 procent mellan 2006 och 2015. Jag anser att s.k. korttidskontrakt kan vara en bra sak och i viss utsträckning kan bidra till att lösa enskilda personers akuta bostadsbehov. Men jag anser att de ska användas till det de är avsedda för. Det kontrolleras alltför sällan att hyresvärden t.ex. utför den renovering som uppgavs vid ansökan om att få hyra ut med rivningskontrakt. Regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att korttidskontrakt som t.ex. rivningskontrakt används till det som de är avsedda för.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

16. Partiella hyreskontrakt, punkt 10 (SD)

av Mikael Eskilanderesson (SD), Angelica Lundberg (SD), Martin Westmont (SD) och Rashid Farivar (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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 motion
2022/23:1008 av Mikael Eskilanderesson m.fl. (SD) yrkande 4.

Ställningstagande

Unga personer har i många fall svårt att hitta eller att ha råd med en bostad. Det finns därför ett behov av alternativa bostadsformer för denna grupp. Även äldres bostadsbehov behöver mötas på ett bättre sätt. Vissa bostadsföretag tillämpar en särskild kontraktstyp på viss tid för ungdomar, vilken ger möjlighet att dela lägenhet och kontrakt med en kompis. Så kallade kompiskontrakt kan innebära att fler unga får boende och därmed bidra till att lösa delar av bostadsbristen. Detta förutsätter dock att regler, avtal och själva boendet är rimliga. Vi önskar därför en översyn av fler boendeformer för att förenkla och möjliggöra boende för unga och äldre. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

17. Olovlig handel med hyreskontrakt m.m., punkt 11 (SD)

av Mikael Eskilanderesson (SD), Angelica Lundberg (SD), Martin Westmont (SD) och Rashid Farivar (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2022/23:1008 av Mikael Eskilanderesson m.fl. (SD) yrkande 8 och
avslår motionerna
2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 8 och
2022/23:1775 av Ingela Nylund Watz m.fl. (S).

Ställningstagande

Problemen med kriminalitet och svart uthyrning på bostadsmarknaden är stora trots att det finns förbud mot bl.a. felaktig folkbokföring, mot ansökan om bidrag baserat på falska uppgifter, mot uthyrning av en bostadslägenhet i andra hand till oskälig hyra utan tillstånd samt mot att sälja eller köpa bostadshyreskontrakt. Återkommande rapporter har visat att hyresbostäder används som en olaglig intäktskälla där kontraktsinnehavare folkbokför sig på den aktuella adressen men bor på en annan plats och hyr ut lägenheten svart. Detta snedvrider bostadsmarknaden och medför en osäker situation för många. Det behövs fler åtgärder för en bättre kontroll av bostadsmarknaden. Myndigheterna behöver skärpa tillsynen och samverka sinsemellan, och information behöver kunna delas och register samköras. Det bör även finnas möjligheter för hyresvärdar att kontrollera eventuella oegentligheter i folkbokföringen, och det ska vara obligatoriskt för hyresgästen att anmäla inneboende till hyresvärderna. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i dessa avseenden.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

18. Trångboddhet och krav på hemförsäkring, punkt 12 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Angelica Lundberg (SD), Martin Westmont (SD) och Rashid Farivar (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 12 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 1 och avslår motion

2022/23:324 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1.

Ställningstagande

Många fastighetsägare har stora problem med trångboddhet, då lägenheterna bebos av fler än de är anpassade för. Detta leder till många följdproblem: bristande trygghet när grannarna inte ens vet vilka som bor i lägenheten, slitage som ökar kostnaderna för fastighetsägaren samt vattenskador och mögel eftersom duschen inte är anpassad för så många användare. Även driftskostnaderna blir högre i form av bl.a. ökad vattenförbrukning. Dessutom får kommunerna problem med samhällsplaneringen eftersom antalet barn och äldre överstiger det antal som området är anpassat för. Trångboddhet försämrar även möjligheterna att finna en rofylld plats för exempelvis studier.

En hyresvärds bestämmelse om hur många som får bo i en lägenhet är enligt vår uppfattning inte juridiskt bindande. Vi anser därför att fastighetsägare ska ges möjlighet att motverka trångboddhet genom ett kontraktsskrivet maximalt antal boende för lägenheten. Det är en uppgift för regeringen ta nödvändiga initiativ.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

19. Studentbostäder m.m., punkt 13 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 15 och 17 samt avslår motion

2022/23:762 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 4.

