

Motion till riksdagen 2021/22:2598

av **Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V)**

Stärkt ställning och ökad trygghet för hyresgäster

1 Innehållsförteckning

1 Innehållsförteckning	1
2 Förslag till riksdagsbeslut.....	2
3 Inledning.....	2
4 Stärkt skydd för hyresgäster	3
5 Stopp för oseriösa hyresvärdar	4
5.1 Hindra oseriösa fastighetsägare från att köpa hyresfastigheter	5
5.2 Underlätta tvångsförvaltning av misskötta hyresfastigheter.....	5
5.3 Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll.....	5
5.4 Stärkt brandtillsyn.....	6
5.5 Statlig strategi mot slumförvaltning	6
6 Effektivisera tillsynen av olovliga boenden	6
6.1 Anmälningsskyldighet för fastighetsägare	7
7 Förbättrat skydd för hyresgäster vid renoweringar	7
7.1 Upprustningsstöd riktat till hyresrätter	8
7.2 Spekulationsstopp.....	8
7.3 Förhindra missbruk av korta och osäkra hyreskontrakt.....	9
8 Stärkt skydd för hyresgäster när bostäder förstörs	9
9 Ökad trygghet för andrahandshyresgäster	10
9.1 Avskaffa privatuthyrningslagen.....	10
10 Stärk resthyresgästers ställning	12

2 Förslag till riksdagsbeslut

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 referenstagnning 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.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som innebär att brandförsvarets tillsyn av brandsäkerheten i högre utsträckning riktas mot flerfamiljshus 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.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över plan- och bygglagen i syfte att effektivisera tillsynen avseende olovliga boenden och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fastighetsägare bör vara anmälningspliktiga enligt miljöbalken och tillkännager detta för regeringen.
9. 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.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att korta osäkra kontrakt såsom rivningskontrakt används till det som de är avsedda för och tillkännager detta för regeringen.
11. 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.
12. 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.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över resthyresgästers situation och dels föreslå åtgärder för att stärka resthyresgästers ställning och tillkännager detta för regeringen.

3 Inledning

Som hyresgäst befinner man sig per definition i ett underläge gentemot hyresvärden. Under 1900-talet stärktes successivt hyresgästernas ställning genom organisering och

statliga satsningar på bostadsbyggande. Under 2000-talet har hyresgästers ställning och trygghet bitvis försvagats i takt med att marknadsanpassningen på bostadsmarknaden ökat. Nedmonteringen av den statliga bostadspolitikerna har lett till bostadsbrist, dyra boendekostnader, trångboddhet och stora renoveringsbehov av hyresbeståndet. Samtidigt har oseriösa fastighetsägare med kortsiktiga vinstintressen köpt upp allt fler hyresfastigheter. Sammantaget har utvecklingen lett till att hyresvärdarnas makt stärkts på bekostnad av hyresgästernas ställning och trygghet.

För Vänsterpartiet är hyresgästers ställning och trygghet en prioriterad fråga. Alla människor, oavsett inkomst, har rätt till ett tryggt hem med god boendestandard till rimliga kostnader – även hyresgäster.

4 Stärkt skydd för hyresgäster

Under förra mandatperioden tillsatte S-MP-regeringen en utredning med uppdrag att se över hyresgästers ställning och inflytande. I den s.k. Hyresgästutredningens betänkande fanns ett flertal förslag som skulle innebära en tryggare och mer rättssäker situation för dem som hyr sin bostad (SOU 2017:33). Betänkandet resulterade i maj 2021 i propositionen Stärkt skydd för hyresgäster (2020/21:201). I propositionen föreslår regeringen att skyddet för hyresgäster i vissa utsatta situationer ska stärkas.

När hyresfastigheter missköts så att de boende drabbas måste det vara möjligt att ingripa på ett effektivt sätt. Regeringen föreslår att det införs en möjlighet i bostadsförvaltningslagen för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen. Detta är tänkt att ge ett flexibelt verktyg för att komma till rätta med brister i förvaltningen på ett tidigt stadium.

