

Civilutskottets betänkande 2024/25CU9

Hyresrätt m.m.

Sammanfattning

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden, huvudsakligen med hänvisning till pågående arbete eller gällande rätt i frågorna samt tidigare ställningstaganden. Motionsyrkandena handlar bl.a. hyresrätt, bostadsrätt och andra upplåtelseformer som ägarlägenheter och hyrköp.

I betänkandet finns 29 reservationer (S, SD, V, C, MP) och tre särskilda yttranden (S, SD).

Behandlade förslag

Cirka 80 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2024/25.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut4

Redogörelse för ärendet8

Utskottets överväganden.....9

 Hyressättning och förhandlingsersättning9

 Förbättrings- och ändringsarbeten16

 Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster19

 Förverkande av hyresavtal.....22

 Stärkt hyresrättsligt skydd26

 Avhysning28

 Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna32

 Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning, studentbostäder och handel
 med hyreskontrakt34

 Partiella hyreskontrakt.....41

 Hyresstatistik m.m.44

 Bristande fastighetsförvaltning och underhåll46

 Bostadsrättsfrågor.....51

 Kooperativ hyresrätt, ägarlägenheter och hyrköp56

 Pågående utredningar61

Reservationer63

 1. Hyressättning av bostadslägenheter, punkt 1 (V)63

 2. Hyressättning av bostadslägenheter, punkt 1 (C)64

 3. Presumtionshyror, punkt 3 (V)64

 4. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 5 (S)65

 5. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 5 (V).....66

 6. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 5 (MP).....68

 7. Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, punkt 6 (V).....68

 8. Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, punkt 6 (MP).....69

 9. Förverkande av hyresavtal, punkt 7 (SD)70

 10. Stärkt hyresrättsligt skydd, punkt 8 (S)70

 11. Stärkt hyresrättsligt skydd, punkt 8 (V).....71

 12. Avhysning, punkt 9 (V, MP)72

 13. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna, punkt 10 (S)73

 14. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna, punkt 10 (V)74

 15. Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning, punkt 11 (S)74

 16. Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning, punkt 11 (V).....75

 17. Studentbostäder, punkt 12 (C).....76

 18. Olovlig handel med hyreskontrakt, punkt 13 (SD)77

 19. Partiella hyreskontrakt, punkt 14 (SD)78

 20. Partiella hyreskontrakt, punkt 14 (C, MP)78

 21. Hyresstatistik m.m., punkt 15 (SD)79

 22. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 16 (S)80

 23. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 16 (V)80

 24. Bostadsrättslagen, punkt 17 (S)82

 25. Bostadsrättslagen, punkt 17 (C).....82

 26. Ombildning till bostadsrätt, punkt 18 (V).....83

 27. Bostadsrättsregister, punkt 19 (SD).....84

 28. Kooperativ hyresrätt, punkt 20 (S)85

 29. Pågående utredningar, punkt 22 (V)86

Särskilda yttranden	87
1. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 16 (SD).....	87
2. Ägarlägenheter och hyrköp, punkt 21 (S).....	87
3. Ägarlägenheter och hyrköp, punkt 21 (SD).....	87
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	88
Motioner från allmänna motionstiden 2024/25	88

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Hyressättning av bostadslägenheter

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 31 och 32,

2024/25:2015 av Adrian Magnusson m.fl. (S) yrkande 4 och

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 24.

Reservation 1 (V)

Reservation 2 (C)

2. Hyressättning av lokaler

Riksdagen avslår motion

2024/25:1151 av Charlotte Nordström (M).

3. Presumtionshyror

Riksdagen avslår motion

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 33.

Reservation 3 (V)

4. Ersättning för förhandlingsarbete

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:209 av Josef Fransson (SD) och

2024/25:3149 av Marie-Louise Hänel Sandström och Gustaf Göthberg (båda M).

5. Förbättrings- och ändringsarbeten

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:1753 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 30,

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 6–9 och

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 22, 24 och 25.

Reservation 4 (S)

Reservation 5 (V)

Reservation 6 (MP)

6. Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:785 av Monica Haider (S),

2024/25:845 av Joakim Sandell och Rose-Marie Carlsson (båda S),

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 30,

2024/25:2623 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkandena 14 och 15,

2024/25:2643 av Leila Ali Elmi m.fl. (MP) yrkande 28 och

2024/25:3096 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1.

Reservation 7 (V)

Reservation 8 (MP)

7. Förverkande av hyresavtal

Riksdagen avslår motion

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 18 och 19.

Reservation 9 (SD)

8. Stärkt hyresrättsligt skydd

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:854 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 3,

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 10 och 26 samt

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 38.

Reservation 10 (S)

Reservation 11 (V)

9. Avhysning

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:1992 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkandena 26 och 27 samt

2024/25:2623 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkandena 9 och 10.

Reservation 12 (V, MP)

10. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:1992 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 25 och

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 26.

Reservation 13 (S)

Reservation 14 (V)

11. Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 3, 12 och 13 samt

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 23 och 42.

Reservation 15 (S)

Reservation 16 (V)

12. Studentbostäder

Riksdagen avslår motion

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 26.