Ställningstagande

En välfungerande bostadsmarknad utgör grunden för att det ska vara möjligt att flytta för studier och jobb. Därför är det allvarligt att det på flera håll i Sverige råder en akut brist på studentbostäder. Byggandet av studentlägenheter behöver underlättas. Därför behöver regelverken bli mer flexibla när det gäller studentbostäder och studentbostäder behöver även definieras som en egen boendeform i lagstiftningen.

Tillgången till studentbostäder är vidare begränsad och det är därför viktigt att de bebos av just studenter. I dag är det inte fullt ut möjligt att säkerställa att den som bor i en studentbostad verkligen studerar aktivt. Detta bör stärkas genom bättre kontroller, givetvis i kombination med högt ställda krav på den enskilda hyresgästens integritet. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

20. Studentbostäder m.m., punkt 13 (MP)

av Katarina Luhr (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:762 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 4 och avslår motion

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 15 och 17.

Ställningstagande

Det behövs fler studentbostäder och möjliggörs för Akademiska Hus att bygga bostäder för alla studenter. Dessutom ska hyresvärdarna få teckna hyreskontrakt som går ut när hyresgästen slutar att vara student. I dag får Akademiska Hus som huvudregel endast bygga bostäder som hyrs ut genom s.k. blockuthyrning. Detta leder i praktiken till att studentlägenheterna som byggs i stort sett bara hyrs ut till internationella studenter, och därmed låses en stor del av beståndet av studentbostäder. Med dagens lagstiftning är det inte möjligt att ha ett tidsbegränsat kontrakt på exempelvis tre år, som är en vanlig studietid. Detta medför att personer som bott längre än två år i sina studentbostäder och därmed har fått besittningsskydd ofta bor kvar även efter avslutade studier. Hyreslagstiftningen bör ses över i fråga om denna problematik. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

21. Hyresstatistik m.m., punkt 14 (SD)

av Mikael Eskilander (SD), Angelica Lundberg (SD), Martin Westmont (SD) och Rashid Farivar (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 14 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:1008 av Mikael Eskilander m.fl. (SD) yrkandena 6 och 7 samt avslår motion

2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

Möjligheterna att hyra ut sin privatbostad behöver göras tydligare. Detta skulle kunna bidra till lättnader på bostadsmarknaden och medverka till att minska bostadsbristen. Förbättringar på området har skett, men det saknas fortfarande samlad och lättillgänglig information om möjligheterna att hyra ut. Det råder vidare en osäkerhet om vilka regler som gäller för en privatperson som vill hyra ut sin privatbostad. Flera olika myndigheter och även föreningar så som

Skatteverket, Statskontoret och Villaägarna erbjuder information men enbart utifrån sitt eget uppdrag eller intresseområde. En lämplig myndighet bör få i uppdrag att samla in och på ett lättillgängligt sätt samordna information samt på ett positivt sätt signalera möjligheterna med privatuthyrning. Det vore vidare användbart för verksamma på det bostadspolitiska området att få statistik över den privata bostadsuthyrningen. Samma myndighet bör därför få i uppdrag att samla in och tillhandahålla statistik om privatuthyrningsmarknaden. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

22. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 15 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Angelica Lundberg (SD), Martin Westmont (SD) och Rashid Farivar (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 15 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 11–13 och avslår motion

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1–4 och 6.

Ställningstagande

Det är inte sällan som vanvårdade fastigheter och boendes frustration debatteras i medierna. Dessa fastigheter ligger ofta i s.k. utsatta områden och det förefaller svårt att få till stånd förbättringar. Genom propositionen Stärkt skydd för hyresgäster (prop. 2020/21:201), som behandlades i riksdagen hösten 2021, infördes i bostadsförvaltningslagen en möjlighet för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen. Detta var ett steg i rätt riktning, men det återstår att se vad utfallet blir av den nya regleringen.

Vi menar att regelverket när det gäller ansvaret för fastighetsskötseln behöver stärkas ytterligare för att öka välmåendet, hälsan och trivseln för de boende och andra som vistas i fastigheten. Ett skärpt regelverk för att främja en god fastighetsförvaltning skulle främja ett gott omhändertagande av fastighetsbeståndet och ge en god miljö.