För att minska risken för en hyresgäst att bli bostadslös om lägenheten förstörs genom t.ex. en brand föreslår regeringen att hyresgästen i en sådan situation ska erbjudas ett nytt hyresavtal av hyresvärdens, förutsatt att det är skäligt. Erbjudandet ska gälla den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet som är tillgänglig för upplåtelse. Hyresnämnden ska kunna förelägga hyresvärdens att erbjuda hyresgästen ett hyresavtal.

För att underlätta för hyresgäster som får en väsentligt höjd hyra efter en renovering föreslår regeringen att den nya hyran ska kunna fasas in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag.

Vidare föreslås, när det gäller privatpersoners uthyrning av ägda bostäder och bostadsrätter, att hyresvärdens rätt att utan skäl säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid tas bort. Regeln om att hyran vid privatuthyrning bestäms efter hyresvärdens kostnader kompletteras med en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2022.

Vänsterpartiet har under lång tid lagt fram förslag i riksdagen för att stärka hyresgästers skydd i olika avseenden. Vi välkomnar regeringens proposition, som alltså bygger dels på Hyresgästutredningens betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33), dels på departementspromemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18). Vi anser dock att förslagen i propositionen inte stärker hyresgästernas skydd i tillräckligt hög grad. För att stärka skyddet för hyresgäster, och därmed deras ställning och trygghet, krävs ytterligare åtgärder.

I vår motion till riksdagen med anledning av prop. 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster (2020/21:4097) redogjorde vi för vår syn på regeringens förslag. I denna motion lägger vi fram ett antal förslag på ytterligare åtgärder som stärker hyresgästers ställning och trygghet på bostadsmarknaden.

5 Stopp för oseriösa hyresvärdar

I takt med rådande befolkningsökning och bostadsbrist har villkoren på bostadsmarknaden hårdnat, särskilt i landets storstadsområden. Oseriösa hyresvärdar, ibland kallade slumvärdar, har sett sin chans att tjäna pengar på andras utsatthet och behov av bostad. Det har de senaste decennierna lett till att allt fler oseriösa värdar har köpt upp hyresfastigheter runtom i landet. På senare år har media återkommande rapporterat om allvarliga brister i boendemiljön i åtskilliga bostadsområden. Nedgångna hyreshus har drabbats av mögel, fuktskador och skadedjur, som ett resultat av allvarliga brister i bl.a. ventilation och allmänt underhåll. När fastighetsägarna brustit i sin underhållsskyldighet har det lett till att hyresgäster tvingats leva i misär, samtidigt som ägarna till husen tjänar miljontals kronor i hyresintäkter. I andra fall har dessa oseriösa hyresvärdar genomfört tvivelaktiga renoveringar som inneburit kraftiga hyreshöjningar för hyresgästerna (mer om detta under avsnitt 7). Utvecklingen drivs på av den omfattande bostadsbrist som präglar en majoritet av landets kommuner. Hyresgäster som är missnöjda med sitt boende och sin hyresvärd har ingenstans att ta vägen och har små möjligheter att påverka sin boendesituation.

Frågan om oseriösa hyresvärdar har fått ökad aktualitet inte minst p.g.a. de omfattande utförsäljningar som skett av allmännyttiga bostäder till riskkapitalistägda bostadsbolag. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i sitt ägande och det är ingen orimlig tanke att fastigheter säljs vidare i ett läge när det inte är lika lönsamt som nu att äga hyresfastigheter eller när fastighetens värde har stigit tillräckligt mycket. Detta har vi sett många exempel på de senaste åren. Att inte veta om fastighetsägaren kommer att fortsätta att äga och förvalta ens bostad skapar givetvis oro hos hyresgästerna – en utveckling som Vänsterpartiet ser synnerligen allvarligt på.

I proposition 2020/21:201 föreslår regeringen att det ska införas en möjlighet i bostadsförvaltningslagen för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen. Ett sådant föreläggande ska kunna förenas med vite. Möjligheten att besluta om förvaltningsåläggande ska tas bort ur lagen. Vid tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen ska förvaltaren ha rätt till ersättning för utgifter som krävts för att fullgöra uppdraget. Det ska förtydligas att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten för att hyresgästen ska kunna göra gällande påföljder enligt hyreslagen med anledning av att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet.

