

Motion till riksdagen 2020/21:4102

av **Larry Söder m.fl. (KD)**

med anledning av prop. 2021/22:201 Stärkt skydd för hyresgäster

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen avslår regeringens förslag till ändringar i 12 kap. 55 § jordabalken som syftar till att hyran i samband med renovering ska kunna fasas in med lägre höjningar under en längre tid än i dag, dvs. de s.k. trappningsreglerna.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag till ändringar i 3 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad som syftar till att omöjliggöra för en hyresvärd att säga upp ett hyresavtal som ingåtts för en bestämd tid före hyrestidens slut.

Motivering

Hyresrätten fyller viktiga funktioner på bostadsmarknaden. Som första steg in på bostadsmarknaden, under tiden man inte har egen kontantinsats och som boende under särskilda perioder i livet är det att hyra boende som oftast fungerar bäst. Att kunna hyra ett boende skapar rörlighet vad gäller både att kunna utbilda sig och möjligheten att skaffa sig ett jobb. Det gör det möjligt att pröva på nya saker i livet, utan att för den skull låsa fast sig i ett ägande. Därför är det viktigt att ha ett fungerande hyressystem som möjliggör dessa viktiga resor.

Regeringen föreslår en rad förändringar av skyddet för hyresgäster, vilket Kristdemokraterna i huvudsak välkomnar. Regeringen föreslår dock ett antal förändringar som riskerar att försämra hyresrättsmarknaden.

Långsammare trappning riskerar att försämra hyresrättsmarknaden

Regeringen föreslår 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.

De trappningsregler som styr infasningen av hyreshöjningen innebär att infasning av hyran efter renovering ska ske över tid, generellt sett under tre till fem år och bara i undantagsfall under närmare tio år. Regeringens förslag i propositionen syftar till att den nya hyran i fler fall ska kunna fasas in under upp till tio års tid och att den initiala hyresökningen ska vara lägre än i dag.

Regeln syftar till att ge hyresgästerna rätten att anpassa sin ekonomi efter att en hyreshöjning aviserats, samtidigt som renoveringen blir av. Praxis som vanligtvis ger tre års tidsfrist har setts som tillräckligt för att en sådan anpassning ska kunna ske. Regeringen har heller inte vederlagt problemets omfattning, och det är därför svårt att se skäligheten till rätten att trappa in fler hyreshöjningar under tio år.

I praktiken innebär detta risker för både hyresgäst och hyresvärd. Hyresvärden behöver tolerera en sämre finansieringskalkyl för att genomföra en renovering. Det riskerar att leda till att renoveringar inte blir av eller görs till en sämre standard, alternativt att andra sekundära upprustningar inte prioriteras som t.ex. ökar trivseln i området. På så vis får detta också konsekvenser för hyresgästernas förväntade boendestandard.

Hyresrättsmarknaden lider redan i dag av låg investeringsvilja eftersom det är svårt att få upprustningar att bli lönsamma. Detta har historiskt inneburit att fastighetsbeståndet blivit alltmer eftersatt och att ombildningar skett från hyresrätter till bostadsrätter. Med en betydande del av beståndet som nått sin tekniska livslängd innebär det en risk att investeringsviljan minskar, vilket vore olyckligt.

Kristdemokraterna har stor förståelse för att höjda hyror kan innebära bekymmer för vissa hushåll. Kristdemokraterna har i sammanhanget föreslagit höjda bostadsbidrag för barnfamiljer med 200 kronor per barn och månad, upp till tre barn. En sådan reform är träffsäker och utökar efterfrågan och köpkraften hos hyresrättsboende. Men regeringens förslag riskerar i stället att skapa motsatt effekt i form av mindre investeringar i hyresrätten. Det är därför inte motiverat att ändra reglerna i denna del.

Inskränkningar av privatpersoners rätt att säga upp hyresavtal

Regeringen föreslår också att en privatperson som hyr ut sin bostad inte längre ska ha rätt att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid.

En viktig del av möjligheten att hyra boende kommer från när privatpersoner som äger ett hus eller en bostadsrätt hyr ut hela eller delar av bostaden. För personer som flyttar in till någon av Sveriges städer är en sådan uthyrning oftast det enda som går att få tag på med kort varsel. Att hyra en reguljär hyresrätt kräver vanligtvis mycket lång kötid. Privatuthyrningsmarknaden är ett viktigt komplement till den ordinarie hyresmarknaden, och det är därför viktigt att det även fortsatt är attraktivt för privatpersoner att hyra ut bostäder eller rum de inte använder.

När en privatperson hyr ut tecknas vanligtvis ett hyresavtal under en bestämd tid men med tre månaders uppsägningstid. Hyresvärden (privatpersonen) har då rätt att säga upp hyresgästen i förtid utan särskilda skäl, men vanligtvis beror det på förändrade förutsättningar för hyresvärden som exempelvis provbor med sambo, tar ett tidsbegränsat jobb på annan ort eller gör en längre resa utomlands.

Flexibiliteten är central för att en privatperson ska våga ta ett sådant steg och hyra ut, och samma flexibilitet gör att det också är relativt enkelt för en hyresgäst att hitta ett annat boende vid en sådan situation. Om hyresvärden i stället inte har rätt att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid är risken stor att många avhåller sig från att över

huvud taget upplåta bostaden i andra hand. Då minskar utbudet och lägenheter står i stället tomma från tid till annan.

Kristdemokraterna förstår att eftersom hyresvärden när som helst kan komma att säga upp avtalet innebär det att en avtalad hyrestid saknar delar av sin betydelse. Det kan göra boendet otryggt och kan försätta hyresgästen i en besvärlig situation. Detta måste dock vägas mot den risk och situation som en privat hyresvärd tar vid uthyrning av den privata bostaden. Om möjligheten att säga upp avtalet tas bort och det får till följd att uthyrningarna minskar, innebär det bara att det blir (ännu) svårare för personer att få hyra en bostad.

Kristdemokraterna anser därför att regeringens förslag om att ta bort hyresvärdens rätt att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid inte ska genomföras.

Larry Söder (KD)

Camilla Brodin (KD)

Magnus Oscarsson (KD)

Magnus Jacobsson (KD)

Kjell-Arne Ottosson (KD)