Regeringen bör därför utreda en förstärkt lagreglering när det gäller krav på och förbättrad kontroll över skötsel och förvaltning av hyres- och bostadsfastigheter samt kriterier för en lägsta gräns för fastighetsförvaltning och skötsel. Det bör vidare utredas hur tvångsförvaltning kan sättas in i ett tidigare

skede när misskötseln pågått länge utan förbättringar samt hur hyresvärdar som grovt har misskött sina fastigheter kan förhindras att förvärva nya fastigheter. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

23. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 15 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 15 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 2–4 och 6 samt

avslår motionerna

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 11–13 och

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 1.

Ställningstagande

Under de senaste decennierna har allt fler oseriösa hyresvärdar köpt upp hyresfastigheter runt om i Sverige. I vissa fall brister dessa fastighetsägare i sin underhållsskyldighet eller genomför tvivelaktiga renoveringar som medför kraftiga hyreshöjningar för hyresgästerna. Den negativa utvecklingen drivs på av den omfattande bostadsbrist som präglar många delar av landet.

Frågan om oseriösa hyresvärdar har fått ökad aktualitet, inte minst på grund av den omfattande utförsäljningen av t.ex. allmännyttans bostäder till riskkapitalister. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i sitt ägande, och det är inte någon orimlig tanke att 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. För att skydda hyresgästerna måste det vara möjligt att hindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva nya fastigheter. Den tidigare förvärvslagen syftade till att förhandspröva nya fastighetsägare för att hindra att fastigheter togs över av hyresvärdar som inte var i stånd att förvalta dem. Jag anser att förvärvslagen bör återinföras.

Vidare anser jag att oseriösa fastighetsägare som inte sköter sin förvaltning inte heller ska få köpa mer mark, få bygglov, genomföra detaljplaneändringar eller ges möjlighet att köpa fastigheter av kommunen. Därför bör regeringen återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning.

Trots att vissa fastighetsägare i flera fall allvarligt har misskött sina hus har det i vissa fall varit svårt 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. Hyresgästutredningens förslag att kommunerna ska vara skyldiga att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare är inte tillräckligt. Jag menar att kommunen i fall av tvångsförvaltning ska vara skyldig att bistå med en godtagbar förvaltare, t.ex. genom sitt allmännyttiga bolag.

I dag är det svårt och dyrt för en hyresgäst att få nedsatt hyra för bristande underhåll. Det är därför ofta riskfritt för fastighetsägaren att göra sig oanträffbar för hyresgästen eller strunta i att åtgärda fel. Jag anser, i likhet med Hyresgästutredningen, att hyresnämnden ska handlägga den rättsliga processen i stället för domstolarna. Hyran bör sättas ned om inte hyresvärden kan visa att rimliga åtgärder har vidtagits i fråga om underhållet. Detta kommer att öka fastighetsägarens incitament att hantera bristerna på ett bättre sätt än i dag. Regeringen bör därmed återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll.

Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i ovan angivna avseenden.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

24. Bostadshyresgästens användning av lägenheten och rökning, punkt 16 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Angelica Lundberg (SD), Martin Westmont (SD) och Rashid Farivar (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 10 och avslår motionerna

2022/23:856 av Anders W Jonsson m.fl. (C) yrkande 18 och

2022/23:1328 av Linnéa Wickman och Anna Wallentheim (båda S).

Ställningstagande

Regelverket för skötseln av och ansvaret för fastigheter behöver stärkas. Det krävs bl.a. fler och bättre möjligheter för fastighetsägarna att ställa krav på sina hyresgäster och boende samt att vidta åtgärder mot dem som inte följer kraven på ordning och skötsel. Regeringen bör därför utreda på vilket sätt

fastighetsägare kan få ett tydligare mandat till åtgärder mot hyresgäster och boende som missköter sig i fastigheten.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

25. Bostadshyresgästens användning av lägenheten och rökning, punkt 16 (C)

av Alireza Akhondi (C).

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

2022/23:856 av Anders W Jonsson m.fl. (C) yrkande 18 och avslår motionerna

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 10 och 2022/23:1328 av Linnéa Wickman och Anna Wallentheim (båda S).