Vänsterpartiet står bakom regeringens förslag, men anser att det krävs ytterligare åtgärder för att stärka skyddet för hyresgäster som bor i hyreshus som missköts av fastighetsägaren. En misskött förvaltning medför stora problem för enskilda hyresgäster. Att ha en effektiv och fungerande lagstiftning är därför av allra största vikt och likaså måste kommunerna ges rätt förutsättningar för att sätta stopp för oseriösa hyresvärdar.

5.1 Hindra oseriösa fastighetsägare från att köpa hyresfastigheter

Problemet med oseriösa fastighetsägare som köper upp hyresfastigheter, och därefter missköter förvaltningen, är omfattande. För att komma till rätta med problemet krävs preventiva åtgärder. Det måste vara möjligt att hindra oseriösa hyresvärdar från att över huvud taget förvärva nya fastigheter, och på så sätt skydda hyresgästerna. Den tidigare förvärvslagen, som avskaffades 2010, syftade till att göra en förhandsprövning av nya fastighetsägare för att hindra att fastigheter togs över av hyresvärdar som inte var i stånd att förvalta dem. Vänsterpartiet var motståndare till att avskaffa förvärvslagen och anser att den bör återinföras i syfte att motverka att oseriösa hyresvärdar förvärvar hyresfastigheter.

Förvärvslagen bör återinföras. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Gång efter annan ser vi exempel på hur oseriösa fastighetsägare dessutom tillåts köpa mer mark, bygga och köpa nya hus – trots tidigare tvivelaktig fastighetsskötsel. I Järva i norra Stockholm har en fastighetsägare tillåtits köpa ny mark trots att hyresgäster i området vittnat om eftersatt underhåll. Samma fastighetsägare är ökad för sin affärsmodell, som innebär att bolaget köper eftersatta hus i miljonprogram, renoverar och därefter höjer hyrorna så kraftigt att hyresgästerna inte har råd att bo kvar (s.k. renoveräkning). Fastighetsägare som inte sköter sin förvaltning ska inte få mark, bygglov, detaljplaneändring eller möjlighet att köpa fler fastigheter av kommunen.

Regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.2 Underlätta tvångsförvaltning av missköta hyresfastigheter

Trots att vissa fastighetsägare vid upprepade tillfällen misskött sina hus och underhållet definitivt är bristfälligt har det funnits fall med svårigheter att genomdriva en tvångsförvaltning. Även om hyresnämnden bedömer att tvångsförvaltning är en lämplig åtgärd blir den i många fall inte av p.g.a. att varken kommunen eller hyresnämnden kan finna en lämplig förvaltare som är villig att åta sig uppdraget. Detta är en mycket otillfredsställande ordning.

Hyresgästutredningen föreslog i sitt betänkande att kommunerna ska vara skyldiga att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag. Vänsterpartiet är positivt inställt till att en sådan förteckning införs, men vi anser att det inte är tillräckligt. I ärenden rörande tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen menar vi att kommunerna ska vara skyldiga att, antingen via sina allmännyttiga bolag eller på annat sätt, bistå med en godtagbar förvaltare.

Kommunerna ska vid ärenden rörande tvångsförvaltning vara skyldiga att bistå med förvaltare. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.3 Gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll

I dag är det svårt, krångligt och dyrt för en hyresgäst att få nedsatt hyra för bristande underhåll. Det är därför många gånger riskfritt för fastighetsägaren att göra sig oanträffbar för hyresgästen eller strunta i att åtgärda fel. Vänsterpartiet föreslår därför, liksom Hyresgästutredningen (SOU 2017:33), att hyresnämnden ska handlägga den rättsliga processen i stället för domstolarna. Därigenom kan förfarandet bli billigare och

enklare. Samma regler som i skadeståndsmål bör gälla, dvs. att om hyresvärderna inte kan bevisa att hen har vidtagit rimliga åtgärder med avseende på underhållet så sätts hyran ned. Det kommer att öka incitamenten för fastighetsägaren att hantera bristerna på ett bättre sätt än i dag. Enligt utredningen är det också viktigt att sanktioner kan riktas mot en fastighetsägare innan förvaltningsbristerna blivit så omfattande att det är nödvändigt med tvångsförvaltning. Utredningen föreslår därför att föreläggandet från hyresnämnden ska kunna förenas med vite. Det bör också med anledning av detta bli lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll.

