Svar på fråga 2019/20:398 av Momodou Malcolm Jallow (V)
Lagförslag om skydd mot renovräkningar

Momodou Malcolm Jallow har frågat mig när jag avser att lägga fram lagförslag som stärker hyresgästernas skydd mot så kallade renovräkningar.

När en standardhöjande renovering föranleder en hyreshöjning krävs hyresnämndens tillstånd till åtgärden, om inte den berörda hyresgästen har godkänt den. Hyresnämnden ska göra en avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen.

Därutöver gäller att hyresgästen har möjlighet att få den nya hyran prövad av hyresnämnden. Dessa regler ska tillgodose hyresgästernas intressen av att boendekostnaderna inte blir opåkallat höga och att hyran ligger på en skälig nivå även efter ombyggnaden.

Regeringen gav 2015 en utredare i uppdrag att utreda frågan om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsåtgärder. En del av uppdraget avsåg de kontakter som äger rum mellan fastighetsägare och hyresgäst inför en renovering.

Utredaren hade vidare att bedöma om betydelsen av en kommande hyreshöjning tillmäts tillräcklig betydelse i rättspraxis och om hyresgästernas intressen borde väga tyngre vid hyresnämndens prövning. Uppdraget har redovisats i betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33).

Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna Sverige har därefter kommit överens om en avtalsmall för samråd med hyresgästerna vid mer omfattande renoveringar. Den strukturerade dialog som ett samråd erbjuder ska göra hyresgäster mer delaktiga och ökad information ska bidra till en större trygghet under ombyggnadsprocessen. Det ska också leda till att hyresgäster och hyresvärd i större utsträckning kommer överens om åtgärderna.

Jag ser positivt på att parterna på hyresmarknaden har kommit överens om ramarna för en förbättrad ombyggnadsprocess. Vikten av en bra dialog mellan hyresvärd och hyresgäster har lyfts fram av Boverket. Jag förväntar mig att parterna på hyresmarknaden följer upp vilket genomslag det avtalade ramverket får i praktiken.

När det gäller den rättsliga prövningen anser utredningen att grundstrukturen i prövningsregeln ska behållas. Utredningen föreslår att det vid prövningen ska tas större hänsyn till hyresgästernas intressen, t.ex. intresset av att motverka en kraftig hyreshöjning.

Frågan om förutsättningarna för att godkänna ombyggnadsåtgärder har betydelse för väldigt många människor och för bostadsmarknaden i stort. Jag tycker att förslagens inriktning att större hänsyn ska tas till hyresgäster är välkommen.

Samtidigt har förslaget i denna del fått kritik, inte bara från företrädare för fastighetsägarintressen utan också från andra. Det behöver därför övervägas hur frågan kan föras vidare. I ett första steg kommer jag att ta kontakt med hyresmarknadens parter för att få besked om huruvida den framtagna avtalsmallen har lett till avsett resultat och få parternas bild av hur hyresgästernas intressen tillvaratas.

Stockholm den 27 november 2019

Morgan Johansson