Ställningstagande

Tobaksrökning är ett stort folkhälsoproblem. Att förebygga tobaksrökning handlar bl.a. om att värna om individens frihet att slippa bli utsatt för andra människors tobaksrökning – s.k. passiv rökning. I många äldre flerbostadshus är det fortfarande tillåtet att röka i allmänna utrymmen om inte samtliga hyresgäster undertecknar ett nytt kontrakt där rökförbud ingår. Jag anser att regeringen bör utreda hur det kan bli enklare att införa rökförbud i allmänna utrymmen i flerbostadshus, och hur de rökförbud som redan finns kan få ett bättre lagstöd. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

26. Bostadsrättslagen, punkt 17 (C)

av Alireza Akhondi (C).

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 motion

2022/23:909 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 27.

Ställningstagande

Eftersom en överväldigande majoritet av landets kommuner uppger att de har underskott på bostäder är det tydligt att bostadsbristen inte enbart är en storstadsföreteelse. Även på landsbygden liksom i medelstora städer och samhällen efterfrågas fler bostäder. På landsbygden och i mindre orter finns andra utmaningar än i storstadsregionerna, där höga markpriser och byggkostnader täcks av stora värden på färdigställda bostäder. Av naturliga skäl är det svårt att genomföra storskalig exploatering på landsbygden. Detta innebär att bostadsrättsföreningar ofta blir små och sårbara. Enligt min mening bör regeringen därför utreda möjligheten att bilda gemensamma bostadsrättsföreningar på olika fastigheter.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

27. Stärkt skydd för bostadsrättshavare, punkt 18 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 30 och avslår motion

2022/23:454 av Kjell Jansson (M).

Ställningstagande

Att äga sin bostad är en dröm för många. Men en bostadsrätt är inte bara en bostad. Boendeformen kräver ett engagemang och ansvarstagande av förtroendevalda ledamöter och revisorer, som valts av föreningens medlemmar. Detta bygger på att människor har förståelse för hur en förening drivs. Under de senaste åren har det framkommit en rad exempel där styrelsen grovt har missbrukat medlemmarnas förtroende genom att plundra bostadsrättsföreningen på dess tillgångar och berika sig själva. Som medlem i en förening vars ekonomi körts i botten hamnar man i en otrygg situation. Föreningen kan gå i konkurs så att hela ens sparande och investering försvinner. Ett arbete har inletts för att stoppa detta, men fler insatser behövs. Mot denna bakgrund anser jag att det krävs ytterligare åtgärder för att hindra kapningar av bostadsrättsföreningar. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

28. Ombildning till bostadsrätt, punkt 19 (S)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 19 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2022/23:2033 av Anna Vikström m.fl. (S) yrkandena 1 och 2 samt
avslår motion
2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 17, 24 och
25.

Ställningstagande

Att ombilda en fastighet från hyresrätt till bostadsrätt innebär för många att man ger sig in i sitt livs största affär. Det är därför av stor vikt att processen präglas av transparens och att ombildningsföretag agerar seriöst. Detta är dessvärre inte alltid fallet. Det finns flera exempel på ombildningskonsulter som har agerat oetiskt och utlovat ekonomiska fördelar med en ombildning som varken varit rimliga eller sanna. Detta har resulterat i ett flertal anmälningar till Konsumentverket samt flera medialt uppmärksammade fall, bl.a. ombildningen av hyresrätter i Sollentunahems bestånd.

Den tidigare regeringen lade i våras fram en proposition som innebar förbättringar i fråga om bostadsrättsköp bl.a. skärptes kraven på den ekonomiska planen och på de intyggivare som granskar den. Frågan är dock om konsumenter, som normalt omfattas av ett starkt rättsligt skydd genom bl.a. konsumenttjänstlagen, har ett tillräckligt skydd när de har att göra med oseriösa ombildningskonsulter. Konsumentverket har konstaterat att de ofta har svårt att ta upp anmälningar som riktas mot just ombildningskonsulter. Mot denna bakgrund anser vi att ytterligare åtgärder behövs för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden i samband med ombildningar. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

29. Ombildning till bostadsrätt, punkt 19 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 19 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 17, 24 och 25 samt

avslår motion

2022/23:2033 av Anna Vikström m.fl. (S) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