Regeringen bör återkomma med förslag som gör det lättare att få nedsatt hyra vid bristande underhåll. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.4 Stärkt brandtillsyn

Under senare år har vi sett flera exempel på bränder i hyresfastigheter där boende skadats och i vissa fall omkommit. I många fall har bränderna skett i flerbostadshus som ägs och förvaltas av just oseriösa hyresvärdar. Dessa bränder hade sannolikt kunnat undvikas om fastighetsägarna hade åtgärdat de säkerhetsbrister som ofta ligger bakom bränderna (brist på sprinklersystem m.m.). För att upptäcka brister i brandsäkerheten krävs regelbunden tillsyn av brandförsvaret. Brandförsvarets tillsyn av brandsäkerheten är i dag i hög grad inriktad mot exempelvis sjukhus och andra offentliga byggnader. Eftersom flest dödsfall i samband med brand inträffar i flerfamiljshus bör brandförsvarets tillsyn i större utsträckning riktas mot denna typ av fastigheter.

Regeringen bör återkomma med förslag som innebär att brandförsvarets tillsyn av brandsäkerheten i högre utsträckning riktas mot flerfamiljshus. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

5.5 Statlig strategi mot slumförvaltning

Boendemiljöerna regleras i en mängd olika lagar, däribland hyreslagen, bostadsrättslagen, bostadsförvaltningslagen, miljöbalken, plan- och bygglagen samt lagen om skydd mot olyckor. Kommuner och statliga myndigheter utövar tillsyn och ser till att lagarna efterlevs. Detta arbete är generellt sett inte koordinerat.

För att ge kommunerna bättre förutsättningar att dels sätta stopp för oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare, dels verka för en mer jämlik hälsa krävs politiska åtgärder. Statliga myndigheter bör i större utsträckning än i dag samverka med kommunerna. Exempelvis skulle Skatteverket och kommunerna kunna agera gemensamt mot svarta pengar på bostadsmarknaden. För att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan krävs en tydlig strategi från statens sida.

Regeringen bör ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6 Effektivisera tillsynen av olovliga boenden

Vänsterpartiet anser att kommunernas arbete för att motverka olovligt boende, exempelvis i källarutrymmen och industrifastigheter, måste förbättras. Detta arbete är i dag

eftersatt bl.a. av den anledningen att tillsynsbestämmelserna i plan- och bygglagen är snävare än i exempelvis miljöbalken, vilket gör att befogenheterna hos kommunernas stadsbyggnadskontor inte är lika omfattande som hos t.ex. miljöförvaltningen.

Regeringen bör se över plan- och bygglagen i syfte att effektivisera tillsynen avseende olovliga boenden. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

6.1 Anmälningsskydd för fastighetsägare

I dag är ”upplåtande av bostad” inte någon anmälningsskyddad verksamhet enligt miljöbalken. Det förhindrar kommunernas möjlighet till tillsyn och kontroll, vilket gynnar oseriösa hyresvärdar på bekostnad av hyresgästernas boendemiljö, trygghet och hälsa.

För det första kan en hyresvärd köpa en fastighet och upplåta bostäder för uthyrning utan att behöva anmäla detta till kommunen. Miljökontoret får därmed inte möjlighet att ge sitt utlåtande innan hyresvärderna hyr ut bostäderna i fråga. För det andra omfattas inte ”upplåtande av bostad” av förordningen om verksamheters egenkontroll. Därmed behöver inte hyresvärderna ha någon skriftlig egenkontroll, skriftlig riskbedömning etc. För det tredje brukar anmälningsskyddad verksamheter prioriteras av miljökontoren när det gäller regelbunden tillsyn. Icke anmälningsskyddad, som hyresvärdar, kommer ofta i andra hand. Tillsyn sker i regel bara efter klagomål.

För att möjliggöra för kommuner att utöva en mer effektiv tillsyn och kontroll, och därmed främja hyresgästernas boendemiljö, trygghet och hälsa, bör även fastighetsägare vara anmälningsskyddad enligt miljöbalken. Därmed skulle fastighetsägare även vara tvungna att upprätta skriftlig egenkontroll m.m. Sammantaget skulle detta bidra till att motverka oseriösa hyresvärdar.