Reservation 17 (C)

13. Olovlig handel med hyreskontrakt

Riksdagen avslår motion

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 17.

Reservation 18 (SD)

14. Partiella hyreskontrakt

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:1317 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkandena 1–3,

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 13 och

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 27.

Reservation 19 (SD)

Reservation 20 (C, MP)

15. Hyresstatistik m.m.

Riksdagen avslår motion

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 15 och 16.

Reservation 21 (SD)

16. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 20–22,

2024/25:1584 av Karin Sundin och Matilda Ernkran (båda S),

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1, 2, 4 och 5 samt

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 18.

Reservation 22 (S)

Reservation 23 (V)

17. Bostadsrättslagen

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25,

2024/25:2955 av Muharrem Demirok m.fl. (C) yrkande 24 och

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 27 och 39.

Reservation 24 (S)

Reservation 25 (C)

18. Ombildning till bostadsrätt

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:1648 av Anna Vikström m.fl. (S) yrkandena 1 och 2 samt

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 16, 24 och 25.

Reservation 26 (V)

19. Bostadsrättsregister

Riksdagen avslår motion

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 14.

Reservation 27 (SD)

20. Kooperativ hyresrätt

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:2473 av Louise Thunström m.fl. (S) och

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 31.

Reservation 28 (S)

21. Ägarlägenheter och hyrköp

Riksdagen avslår motionerna

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 11 och 12,

2024/25:1700 av Niklas Sigvardsson m.fl. (S) yrkande 2 och

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 30.

22. Pågående utredningar

Riksdagen avslår motion

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 11, 18 och 34.

Reservation 29 (V)

Stockholm den 10 april 2025

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), Roger Hedlund (SD), Laila Naraghi (S), Lars Beckman (M), Rashid Farivar (SD), Anna-Belle Strömberg (S), Jennie Wernäng (M), Larry Söder (KD), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Märta Stenevi (MP), Helene Odenjung (L) och Markus Kallifatides (S).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet ca 80 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2024/25. Motionsyrkandena handlar bl.a. om hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (härefter hyreslagen). I ärendet behandlas också motionsyrkanden om bostadsrätt och vissa andra upplåtelseformer, exempelvis ägarlägenheter och hyrköp. Förslagen i motionerna finns i bilagan.

Utskottets överväganden

Hyressättning och förhandlingsersättning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om ändringar av hyressättnings-systemet, presumtionshyror samt förhandlingsersättning. Utskottet hänvisar till bl.a. pågående arbete och gällande rätt.

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

Motionerna

Hyressättning av bostadslägenheter

I kommittémotion 2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås tillkännagivanden till regeringen om att det s.k. påtaglighetsrekvisitet som vid tvister används för att bestämma hyrans storlek ska tas bort (yrkande 31) och om att hyreslagen bör ändras så att allmännyttan blir hyresnormerande när parterna förhandlar om landets hyror (yrkande 32).

I kommittémotion 2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 24 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att snarast återkomma till riksdagen med en proposition med förslag om en reformerad hyressättning. Motionärerna anför att fri hyressättning i nyproduktion skulle leda till fler tillgängliga hyresrätter och att regeringen bör prioritera en sådan reform.

I motion 2024/25:2015 av Adrian Magnusson m.fl. (S) yrkande 4 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att avvisa alla förslag om att införa marknadshyror och i stället stärka den svenska hyresmodellen.

Hyressättning av lokaler

I motion 2024/25:1151 av Charlotte Nordström (M) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda KPI-uppräknings av lokalhyror. Motionären anför att dagens lokalhyresgäster ofta själva står för drifts-kostnaderna och att modellen med uppräknings av lokalhyror enligt konsumentprisindex (KPI) därför inte längre stämmer överens med rådande förhållanden.

Presumtionshyror

I kommittémotion 2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 33 föreslås 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.

Ersättning för förhandlingsarbete

I motion 2024/25:209 av Josef Fransson (SD) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att vidta åtgärder så att hyresförhandlingsavgiften till Hyresgästföreningen tas bort.

I motion 2024/25:3149 av Marie-Louise Hänel Sandström och Gustaf Göthberg (båda M) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att synliggöra och överväga alternativ till dolda hyresavgifter. Motionärerna anser att dagens hyresreglering bör ses över när det gäller de avgifter som betalas till en hyresgästförening via hyran och som hyresgästerna ofta inte känner till.

Bakgrund

Hyressättning av bostadslägenheter m.m.

När det gäller hyressättning av bostadslägenheter råder det i princip avtalsfrihet. En hyresvärd och hyresgäst kan alltså komma överens om vilken hyra de vill. Hyresförhandlingarna kan bedrivas antingen individuellt mellan hyresvärden och hyresgästen enligt det system som anges i hyreslagen 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 av hyresvärden eller hyresgästen.

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 boendeflyttande och inflyttande i bolaget. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen (2017:725). 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 hyresnämnden om det uppstod en tvist om hyran i sin prövning främst skulle 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.