De kommunala bostadsbolagen kan i dag genom politiska beslut ge hyresgästerna möjlighet att ombilda hyreslägenheterna till bostadsrätter. Vid ombildning av allmännyttiga lägenheter till bostadsrätt säljs ofta lägenheten under marknadspris, vilket skapar starka incitament för hyresgästen att bidra till ombildningen. Som exempel kan nämnas Stockholmsförorten Västerorp där lägenheter förra året såldes vidare omedelbart efter ombildningen, vilket gav en dryg miljon kronor i förtjänst till den som råkade vara hyresgäst vid ombildningsskedet. Varje förlorad hyresrätt med rimlig hyra gör dock samhället och bostadsmarknaden sämre. För att motverka att fler av våra allmännyttiga hyresrätter omvandlas till bostadsrätter bör ett tioårigt moratorium införas för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Under denna period ska inga ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt ske.

Hembudsrätten tvingar i dag fastighetsägaren att vid försäljning först vända sig till bostadsrättsföreningen, om en sådan är bildad i fastigheten. Jag anser att fastighetsägaren själv ska få välja om en fastighet ska säljas till en bostadsrättsförening eller en annan fastighetsägare. Hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter bör därför avskaffas.

Även om jag principiellt vill motverka ombildningar av hyresrätter anser jag att rättssäkerheten vid ombildningsprocessen behöver öka. 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. Det bör även införas en regel om att den som röstar för en ombildning också förbinder sig att delta i köpet. Förstärkningar behöver också göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion såsom notarius publicus ska delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med lagförslag som tillgodoser de förändringar jag förordar.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

30. Bostadsrättsregister, punkt 20 (S)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 20 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 22 och
avslår motionerna
2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3 och
2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 5.

Ställningstagande

Det bör inrättas ett statligt register över alla bostadsrätter, både för bostäder och för lokaler. Det finns ett underlag för beslut i utredningen Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39). Syftet är att stärka bostadsmarknadens funktionssätt. Lantmäteriet föreslås som ansvarig myndighet. Förslaget har viktiga brottsbekämpande aspekter och möter därtill Riksbankens efterfrågan på en möjlighet till samlad individbaserad statistik om hushållens tillgångar och skulder. Utredningens förslag bör därmed genomföras skyndsamt.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

31. Bostadsrättsregister, punkt 20 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Angelica Lundberg (SD), Martin Westmont (SD) och Rashid Farivar (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 20 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 5 och
avslår motionerna
2022/23:323 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3 och
2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 22.

Ställningstagande

Det kan i dag vara svårt att korrekt värdera bostadsrätter eftersom slutpriser saknas i offentliga register. Detta kan utgöra ett problem för köpare, säljare och de som värderar fastigheter. Det finns flera aktörer som försöker hålla sig underrättade om läget på bostadsrättsmarknaden genom olika insamlingar av slutpriser eller de sista buden från öppna budgivningar som presenteras på mäklares webbplatser. Prisbilden för ett område och därmed även den enskilda lägenhetens värde, blir genom sådan information enklare att kontrollera. Dock presenterar inte alla mäklarbyråer sina slutpriser öppet vilket gör att prisbilden blir ofullständig och svåröverskådlig. Öppna data med slutpriser för bostadsrätter är nödvändiga för att motverka s.k. lockpriser och göra marknaden mer transparent. Regeringen bör därför se över möjligheten till ett offentliggörande av slutpriser på bostadsrätter genom ett nationellt register.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

32. Kooperativ hyresrätt, punkt 21 (S)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 21 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 24 och

avslår motionerna

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 5 och

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 33 och 34.

Ställningstagande

En blandning av upplåtelseformer och olika typer av boenden i ett område ger ett mer dynamiskt bostadsområde. Att äga sitt boende ska inte vara den enda möjligheten för att kunna bo i radhus, villa eller i en lägenhet med terrass. Ett annat exempel på boendeform som bör lyftas fram är den kooperativa hyresrätten. Skillnaden mot den traditionella bostadsrätten är att kooperativa hyresrätter, oavsett modell, innebär ett spekulationsfritt boende. Den insats du lägger in när du flyttar till ett hyreskooperativ får du tillbaka när du flyttar därifrån. Detta kan vara en bra lösning som skapar möjligheter till ett socialt, tryggt boende med inflytande för de boende. Vi anser att den kooperativa hyresrätten bör främjas. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i frågan.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

33. Kooperativ hyresrätt, punkt 21 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 21 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 33 och 34 samt

avslår motionerna

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 5 och

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 24.

