

Motion till riksdagen 2011/12:C407

av **Gustav Blix (M)**

Uthyrningsrätt för privatbostäder

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att överväga införandet av uthyrningsrätt för privatbostäder med fri hyressättning.

Motivering

I slutet av 2010 stod cirka 330 000 personer i Stockholms stads bostadsförmedlings kö. Under samma år förmedlade bostadsförmedlingen 10 170 lägenheter genom bostadskön. Om den köande dessutom hoppas på en hyresrätt i någon av Stockholms mer attraktiva delar är kötiden som krävs oftast tiotals år lång. När bostadsförmedlingen själv undersökte vilka som stod i kö så hade hela 74 procent av de tillfrågade redan ett eget boende idag antingen i en hyresrätt med eget kontrakt, en bostadsrätt eller i villa/radhus. Så köandet kan inte främst handla om att lösa ett bostadsbehov utan handlar om andra saker som att byta till sig något som passar bättre, ligger mer attraktivt, är billigare eller dylikt. Problemet är att i kön finns också många som verkligen behöver boende men som tvingas köa i årtal för ett hyreskontrakt – ett av flera tecken på att något är allvarligt fel med marknaden för hyresbostäder i Stockholm.

Den reglerade marknaden för hyresrätter och de långa köer som regleringarna medför har allvarliga konsekvenser, främst för de människor som verkligen är i behov av en bostad. Värst är det självklart för den grupp människor som är hemlösa, men även människor med ordnad ekonomi och goda referenser kan idag inte på kort tid få tag i ett ordnat boende i attraktiva delar av Sverige utan att antingen ha kontakter, köpa ett svartkontrakt eller köpa ett eget ägt boende.

Värst är situationen i storstadsregionerna och i Stockholmsregionen är läget närmast att betrakta som akut. Men även andra tillväxtområden i Sverige rapporterar om stor och ökande brist på bostäder. Förklaringarna till bostadsbristen kan vara många – allt från ineffektiva planprocesser, bristen på mark

Fel! Okänt namn på

att bygga på, bristande konkurrens i byggsektorn samt höga skatter på byggande och boende bidrar till problemen. Men för att förstå varför bristen på just hyresrätter är ännu större måste man söka ytterligare förklaringar, förklaringar som främst står att finna i hur regelverket för hyresrätter ser ut idag.

Just för dynamiska tillväxtområden spelar en fungerande bostadshyresmarknad en särskild roll. För en stad som vill växa måste till exempel studenter, gästforskare eller människor som fått eller söker ett jobb också kunna hitta någonstans att bo. För dessa grupper är ofta förstahandsalternativet inte att köpa en bostad utan de söker sig gärna ett hyrt boende.

Eftersom det inte finns några förstahandskontrakt på hyresrätter att teckna så är den som inte vill köpa hänvisad till att antingen få hyra en hyresrätt i andra hand eller att hyra en privatbostad i första hand. Det senare kan vara både i ägarlägenhet, villa/radhus eller bostadsrätt och kan röra sig om både hela eller delar av privatbostaden.

Reformer har på senare år genomförts för att stimulera och underlätta uthyrningen av privatbostäder, till exempel förbättrade avdragsmöjligheter, men det är inte tillräckligt. Ett problem är att uthyraren idag ofta inte ens får ta en hyra för att täcka den månadskostnad han eller hon har för sitt boende i form av avgifter och räntekostnader. Det är i stället bruksvärdet för hyresrätter som bestämmer vad som anses vara ”skälig” hyra. Detta leder till underbud och uppkomst av osäkerhet, fusk, konflikter och svarta kontrakt.

För att ge både uthyraren och bostadsrättsföreningen starkare incitament för uthyrning bör man skapa en ny reglerad uthyrningsform – uthyrningsrätt för privatbostäder. Eftersom det är privatbostäder i fråga bör uthyrningsrätten vara utan besittningsskydd och med fri hyressättning.

Just bostadsrätter är här speciella då bostadsrättsföreningen också är fastighetsägare och uthyrare, och i regel krävs föreningens godkännande innan uthyrning kan ske. För bostadsrättsföreningen kan en uthyrning ta tid i anspråk, samt medföra både extrakostnader och risker. Därför vore det rimligt att även föreningen kan få en ersättning i samband med uthyrning. Om och i så fall vilken ersättning som ska kunna utgå bör avgöras av bostadsrättsföreningen och dess medlemmar och inte vara föremål för beslut av riksdag eller regering. Men genom ett system med fri hyressättning vid uthyrning av privatbostäder så finns det möjlighet för de föreningar som vill att ”baka in” kostnaden för föreningens ersättning i den hyra som hyresgästen betalar eftersom hyresnivån inte begränsas av bruksvärdet på hyresrätter utan bestäms av utbud och efterfrågan på uthyrningsrätterna.

Uthyrningsrätt av privatbostäder vore ett enkelt sätt att ge fler människor möjligheten att finna boende där de faktiskt vill bo. Genom att underlätta uthyrning av privatbostäder kan vi få en bättre fungerande bostadsmarknad med bättre balans mellan efterfrågan och utbud. Bostadsbyggandet går fortsatt trögt, därför är det särskilt viktigt att det existerande bostadsbeståndet används effektivt. En bättre fungerande bostadsmarknad skulle också stimulera tillväxten då rörligheten på arbetsmarknaden underlättas om människor i större utsträckning än idag kan och vill flytta dit där jobben finns. En väl fungerande bostadsmarknad bör bestå av en mångfald av boendeformer, eftersom hushållen har olika behov och förutsättningar som skiftar över tiden.

Fel! Okänt namn på

En uthyrningsrätt av privatbostäder kan utgöra ett viktigt bidrag till ett ökat utbud och en större mångfald. Bostadsbristen är inte bara ett hot mot den ekonomiska utvecklingen i tillväxtregioner, utan hela Sverige.

Stockholm den 5 oktober 2011

Gustav Blix (M)