Hyrans storlek

Hyran för en bostadslägenhet ska som utgångspunkt vara bestämd i hyresavtalet (19 § första stycket hyreslagen). Avtal kan dock träffas om att rörlig ersättning ska betalas för kostnader för nyttigheter som t.ex. lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström.

Hyrans storlek för en lokal ska också vara bestämd i avtalet. Även för lokaler kan avtal träffas om att hyresgästen ska betala särskild ersättning för lokalens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström. Ett annat undantag från förbudet mot rörlig hyra avser möjligheten att avtala om villkor enligt vilka hyran relateras till hyresgästens omsättning. Det kan t.ex. anges att hyran ska betalas med en viss procentsats av omsättningen med angivande av ett högsta och ett lägsta belopp (s.k. omsättningshyra). När det gäller lokalyresavtal på bestämd tid och som är minst tre år kan hyran även regleras enligt ”annan beräkningsgrund”. Det innebär att man till den sistnämnda typen av avtal kan knyta en s.k. indexklausul med ett rörligt indextillägg till hyran.

Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren för en bostadslägenhet ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Om en överenskommelse inte kan träffas, kan den som har begärt ändringen 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 & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar, kommentaren till 55 § (feb. 2024, Juno).

Bruksvärdet

En bostadslägenhets 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 hyresgästernas 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. rättsfallet RH 2013:3).

Vidare finns i 55 a–d §§ hyreslagen regler som ska följas vid en hyresprövning enligt huvudregeln om bruksvärdeshyra. Vissa särskilt framförhandlade hyror för 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 hyresnämnden, om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare, hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, ska 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). När man införde skyddsregeln 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 (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 hyran ska anses som skälig om vissa förutsättningar enligt bestämmelsen är uppfyllda, 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).

Kollektiva hyresförhandlingar och rätten till förhandlingsersättning

I hyresförhandlingslagen regleras de kollektiva förhandlingarna mellan å ena sidan hyresvärderna eller hyresvärderna och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärderna 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 hyresgäst rörelsen, 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 (juli 2024, Juno).

En förhandlingsöverenskommelse ska vara skriftlig och undertecknas av förhandlingsordningens parter. Hyresvärderna 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, förhandlings-

kostnadernas 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 § (maj 2023, 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 § (maj 2023, 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).

Pågående arbete

Regeringen gav den 22 juni 2023 en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning och att se över reglerna om ändring av presumtionshyror (dir. 2023:92). Utredningen, som antagit namnet Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror, överlämnade i september 2024 delbetänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62). Utredningen föreslår i korthet bl.a. att presumtionshyror ska kunna

höjas löpande i större utsträckning än vad som är möjligt i dag och att huvudregeln ska bli att presumtionshyrorna ska ha samma procentuella hyresutveckling som det övriga beståndet på orten. Utredningen föreslår även att det ska införas nya möjligheter att lösa tvister om presumtionshyror mellan de förhandlande parterna. Delbetänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet.

I augusti 2024 beslutade regeringen om ett tilläggsdirektiv till utredningen (dir. 2024:73). Tilläggsdirektivet innebär bl.a. att utredaren även ska föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Uppdraget ska slutredovisas senast den 2 maj 2025.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om ändringar i hyressättningssystemet, om regleringen av presumtionshyror och om en översyn av regleringen av den förhandlingsersättning som kan betalas ut till en hyresgästförening för dess förhandlingsarbete, bl.a. våren 2023 i betänkande 2022/23:CU14. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Hyressättning av bostadslägenheter och lokaler

I flera motioner föreslås ändringar av det grundläggande hyressättningssystemet. Liksom tidigare avser motionsförslagen såväl större som mindre genomgripande förändringar. Utskottet är fortfarande inte berett att föreslå något initiativ från riksdagens sida med anledning av dessa förslag. Därmed avstyrks motionerna 2024/25:1151 (M), 2024/25:1989 (V) yrkandena 31 och 32, 2024/25:2015 (S) yrkande 4 samt 2024/25:2950 (C) yrkande 24.

Presumtionshyror

När det gäller motion 2024/25:1989 (V) yrkande 33, om en översyn av presumtionshyressystemets effekter i olika avseenden, konstaterar utskottet att Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror i september 2024 överlämnade delbetänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra och att betänkandet bereds inom Regeringskansliet. Enligt utskottet bör resultatet av det pågående beredningsarbetet inte föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Därmed avstyrks även detta motionsyrkande.

Förhandlingsersättning

När det sedan gäller motionerna 2024/25:209 (SD) och 2024/25:3149 (M), om att se över regleringen av den förhandlingsersättning som kan betalas ut till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete, konstaterar utskottet i likhet med tidigare att gällande rätt innebär dels att parterna frivilligt avtalar

om rätten till ersättning i en förhandlingsöverenskommelse, dels att det finns en möjlighet att få skäligheten av den bestämda förhandlingsersättningen prövad av hyresnämnden. Därmed ser utskottet inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida. Även dessa motionsyrkanden avstyrks således.

Förbättrings- och ändringsarbeten

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om skyddet för hyresgäster vid förbättrings- och ändringsarbeten i hyresfastigheter. Utskottet hänvisar till bl.a. ett tidigare ställningstagande.