Ställningstagande

Den kooperativa hyresrätten har funnits sedan 2002, men upplåtelseformen har av olika skäl inte nått den framgång som många hoppats på. Det råder bl.a. en utbredd kunskapsbrist kring upplåtelseformen som effektivt hindrar dess vidareutveckling.

I dagsläget finns det ingen myndighet som har ett uttalat uppdrag att bistå med information, statistik eller annan relevant kunskap om den kooperativa hyresrätten. Boverket har visserligen tagit fram en del informationsmaterial, men detta har inte varit tillräckligt. Redan 2005 föreslog Boverket att Sveriges Kooperativa Hyresrättsföreningar (SKH) skulle få rollen som nationell samordnare på området för att utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar. Jag kan inte bedöma om just SKH vore bäst lämpat för uppdraget, men det står klart att behovet av en organiserad spridning av kunskap och information fanns redan 2005. Detta behov är minst lika stort nu som då. Jag stöder alltså idén om en nationell samordnare med syftet att sprida kunskap om den kooperativa hyresrätten som boendeform. Regeringen bör därför utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare i frågor om kooperativa hyresrätter, med syftet att arbeta långsiktigt med information och kunskapsutveckling samt rådgivning på nationell nivå.

Om de kooperativa hyresrättsföreningarna ska bli tillgängliga för fler måste de ekonomiska förutsättningarna utredas och förbättras. Bland annat bör upplåtelseinsatsen för den kooperativa hyresrätten hållas på en rimlig nivå, t.ex. genom ett tak på insatsen samt att den indexregleras årligen. Även andra finansiella insatser och reformer bör övervägas. Regeringen bör därför utreda

hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras för att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

34. Kooperativ hyresrätt, punkt 21 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 21 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 5 och avslår motionerna

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 33 och 34 samt

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 24.

Ställningstagande

Sverige har sedan över 20 år en lag om kooperativ hyresrätt. Formen kan beskrivas som ett mellanting mellan hyres- och bostadsrätter och förutsätter medlemmars engagemang och deltagande i föreningsstämmor och styrelsearbete. Medlemmarna betalar en insats som utgör grunden i deras gemensamma ägande och som ger dem rätt att hyra en lägenhet i föreningen. Eftersom det är styrelsen som beslutar om hyran är upplåtelseformen fri att bestämma hyresnivåerna utan förhandlingsplikt med en hyresgästorganisation. Enligt min mening kan denna boendeform bidra till boende för fler. Den bör därför främjas och få förutsättningar att bli ett tydligare och vanligare alternativ på bostadsmarknaden. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

35. Ägarlägenheter, punkt 22 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Angelica Lundberg (SD), Martin Westmont (SD) och Rashid Farivar (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 22 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 3.

Ställningstagande

Det behövs en blandning av olika upplåtelseformer för boende. Behoven varierar för olika personer och över tid. Det bör därför finnas större möjligheter att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter. Om fler hushåll baseras på ägda lägenheter kan det dessutom bidra till att fler personer mår om sitt boende och med större säkerhet stannar kvar i området. Reglerna för när ägarlägenheter får bildas bör ses över, eftersom ombildning i dag endast får ske i samband med nyproduktion. Ombildning bör kunna få ske även i äldre fastigheter. Riksdagen har riktat tillkännagivanden till regeringen om att den bör återkomma med förslag som möjliggör omvandling av befintliga bostäder till ägarlägenheter. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i frågan.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

36. Hyrköpsystem, punkt 23 (S)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 23 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 23 och
bifaller delvis motion
2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 2.

Ställningstagande

Det finns en stark önskan hos många att bo i ett marknära boende med egen trädgård. Även om det på många håll tas initiativ till att tillhandahålla olika bostadstyper genom hyresrätt, exempelvis hyresrättsradhus, räcker det inte. En modell som finns i begränsad skala men som kan utvecklas ytterligare är en hyrköpsmodell där hushållen hyr sin villa eller sitt radhus mot ett bindande löfte om att få köpa just denna bostad efter en tidsperiod mot ett visst bosparande i ett säkrat system hos fastighetsägaren. Vi anser att möjligheterna att utveckla denna modell bör ses över. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

37. Hyrköpsystem, punkt 23 (SD)

av Mikael Eskilander (SD), Angelica Lundberg (SD), Martin Westmont (SD) och Rashid Farivar (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 23 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2022/23:1008 av Mikael Eskilander (SD) yrkande 2 och
bifaller delvis motion

2022/23:2217 av Jennie Nilsson (S) yrkande 23.