Fastighetsägare bör vara anmälningsskyddad enligt miljöbalken. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

7 Förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar

I dag har vi en situation där renoveringar och ombyggnationer av bostäder kan leda till hyreshöjningar med så mycket som 60 procent. Många hyresvärdar renoverar och höjer hyran så mycket att hyresgäster inte längre har råd att betala och därför tvingas flytta. Därmed är hyresgästens besittningsskydd i praktiken satt ur spel. Alltså en form av indirekt vräkning, som har kommit att benämnas renovräkning.

Många renoveringar är nödvändiga, men de måste ske med social hållbarhet i åtanke. Alla ska ha råd och möjlighet att bo kvar i sitt hem utan ekonomiska svårigheter även efter en upprustning.

I proposition 2020/21:201 föreslår regeringen att hyreshöjningar ska fasas in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag. De belopp som ska betalas under infasningsperioden liksom längden på denna period ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek.

Vänsterpartiet välkomnar regeringens förslag men konstaterar att det krävs ytterligare åtgärder för att förbättra skyddet för hyresgäster vid renoveringar.

I vår motion Hyresrätt och allmännyttan (2021/22:2603), föreslår vi flera åtgärder som skulle stärka hyresgästernas inflytande vid större renoveringar. En viktig fråga är att

ägare till hyresfastigheter måste få samma möjlighet att göra avsättningar till framtida underhåll utan skattekonsekvenser som småhusägare och bostadsrättsföreningar redan har enligt nuvarande regler. Vi vill också att hyresvärdar på förhand ska åläggas att ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en ombyggnation.

7.1 Upprustningsstöd riktat till hyresrätter

Vänsterpartiet har under lång tid drivit frågan om att införa ett upprustningsstöd riktat till hyresrätter. Under mandatperioden 2014–2018 införde vi tillsammans med S-MP-regeringen ett sådant stöd i syfte att modernisera äldre hyresrätter på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt. Stödet avskaffades genom budgetpropositionen för 2019 men kommer än en gång att återinföras under hösten 2021. Vi anser dock att stödet borde vara större än det regeringen föreslår. Detta redogör vi för i vår budgetmotion (2021/22:3278).

7.2 Spekulationsstopp

De senaste 10 åren har vi sett en utveckling i Sverige där privata fastighetsbolag köpt upp hela bostadsområden med ett enda syfte – att göra en så stor och så snabb vinst som möjligt. Bakom de privata värdarna står inte sällan utländska riskkapitalbolag.

Affärsmodellen är enkel: Hyresvärdarna ytskiktsrenoverar lägenheterna styckvis varefter de tomställs för att man därefter ska kunna höja hyran kraftigt (s.k. konceptrenovering). Samtidigt genomförs varken löpande underhåll eller långsiktig upprustning, vilket ökar hyresvärdarnas vinstmarginal än mer. Vinnarna är de privata fastighetsbolagen och deras ägare. Förlorarna är hyresgästerna, nuvarande såväl som framtida.

Utvecklingen i Sverige är en del av en global trend där bostäder har blivit spekulationsobjekt för kortsiktiga investerare, vilket på ett bra sätt skildras i Fredrik Gerttens uppmärksammade dokumentärfilm ”Push”. FN:s tidigare särskilda rapportör för bostadsfrågor, Leilani Farha, har uppmanat den svenska regeringen att vidta åtgärder mot denna utveckling och återupprätta bostaden som en social rättighet. Hittills har regeringen inte agerat – och den negativa utvecklingen fortsätter.

I Danmark, som lider av 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 den som köper en fastighet inte får höja hyran efter renovering 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. För att motverka att oseriösa fastighetsägare gör snabba vinster på hyresgästernas bekostnad bör en liknande lagstiftning införas i Sverige.