Jämför reservation 4 (S), 5 (V) och 6 (MP).

Motionerna

I kommittémotion 2024/25:3075 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 22), att lyxrenoveringar i syfte att byta ut hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet stoppas (yrkande 24) samt att regeringen inför ”är skäligt” som bedömningsgrund i stället för ”inte är oskäligt” vid prövningen i hyresnämnden av om en förbättrings- eller ändringsåtgärd ska tillåtas (yrkande 25).

I kommittémotion 2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås tillkännagivanden till regeringen om att införa skattefria underhållsavsättningar för hyresfastigheter (yrkande 6) och om att hyresvärdar på förhand ska ge en uppskattning av hur höga hyrorna kommer att bli efter en ombyggnad (yrkande 7). Motionärerna föreslår även tillkännagivanden om att hyreslagstiftningen bör ses över så att avvägningen mellan parternas intressen vid renoveringar blir mer jämlik (yrkande 8) och om att regeringen bör återkomma med ett förslag om spekulationsstopp med innebörden att den som köper en fastighet och renoverar den inte ska få höja hyran förrän efter fem år (yrkande 9).

I kommittémotion 2024/25:1753 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 30 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att se över och tydliggöra hur bruksvärdet ska regleras vid renovering och återbruk av ett befintligt kök eller badrum jämfört med ett fullständigt utbyte av inventarier med syftet att öka resurseffektiviteten.

Bakgrund

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).

Propositionen Stärkt skydd för hyresgäster

Skyddet för hyresgäster vid renoveringar

Våren 2021 lämnade regeringen i proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster bl.a. förslag om 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, 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, och propositionen avslogs således i den delen (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 skulle 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 av hyresnämndens prövning av en hyresvärdens ansökan om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder. Utredningen föreslog att bedömningsgrunden ”inte är oskäligt” skulle bytas 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 (s. 49 f.).

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

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat motionsyrkanden om ökat skydd för hyresgäster vid förbättrings- och ändringsarbeten, bl.a. våren 2023 i betänkande 2022/23:CU14. Utskottet avstyrkte motionsyrkandena med

hänvisning till utskottets tidigare ställningstagande i 2021 års lagstiftningsärende om stärkt skydd för hyresgäster. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Som redovisas ovan föreslog regeringen i 2021 års lagstiftningsärende bl.a. att väsentliga hyreshöjningar skulle fasas in i ett lugnare tempo. Utskottet konstaterade i lagstiftningsärendet att den befintliga regleringen redan innebär en lämplig avvägning mellan de olika intressen som ska beaktas och att det därför inte fanns skäl för de ändringar som regeringen föreslog. Utskottet står alltså fast vid det ställningstagande som redovisades i 2021 års lagstiftningsärende. Därmed ser utskottet inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionerna 2024/25:1753 (MP) yrkande 30, 2024/25:1989 (V) yrkandena 7–9 och 2024/25:3075 (S) yrkandena 22, 24 och 25. Dessa motionsyrkanden bör alltså avslås.

Utskottet är vidare inte berett att föreslå något initiativ från riksdagens sida med anledning av förslaget i motion 2024/25:1989 (V) yrkande 6 om underhållsavsättningar för hyresfastigheter. Även detta motionsyrkande avstyrks således.

Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att reglera hyresvärdars tillträdeskrav på blivande hyresgäster m.m. Utskottet hänvisar till bl.a. pågående arbete.

Jämför reservation 7 (V) och 8 (MP).

Motionerna

I kommittémotion 2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 30 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att den bör återkomma med ett lagförslag som innebär att hyresvärdar inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav eller andra irrelevanta krav vid uthyrning av bostäder för att exkludera vissa grupper av människor.

I kommittémotion 2024/25:2623 av Katarina Luhr m.fl. (MP) föreslås tillkännagivanden till regeringen om att införa en reglering av vilka krav en hyresvärd kan ställa på en ny hyresgäst för att få hyra en bostad (yrkande 14) och om att bidrag ska räknas som inkomst när det gäller att uppnå inkomstkraven för en hyresrätt (yrkande 15). Även i kommittémotion 2024/25:2643 av Leila Ali Elmi m.fl. (MP) yrkande 28 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att de krav som hyresvärdar ska kunna ställa på potentiella hyresgäster bör regleras i lag.

I motion 2024/25:845 av Joakim Sandell och Rose-Marie Carlsson (båda S) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att utreda förutsättningarna för att kräva att samtliga inkomster ska räknas vid bedömningen av betalningsförmågan hos allmänna och privata hyresvärdar.

I motion 2024/25:785 av Monica Haider (S) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda behovet av en reglering för att motverka att hyresvärdar prioriterar uthyrning av bostäder till turister under vissa perioder av året.