Ställningstagande

På flera orter är bostadsbristen stor och det kan vara svårt att få råd med en egen bostad. Det behövs fler, olika alternativ och åtgärder för att lösa bostadsbristen och erbjuda en variation av boendeformer som t.ex. hyrköpsmodellen. Modellen kan innebära att bostaden köps till ett förbestämt pris långt senare eller att delar av hyran går till ett framtida köp av bostaden. Fördelen är att det inte behövs vare sig startkapital eller lånelöften från banken. Privata aktörer efterfrågar ett mer utrett regelförfarande för hyrköp samtidigt som en avbetalningsmodell behöver ses över. I ett tillkännagivande 2022 uppmanade riksdagen den dåvarande regeringen att utreda ett hyrköpsystem. Mot den bakgrunden bör regeringen nu tillsätta en utredning för att möjliggöra och standardisera modeller för hyrköp av bostäder.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden 2022/23

2022/23:287 av *Gustaf Göthberg och Marie-Louise Hänel Sandström* (båda M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att synliggöra och överväga alternativ till dolda hyresavgifter och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:323 av *Markus Wiechel* (SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten till ett nationellt register för hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten till offentlig statistik över landets hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över införandet av ett centralt och offentligt bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda rådande förhållningssätt kring uthyrning av bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hyresregleringarna och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hyresnämndens agerande vid tvister om hyran och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över en förlängning av presumtionshyrorna och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över en ändring i hyreslagen genom att dra tillbaka vissa skärpningar som genomfördes i regeringens proposition 2018/19:107 om åtgärder mot handel med hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:324 av *Markus Wiechel* (SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över om hyresvärdar ska få rätt att kräva hemförsäkring av sina hyresgäster och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:400 av Anna Vikström och Kadir Kasirga (båda S):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kartlägga förekomst, omfattning och konsekvenser av blockuthyrningar i Sverige och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bedöma och vid behov föreslå åtgärder kopplat till blockuthyrningar som bidrar till ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, t.ex. ett register för hyresbostäder, och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:405 av Ola Möller (S):

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

2022/23:454 av Kjell Jansson (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna att stärka det ägarrättsliga skyddet av den egendom som bostadsrätten utgör och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:762 av Katarina Luhr m.fl. (MP):

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över lagstiftningen kring studentbostäder och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:856 av Anders W Jonsson m.fl. (C):

18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över hur det kan bli enklare att införa rökförbud i allmänna utrymmen i flerbostadshus, och hur de förbud som redan i dag kan införas får ett bättre lagstöd, och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:909 av Alireza Akhondi m.fl. (C):

27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheter att bilda gemensamma bostadsrättsföreningar på olika fastigheter och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:910 av Alireza Akhondi m.fl. (C):

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa fri hyressättning i nyproducerade bostäder, med starkt besittningsskydd och bibehållet skydd mot plötsliga hyreshöjningar, och tillkännager detta för regeringen.

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utvärdera och följa upp reformer av förhandlingssystemet för befintliga hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att främja tillkomsten av kooperativ hyresrätt där medlemmarna själva har rätt att bestämma hyresnivåerna, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bostadsrättsinnehavare bör ges större möjligheter att fritt hyra ut sin lägenhet under en viss tid och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att definiera studentbostäder som en egen boendeform i lagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om möjligheten att säkerställa att den som har en studentbostad studerar aktivt, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hur det genom ändringar i exempelvis hyreslagen går att utöka hyresvärdars möjlighet att vråka hyresgäster som begår brott och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om åtgärder för att hindra kapningar av bostadsrättsföreningar och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:1008 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten för fastighetsägare att motverka trångboddhet genom kontraktsskrivet maxantal boende i lägenheten och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda enhetliga regler och finansieringsmodell för hyrköp av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna till fler ägarlägenheter samt ombildning av hyresrätter och bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda fler möjligheter till boende för unga och äldre personer och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten till ett offentligt register av slutpriser på bostadsrätter genom ett nationellt register och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lämplig myndighet bör uppdras att tydliggöra och informera om möjligheterna