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. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

7.3 Förhindra missbruk av korta och osäkra hyreskontrakt

Ett växande problem är hyresvärdars missbruk av korta och osäkra hyreskontrakt, oftast kallade rivningskontrakt eller korttidskontrakt. Gemensamt för dessa korta och osäkra hyreskontrakt är att hyresgäster har ett sämre skydd mot uppsägning. Grundregeln för ett vanligt hyreskontrakt är annars att du har rätt att bo kvar. En hyresgäst har ett mycket starkt besittningsskydd.

Ett rivnings- eller korttidskontrakt innebär att hyresgästen saknar besittningsskydd, och många hyresvärdar har satt i system att hyra ut på det här sättet. I t.ex. Stockholm ökade antalet hyresgäster som tvingats avstå besittningsskyddet med hela 50 procent mellan åren 2006 och 2015. Antalet osäkra kontrakt fortsätter att öka och år 2016 godkände hyresnämnden i Stockholm så många som 10 148 avståenden från besittningsskydd. I detta ingår förvisso bostäder som hyrs ut via sociala myndigheter och stiftelser, men hälften av kontrakten är korttids-/rivningskontrakt. Detta kan sättas i relation till att det under samma år förmedlades drygt 11 000 bostäder via Stockholms stads bostadsförmedling.

Vänsterpartiet menar att korta kontrakt såsom rivningskontrakt ska användas till det de faktiskt är avsedda för. Alltför sällan kontrolleras t.ex. att hyresvärden vidtar den renovering som uppgavs vid ansökan om att få hyra ut med rivningskontrakt. Det finns inte heller krav på kontroll av rivningskontraktens användning i lagstiftningen. Det är inte otänkbart att omfattande uthyrning med rivningskontrakt kan leda till att allt fler drar sig för att rapportera eventuella olägenheter i boendet med risk för att förlora sitt kontrakt.

Regeringen bör återkomma med förslag som säkerställer att korta osäkra kontrakt såsom rivningskontrakt används till det som de är avsedda för. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

8 Stärkt skydd för hyresgäster när bostäder förstörs

Regeringen föreslår i proposition 2020/21:201 att när ett hyresavtal för en bostadslägenhet förfaller p.g.a. att lägenheten förstörs, t.ex. genom en brand, ska hyresvärden 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. Vill hyresgästen ha en likvärdig lägenhet ska han eller hon meddela hyresvärden detta inom tre månader från det att hyresavtalet förföll. Hyresgästen ska få ansöka om att hyresnämnden ska förelägga hyresvärden vid vite att erbjuda hyresgästen en likvärdig lägenhet. Föreläggandet ska vara tidsbegränsat och ska inte få gälla längre än två år. Om det finns särskilda skäl ska hyresnämnden kunna förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet till någon annan under tid som tvist i hyresnämnden pågår (prop. 2020/21:201 s. 31).

I dag omfattas inte den som drabbas av brand i sin lägenhet av besittningsrätten. Hyreslagen gör det nämligen möjligt för värden att vräka den hyresgäst som fått sin bostad förstörd genom en eldsvåda. Ju större skadorna är, desto större är risken att förlora lägenheten. Den vanligaste branden i ett flerbilshus är orsakad av en glömd spis, men risken för vräkning finns oavsett om hyresgästen själv har orsakat branden eller om den har uppstått genom en olyckshändelse, exempelvis ett elfel. Det finns

exempel på hyresvärdar som utnyttjat situationen genom att kasta ut hyresgästen för att t.ex. göra om lägenheten till en bostadsrätt.

Att drabbas av en eldsvåda och få både saker och minnen förstörda innebär i sig ett hårt slag. Att dessutom förlora sitt hyreskontrakt kan vara förödande. Det riskerar också att ställa till det för hyresgästen när det gäller möjligheten till ersättningsboende eller övriga försäkringar.

Vänsterpartiet anser inte att regeringens förslag stärker hyresgästens skydd vid brand i tillräckligt hög utsträckning. Så som förslaget är formulerat ges, som vi tolkar det, inga garantier för att hyresgästens besittningsrätt kvarstår efter en brand. I stället ska en intresseavvägning göras vars utfall är oklart. För att stärka hyresgästens besittningsskydd vid brand bör hyreslagen ändras.

Hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

9 Ökad trygghet för andrahandshyresgäster

En konsekvens av bostadsbristen är att allt fler människor tvingas bo inneboende hos andra eller hyra lägenheter i andra hand. Som andrahandshyresgäst befinner man sig per definition i en beroendeställning till den som hyr ut. Vänsterpartiet vill skapa ett tryggare och mer rättssäkert system på andrahandsmarknaden och jämna ut de ojämlika maktförhållanden som råder mellan andrahandshyresgästen och den som hyr ut.

Regeringen har stramat upp reglerna kring andrahandsuthyrning av hyreslägenheter i syfte att bl.a. motverka ockerhyror (prop. 2018/19:107). Vänsterpartiet välkomnar detta men kan samtidigt konstatera att andrahandshyresgäster i det ägda bostadsbeståndet befinner sig i en minst lika utsatt situation som andrahandshyresgäster på hyresmarknaden.

9.1 Avskaffa privatuthyrningslagen

Den som bor i 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, 12 kap. jordabalken). Vänsterpartiet värnar denna ordning och anser att dessa regler även bör omfatta ägda bostäder och bostadsrätter. För att öka tryggheten för andrahandshyresgästerna bör hyran avspegla bruksvärdet.

Under den borgerliga regeringen drevs politiken i motsatt riktning. Den 1 februari 2013 trädde lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad i kraft, den s.k. privatuthyrningslagen. Lagstiftningen innebär att personer som äger sin bostad direkt eller indirekt, t.ex. en villa, ägarlägenhet eller bostadsrätt, kan hyra ut den med en högre hyra än bruksvärdessystemet medger. Hyran ska i stället motsvara ägarens beräknade kapital- och driftskostnader för bostaden. Kapitalkostnader beräknas som en skälig avkastning på bostadens marknadsvärde. Med det menas att bostaden värderas objektivt och räntan motsvarar ett par procent över gällande referensränta. Med driftskostnader menas t.ex. avgift till bostadsrättsföreningen, el, vatten, bredband m.m. Är bostaden möblerad kan

man också ta ut ersättning för slitage av möbler. I praktiken innebär detta att personer som hyr en villa, ägarlägenhet eller bostadsrätt i andra hand betalar marknadshyra.

Den ovannämnda 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.

Den 1 juli 2014 trädde även ändringar i bostadsrättslagen i kraft som innebär att bostadsrättsägaren inte längre behöver ”beaktansvärda skäl” utan endast ”skäl” för att få tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrättsföreningen. Den borgerliga regeringen ville gå längre än så och låta bostadsrättsägare själva besluta om andrahandsuthyrning utan att begära tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Detta förslag genomfördes dock inte.

Enligt Boverket har hyrorna för bostadsrätter som hyrs ut i andra hand ökat med 84 procent sedan 2009. Den största ökningen har skett de senaste fem åren, dvs. sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft. De höga andrahandshyrorna slår hårt mot dem som i regel hyr i andra hand: unga, nyanlända och nyseparerade (Boverket 2018, rapport 2018:29). I storstadsregionerna vittnar många andrahandshyresgäster om mycket höga hyresnivåer. Enligt Boverket har antalet bostäder som hyrs ut i andra hand inte ökat nämnvärt sedan privatuthyrningslagen trädde i kraft. Däremot har hyresnivåerna ökat kraftigt.

Vänsterpartiet är mycket kritiskt till privatuthyrningslagen som innebär att det som anses vara en skälig hyra höjs och att hyresmarknaden blir än mer komplicerad. I praktiken blir det ett sätt att kringgå de lagar och regler som reglerar hyressättningen och att i smyg införa marknadshyror. Lagen gynnar främst dem som hyr ut, vilka ges möjlighet att ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala stora summor för att ha någonstans att bo. För att komma till rätta med problemet bör privatuthyrningslagen tas bort i sin helhet – även vad gäller hyressättningen. Hyreslagens regler ska gälla vid andrahandsuthyrning av såväl hyreslägenheter som privatägda bostäder.