I motion 2024/25:3096 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

Krav vid hyresavtal

Det saknas regler i hyreslagen om vilka krav en hyresvärd får ställa på en presumtiv hyresgäst i samband med uthyrning av en bostad. De flesta hyresvärdar gör dock något slags prövning av blivande hyresgäster innan ett hyresavtal tecknas. Vilken typ av prövning och hur omfattande den är varierar en del. Nästan alla bostadsbolag tar som regel en kreditupplysning och flera har också krav på arbetsgivarintyg och referenser från tidigare hyresvärdar.¹

Det finns även möjligheter för en hyresvärd att ställa krav på att hyresgästen har en hemförsäkring för att få hyra en lägenhet. En hemförsäkring är en kombinerad försäkring som omfattar bl.a. egendoms-, rätts-, överfalls- och ansvarsskydd. Hemförsäkringen kan tecknas individuellt eller som grupp-försäkring. Det finns ingen allmän skyldighet att teckna en hemförsäkring.

Boverkets rapport om hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

Boverket har efter uppdrag från regeringen kartlagt de krav och villkor som fastighetsägare ställer på blivande hyresgäster, exempelvis inkomstkrav eller tidigare skuldfrihet, inför att ett hyreskontrakt ska tecknas. Uppdraget redovisades i november 2017 i rapporten Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster (2017:30). Boverkets kartläggning visar att ungefär vart femte bostadsbolag tillämpar ett inkomstkrav om tre gånger årshyran. Betydligt fler utgår dock från att hushållen ska ha kvar en viss summa efter att hyran är betald. Vilken typ av inkomst som godtas varierar, och bl.a. försörjningsstöd, bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsstöd och etableringsersättning hör till de inkomster som inte alltid godtas av bostadsbolagen.

¹ Boverkets rapport 2021:9 Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden.

Befintlig vägledning på området

På initiativ från regeringen inleddes 2018 ett samarbete mellan Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (Sabo) och Fastighetsägarna Sverige för att ta fram en gemensam vägledning för tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder. Syftet med arbetet är att skapa ett konkret verktyg för hyresvärdarna som kan öppna hyresmarknaden för fler. Vägledningen innehåller en beskrivning av hur hyresvärdar kan förhålla sig till olika krav för att få hyra en bostad samt synsätt på inkomstnivå och inkomstslag. I fråga om försörjningsstöd framgår det exempelvis att det är hyresgästens betalningsförmåga som är det viktiga, inte varifrån pengarna kommer, och att försörjningsstödet som regel betalas ut till dess att det ersätts av en annan inkomstkälla.

Få bostadsbolag känner till vägledningen och endast 8 av 33 hyresvärdar som lättat på sina tillträdeskrav de senaste åren har gjort det med anledning av vägledningen.²

Pågående arbete

Utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning lämnade sitt betänkande Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) i mars 2022. Utredningen har haft i uppdrag att analysera och överväga åtgärder som dels tydliggör uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken, dels bidrar till att ett antal bostadspolitiska verktyg är effektiva och ändamålsenliga. Det övergripande syftet med utredningen har varit att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Ett av utredningens förslag innebär att de krav som hyresvärdar ställer på en ny hyresgäst för tecknande av hyresavtal ska regleras i lag genom en ny bestämmelse i hyreslagen. Som skäl för förslaget anges bl.a. följande (s. 498 f.):

Utredningen ser behov av att hyresvärdars krav behöver utgå från mer evidens- och erfarenhetsbaserade bedömningar och mindre från branschpraxis. Utredningen föreslår därför att det i lag regleras att hyresvärdars krav på en ny hyresgäst för tecknande av hyresavtal ska ha ett berättigat syfte och vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet. Det innebär kortfattat att hyresvärdars krav behöver vara motiverade.

Avsikten med förslaget är att sänka den tröskel som hyresvärdars tillträdeskrav innebär för bostadssökande och åstadkomma en utveckling där fler bostadssökande hushåll ges möjlighet att av egen kraft och förmåga kunna förändra sin boendesituation, utan inblandning av kommun eller annan myndighet. Det handlar om att möjliggöra för fler hushåll med betalningsförmåga att få tillgång till hyresmarknaden utifrån egen förmåga och bidra till en utveckling med allsidig bedömning av den bostadssökandes förhållanden som baseras på rimliga antaganden om de risker som kan uppstå under hyresavtalet. En hyresgäst som har varit skötsam och betalat hyra i tid tidigare ska exempelvis kunna antas fortsatt vara skötsam och betala hyran i tid.

² Boverkets rapport 2021:9 Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden.

Regeringen valde i proposition 2024/25:42 Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning att gå vidare med vissa förslag från betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad, bl.a. det som avsåg kommunala bostadsförmedlingar. Enligt uppgift från Regeringskansliet pågår för närvarande beredning av förslagen i betänkandet om hyresvärdars tillträdeskrav.

Utskottets ställningstagande

I motionerna 2024/25:845 (S), 2024/25:1989 (V) yrkande 30, 2024/25:2623 (MP) yrkandena 14 och 15, 2024/25:2643 (MP) yrkande 28 samt 2024/25:3096 (SD) yrkande 1 har motionärerna lämnat olika förslag om att reglera de krav som hyresvärdar kan ställa på en ny hyresgäst vid tecknande av hyresavtal. Utskottet konstaterar att utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning i sitt betänkande Sänk tröskeln till en god bostad har lämnat ett förslag som innebär att de krav som hyresvärdar ställer på en ny hyresgäst för tecknande av hyresavtal ska regleras i lag genom en ny bestämmelse i hyreslagen. Utredningens förslag i dessa delar är under beredning inom Regeringskansliet. Mot bakgrund av det arbete som sålunda pågår är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandena, som därför avstyrks.