- till och reglerna för privat bostadsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lämplig myndighet bör uppdras att tillhandahålla statistik om privatuthyrningsmarknaden och tillkännager detta för regeringen.
 8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kontrollen bör ökas och fler möjligheter ges till hyresvärdar och berörda myndigheter att motverka svart uthyrning av lägenheter och tillkännager detta för regeringen.
 9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förslag bör tas fram för reglering av förverkande av hyreskontrakt vid kriminell verksamhet och tillkännager detta för regeringen.
 10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att undersöka om fastighetsägare behöver ges tydligare mandat till åtgärder mot hyresgäster och boende som missköter sig i fastigheten, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
 11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att undersöka hur ett bättre system kan tas fram för kontroller och kriterier för en lägsta gräns för fastighetsförvaltning och skötsel och tillkännager detta för regeringen.
 12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör utredas hur tvångsförvaltning kan sättas in i ett tidigare skede där misskötseln gått långt och förbättringar inte skett trots påtryckningar och tillkännager detta för regeringen.
 13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör utredas hur hyresvärdar som misskött fastigheter grovt kan förhindras att förvärva fastigheter och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:1215 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V):

19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska vidta åtgärder som gör det omöjligt att vräka en barnfamilj enbart på grund av uteblivna hyresinbetalningar och aldrig innan familjen har ett fullvärdigt alternativt boende att flytta till, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2022/23:1249 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden rörande tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare och tillkännager detta för regeringen.

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagstiftningen bör ändras så att hyresvärdar på förhand ska åläggas att ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över hyreslagstiftningen så att avvägningen mellan parternas ekonomiska intressen, i de fall som handlar om renoveringar av fastigheter, blir mer jämlik än i dag och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om spekulationsstopp enligt dansk modell med innebörden att den som köper en fastighet och genomför renovering inte ska få höja hyran förrän efter fem år och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att korta och osäkra kontrakt såsom rivningskontrakt används till det som de är avsedda för och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över resthyresgästers situation, dels föreslå åtgärder för att stärka resthyresgästers ställning och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.

25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas vid försäljning av hyresfastigheter och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ändra lagstiftningen så att allmännyttan blir hyresnormerande när parterna förhandlar om landets hyror och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt dels på hyresnivåerna i nyproduktion, dels på medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare kring frågor rörande kooperativa hyresrätter med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och kunskapsutvecklingsarbete samt rådgivning på nationell nivå och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras, i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen än vad som är fallet i dag, och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:1311 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S):

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att säkerställa möjligheten att överlåta gemensamma lägenheter från förövare till våldsutsatta och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:1328 av Linnéa Wickman och Anna Wallentheim (båda S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hur en skärpning av lagstiftningen kan utformas så att hyresvärdar och bostadsrättsföreningar har rätt att förbjuda rökning i bostäder och på balkonger och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:1775 av Ingela Nylund Watz m.fl. (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av att vidta fler åtgärder för att motverka utbredningen av en parallell svart bostadsmarknad med inslag av grov ekonomisk brottslighet och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:2033 av Anna Vikström m.fl. (S):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka det rättsliga skyddet för konsumenter som har att göra med utbildningsföretag och utbildningskonsulter, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att se över regleringen av utbildningsprocessen för att motverka oseriösa aktörer och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:2139 av Ardalan Shekarabi m.fl. (S):

35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att öka möjligheten att vräka en hyresgäst på grund av kriminalitet och tillkännager detta för regeringen.

2022/23:2217 av Jennie Nilsson m.fl. (S):

17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar vid renovering och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lyxrenoveringar i syfte att byta hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet måste stoppas, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begreppet ”skäligt” bör införas som bedömningsgrund för överklaganden i hyresnämnden gällande renoveringar, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inrätta ett statligt register över alla bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att utveckla en hyr/köp-modell där hushållen hyr sin villa eller sitt radhus mot ett bindande löfte att få köpa denna bostad, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa möjligheter till ett socialt, tryggt boende med inflytande för de boende genom den kooperativa hyresrätten och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att säkerställa att det finns tillräckliga möjligheter för den som har blivit utsatt för brott att kunna bo kvar i den gemensamma bostaden, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skärpa reglerna för inneboende och tillkännager detta för regeringen.