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Vänsterpartiet vill i sammanhanget framhålla att andrahandsuthyrning är bra då en person tillfälligt inte bor i sin bostad, men det ger inga nya bostäder. Problemet med nuvarande regler är att de skapar incitament för dem som äger en bostad att behålla den och köpa upp fler bostäder trots att de själva inte bor där. Systematiserad andrahandsuthyrning som inkomstkälla riskerar att skapa en växande klyfta mellan dem som tjänar och dem som förlorar på bostaden. I förlängningen riskerar det att spä på den redan omfattande ojämlikhet som präglar bostadsmarknaden. För att förhindra spekulation och prisdrivande uppköp av bostäder är det viktigt att personerna är skrivna på den bostad som de köper. Vi vill se över hur man tydligare kan koppla köp av bostad till var man är skriven. Privatbostadsuthyrningen ska ses som ett komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Vi ser hellre satsningar på nybyggnation av billiga hyresrätter än kostsamma åtgärder som t.ex. skattelättnader för uthyrning av egen bostad.

10 Stärk resthyresgästers ställning

De senaste decennierna har ett stort antal hyresrätter, såväl privata som allmännyttiga, ombildats till bostadsrätter. I samband med dessa ombildningar finns det alltid ett antal hyresgäster som av olika skäl väljer att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Denna grupp av kvarboende hyresgäster kallas resthyresgäster. Det saknas statistik över hur stor gruppen är, men enbart i Stockholms stad uppskattades år 2015 antalet resthyresgäster till omkring 20 000 personer (SvD 2015-07-19) men de är troligtvis fler i dag.

Enligt lagen har resthyresgäster samma rättigheter som andra hyresgäster, men i praktiken har de en svag ställning jämfört med andra hyresgäster. De har sämre möjligheter att byta sin lägenhet mot en annan hyresrätt, och i de fall de har bott i en allmännyttig hyresrätt förlorar de sin plats i den interna byteskön när fastigheten ombildas till bostadsrätt. De befinner sig vidare i underläge gentemot sin hyresvärd – bostadsrättsföreningen. Resthyresgäster är, per definition, inte medlemmar i den bostadsrättsförening som de hyr sin lägenhet av och har därmed inte möjlighet att påverka sitt boende via möten, stämmor m.m. Utöver detta saknar bostadsrättsföreningar i regel kunskap om vad det innebär att vara hyresvärd. De har ofta ingen eller liten kunskap om vilket juridiskt ansvar de har gentemot sina hyresgäster och de utför ofta sämre service och underhåll. Sammantaget får resthyresgästen, genom ombildningen, ett andra klassens hyreskontrakt.

Bostadsrättsföreningarna har, å sin sida, ofta starka ekonomiska incitament att bli av med resthyresgästerna. När hyresgästen flyttar från sin lägenhet kan föreningen sälja den och därmed förstärka föreningens ekonomi. Många resthyresgäster har vittnat om hur de utsatts för hot och trakasserier för att förmås att flytta. I vissa fall har de vräkts av tvivelaktiga skäl efter ogrundade anklagelser om störningar och obetalda hyror. Många resthyresgäster upplever sig vara rättslösa.

Vänsterpartiet konstaterar att det finns ett stort behov av att stärka resthyresgästernas ställning, inte minst mot bakgrund av att ombildningarna av hyresrätter till bostadsrätter än en gång tenderar att öka i omfattning. I Stockholm har den blågröna majoriteten än en gång öppnat upp för ombildningar; denna gång rör det omkring 20 000 allmännyttiga hyresrätter i ytterstaden. Om dessa ombildningar genomförs kommer antalet resthyresgäster sannolikt att öka kraftigt då en stor grupp hyresgäster i ytterstaden varken kan eller vill ombilda (Fastighetsnytt 2019-02-13).

Såväl Hyresgästföreningen som media har under lång tid uppmärksammat resthyresgästernas situation. Frågan har dock inte varit föremål för någon statlig utredning. Det är hög tid att resthyresgästernas situation utreds i syfte att dels få mer kunskap om problemets omfattning, dels ta fram förslag på åtgärder.

Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över resthyresgästernas situation, dels föreslå åtgärder för att stärka resthyresgästernas ställning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och ge regeringen till känna.

Momodou Malcolm Jallow (V)

Ida Gabrielsson (V)

Maj Karlsson (V)

Daniel Riazat (V)

Karin Rågsjö (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)