Utskottet är vidare inte berett att föreslå något initiativ från riksdagens sida med anledning av motionsförslaget om att införa en reglering för att motverka att hyresvärdar prioriterar uthyrning av bostäder till turister under vissa perioder av året. Även motion 2024/25:785 (S) avstyrks således.

Förverkande av hyresavtal

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att utöka möjligheterna att förverka hyresavtal vid brottslig verksamhet. Utskottet hänvisar till nyligen genomförda lagändringar på området.

Jämför reservation 9 (SD).

Motionen

I kommittémotion 2024/25:1386 av Mikael Eskilanderesson m.fl. (SD) föreslås två tillkännagivanden till regeringen om att öka möjligheterna att förverka bostadshyreslägenheter och lokaler. Motionärerna anför att hyresvärdar bör få större möjligheter att förverka ett bostadshyresavtal om brottslig verksamhet kan kopplas till lägenheten (yrkande 18) och förverka ett lokalhyresavtal om brottslig verksamhet kan kopplas till lokalen (yrkande 19).

Bakgrund

Hyreslagens regler om uppsägning

Med hyra avses enligt hyreslagen avtal genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Hus eller del av hus kallas i hyreslagen för lägenhet. I begreppet lägenhet ingår både bostadslägenheter och lokaler. En bostadslägenhet är en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. En lägenhet som inte är bostadslägenhet är en lokal (1 § hyreslagen).

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 lägenheten upplåtits till hyresgästen sammanlagt 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 för en bostadslägenhet 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 och när huset ska rivas 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. Om hyresrätten är förverkad har hyresgästen ingen rätt till förlängning av hyresavtalet.

I 42 § första stycket hyreslagen anges uttömmande vilka omständigheter som kan medföra förverkande och ge hyresvärden rätt att säga upp ett hyresavtal i förtid. Bestämmelsen gäller för både lokal- och bostadshyresgäster. Totalt finns det tolv olika förverkandegrunder, bl.a. dröjsmål med betalning av hyran och överlåtelse av lägenheten utan tillstånd. Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse (42 § femte stycket).

I följande avsnitt redogörs närmare för när hyresrätten kan förverkas om hyresgästen gjort sig skyldig till brott och när lägenheten eller ett utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet.

Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden

Våren 2024 beslutade riksdagen om lagändringar som syftade till att ge fastighetsägare större möjligheter att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende och försvarar för fastighetsägaren att bedriva sin verksamhet (prop. 2023/24:112, bet. 2023/24:CU20, rskr. 2023/24:190). Lagändringarna trädde i kraft den 1 juli 2024 och innebär i nu relevanta delar följande.

Enligt de nya reglerna ska en hyresgäst vid sin användning av lägenheten, utöver sundhet, ordning och gott skick, numera också ha ett ansvar för att bevara tryggheten inom fastigheten. Vidare infördes bristande skötsamhet som ett uppsamlade begrepp för åsidosättanden av trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (25 § hyreslagen).

Enligt samma bestämmelse ska hyresgästen vid sin användning av lägenheten även 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 (störningar i boendet). Enligt de nya reglerna ska med störningar i boendet likställas att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Hyresvärden ska i dessa fall ha möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet på grund av att hyresrätten är förverkad utan att uppmana hyresgästen att vidta rättelse och underrätta socialnämnden (se nedan om 42 § fjärde stycket).

Sedan tidigare har hyresgästen enligt hyreslagen ett tillsynsansvar för personer som bor och vistas i lägenheten. Tillsynsansvaret innebär att hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon svarar för inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet. Eftersom brottslighet som är ägnad att försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen enligt den nya regleringen ska likställas med störningar i boendet, ska hyresgästens tillsynsansvar omfatta även dessa situationer (25 b §).

Som redovisas ovan innehåller 42 § hyreslagen omständigheter när hyresrätten är förverkad. Enligt 42 § 9 är hyresrätten numera förverkad om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b §. Den nya regleringen innebär alltså att ett förverkande enligt punkten kan ske när hyresgästen har åsidosatt skyldigheten att bevara tryggheten inom fastigheten eller gjort sig skyldig till sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet.

Enligt 42 § 12 är hyresrätten förverkad om lägenheten eller ett utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning. Ändringarna i punkten innebär att möjligheterna till förverkande när lägenheten används för brott har utvidgats så att fler situationer än tidigare omfattas bl.a. gäller inte längre tidigare krav

på att hela eller en väsentlig del av lägenheten används för brott. Även kravet om att det ska vara fråga om näringsverksamhet eller liknande verksamhet har tagits bort.

Om det förekommer bristande skötsamhet ska hyresvärden, på samma sätt som tidigare gällt vid störningar i boendet, vara skyldig att uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör. Hyresvärden ska även lämna en underrättelse till socialnämnden (42 § tredje stycket).

De skärpta reglerna innebär att det vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet och vid särskilt allvarliga störningar i boendet inte krävs att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och underrättat socialnämnden innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden ska dock i dessa situationer skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden (42 § fjärde stycket).

I 43 § hyreslagen anges de fall då hyresgästen inte kan skiljas från lägenheten om rättelse vidtas innan hyresvärden säger upp hyresavtalet. Det kan t.ex. gälla vid försenad betalning av hyran för bostadshyresgäster eller vid inrymmande av inneboende. I bestämmelsen anges även de olika tidsfrister som gäller för uppsägning av hyresavtalet.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat motionsförslag om reglerna om förverkande av bostadshyreskontrakt. Våren 2023 avstyrkte utskottet motionsyrkanden om att utöka möjligheterna att förverka hyreskontrakt vid kriminell verksamhet med hänvisning till pågående arbete (bet. 2022/23:CU14). Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att de hyresrättsliga skärpningar som trädde i kraft den 1 juli 2024 syftar till att ge fastighetsägare större möjligheter att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende och försvårar för fastighetsägaren att bedriva sin verksamhet. Som redovisas ovan innebär ändringarna bl.a. att möjligheterna till förverkande när lägenheten används för brott har utvidgats. Utskottet anser att det finns anledning att avvakta utfallet av den nya skärpta regleringen innan eventuella ytterligare åtgärder på det hyresrättsliga området övervägs. Därmed anser utskottet att det inte finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av motionsyrkandena, som därför avstyrks.

Stärkt hyresrättsligt skydd

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om olika åtgärder för ett stärkt hyresrättsligt skydd. Utskottet hänvisar bl.a. till nyligen genomförda lagändringar och ett tidigare ställningstagande.

Jämför reservation 10 (S) och 11 (V).

Motionerna

I kommittémotion 2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 38 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att stärka skyddet för den som blivit utsatt för brott i en relation så att han eller hon ska kunna bo kvar i den gemensamma bostaden, oavsett boendeform. Även i motion 2024/25:854 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 3 föreslås ett tillkännagivande om att utreda hur möjligheten att överlåta gemensamma lägenheter från förövare till våldsutsatta kan säkerställas.

I kommittémotion 2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) begärs 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 10). 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 att föreslå åtgärder för att stärka dessa hyresgästers ställning (yrkande 26).

Bakgrund

Ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta

Som tidigare redovisats i betänkandet beslutade riksdagen våren 2024 om lagändringar som syftade till att ge fastighetsägare större möjligheter att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende (prop. 2023/24:112, bet. 2023/24:CU20, rskr. 2023/24:190). I samma lagstiftningsärende beslutade riksdagen även om lagändringar som innebar ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta genom dels ett stärkt skydd vid uppsägning, dels utökade möjligheter att överta ett hyresavtal. Lagändringarna trädde i kraft den 1 juli 2024 och innebär i huvudsak följande.

Enligt hyreslagen gäller sedan tidigare att hyresrätten inte är förverkad på grund av ett avtalsbrott om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Detsamma ska nu gälla om ett förverkande skulle vara oskäligt med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott (42 § femte stycket).

Sedan tidigare har en medhyresgäst eller medboende rätt att för egen del överta hyresavtalet när den andra personen av något skäl inte kommer att bo

kvar. Ibland är personen medhyresgäst tillsammans med en make eller sambo, och ibland är personen enbart medboende utan att ha del i kontraktet. Förutsättningen för att kunna få hyresavtalet förlängt för egen del (för en medhyresgäst) eller att få överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del (för en medboende) är att hyresvärden skäligen kan godta personen som hyresgäst (47 § hyreslagen). Genom lagändringarna ska en persons ställning som brottsoffer nu särskilt beaktas vid bedömningen av om hon eller han ska få ta över hyreskontraktet. Detta innebär att om störningar, vanvård eller andra hyresrättsliga åsidosättanden som kan läggas personen till last har ett samband med att personen varit utsatt för brott av närstående, bör hänsyn tas till det vid prövningen av om personen kan godtas som hyresgäst.

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.

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden motsvarande de som nu är aktuella om att se över det hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation, om en översyn av hyresförhållandena för hyresgäster efter ombildning till bostadsrätt och om bostadshyresgästens besittningsskydd när en lägenhet förstörs genom brand, bl.a. våren 2023 i betänkande 2022/23:CU14. När det gäller det sistnämnda motionsyrkandet hänvisade utskottet till sitt ställningstagande i 2021 års lagstiftningsärende och att den befintliga regleringen var välavvägd. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Som redovisas ovan syftar de lagändringar som trädde i kraft den 1 juli 2024 till att åstadkomma ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta genom dels ett stärkt skydd vid uppsägning, dels utökade möjligheter att överta ett hyresavtal. Utskottet konstaterar att det finns anledning att avvakta utfallet av den nya hyresrättsliga regleringen innan ytterligare åtgärder övervägs. Därmed finner utskottet inte skäl till någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av förslagen i motionerna 2024/25:854 (S) yrkande 3 och 2024/25:3075 (S) yrkande 38, som därför avstyrks.

När det gäller förslaget i motion 2024/25:1989 (V) yrkande 10, om att hyreslagen ska ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand, står utskottet fast vid sitt ställningstagande i 2021 års lagstiftningsärende att den befintliga regleringen är välavvägd. Motionsyrkandet avstyrks således.

Utskottet är vidare inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandet om att se över situationen för de hyresgäster som finns kvar efter en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter. Motion 2024/25:1989 (V) yrkande 26 avstyrks därmed.

Avhysning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om vräkning av barnfamiljer och möjligheter för barnfamiljer att bo kvar. Utskottet hänvisar till bl.a. pågående arbete.

Jämför reservation 12 (V, MP).

Motionerna

I partimotion 2024/25:1992 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 26 begärs ett tillkännagivande om att regeringen ska vidta åtgärder som gör det omöjligt att vräka ett hushåll med underåriga utan att först uppmana hyresgästen till

rättelse och underrätta socialtjänsten. Motionärerna föreslår även ett tillkännagivande till regeringen om att en barnfamilj aldrig ska kunna vråkas innan den har ett fullvärdigt alternativt boende att flytta till (yrkande 27).

I kommittémotion 2024/25:2623 av Katarina Luhr m.fl. (MP) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda hur en familj kan bo kvar även om den bott tillsammans med någon som förlorat ett hyreskontrakt på grund av en brottslig handling (yrkande 9) samt ett tillkännagivande till regeringen om att utreda hur familjer som blir vråkta på grund av att någon i familjen begått en brottslig handling ska bli hjälpta till ett nytt boende (yrkande 10).

Bakgrund

Förverkande av hyresavtal m.m.

I avsnittet Förverkande av hyresavtal beskrivs hyreslagens regler när det gäller förverkande av hyresavtal. I samma avsnitt finns även en redogörelse för de lagändringar som riksdagen beslutade om 2024 och som innebär en ökad möjlighet för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende. I avsnittet Stärkt hyresrättsligt skydd finns vidare en redogörelse för de lagändringar som samtidigt infördes som innebär ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta (prop. 2023/24:112, bet. 2023/24:CU20, rskr. 2023/24:190).

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 nödvändiga handlingar kom in till Kronofogdemyndigheten. Hyresgästen får avhysas tidigast en vecka från det att han eller hon 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 fyraveckorsfristen. 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 onödig 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.

Åtgärder inom det bostadspolitiska området

Regeringen beslutade den 7 juli 2022 om en nationell strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026. 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). 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 socialtjänster och hyresvärdar i hela landet samverkar lokalt för att förebygga avhysningar (Fi2022/00714). Arbetet ska särskilt inriktas mot att förebygga avhysningar som berör barn. I Kronofogdemyndighetens årsredovisning för 2024 konstaterar myndigheten att 711 barn i Sverige berördes av en verkställd vräkning under 2024, vilket är en ökning med 5 procent jämfört med året före. Myndigheten konstaterar vidare att även om det skett en ökning av antalet vräkningar har den lokala samverkan som etablerats i flera kommuner förmodligen hjälpt många

barnfamiljer att få behålla sitt hyreskontrakt. Myndigheten anser därför att det är av vikt att fler kommuner och hyresvärdar startar en lokal samverkan.³

Justitieminister Gunnar Strömmer lämnade den 18 mars 2025 information i utskottet om regeringens arbete för att motverka vräkningar av barn.

Tidigare behandling

Utskottet behandlade våren 2023 ett motionsyrkande med innebörden att en barnfamilj aldrig ska kunna vräkas innan familjen har ett fullvärdigt alternativt boende att flytta till. Motionsyrkandet avstyrktes med hänvisning till pågående utredningsinsatser och vräkningsförebyggande arbete (bet. 2022/23:CU14). Riksdagen följde utskottets förslag.

I det ovannämnda lagstiftningsärendet från 2024 om hyresrättsliga skärpningar behandlade utskottet ett motionsyrkande liknande det som nu är aktuellt om att utreda hur en familj kan bo kvar även om den bott tillsammans med någon som förlorat hyreskontraktet på grund av en brottslig handling. Utskottet avstyrkte motionsyrkandet med hänvisning till bl.a. en makes eller sambos möjligheter att ta över en hyresrätt för att bo kvar där med sina barn (bet. 2023/24:CU20). Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att antalet avhysningar som berör barn fortsatte att öka under 2024 och att läget är bekymmersamt. I likhet med tidigare kan utskottet dock konstatera att frågeställningarna när det gäller hemlöshet och vräkningar av barnfamiljer är uppmärksammade på flera sätt av regeringen, genom såväl utredningsinsatser som vräkningsförebyggande arbete. Utskottet vill i sammanhanget särskilt lyfta fram det uppdrag som regeringen gett Kronofogdemyndigheten att verka för att socialtjänster och hyresvärdar i hela landet samverkar lokalt för att förebygga avhysningar och som särskilt ska inriktas mot att förebygga avhysningar som berör barn. Därför ser utskottet inte skäl till någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionerna 2024/25:1992 (V) yrkandena 26 och 27 och 2024/25:2623 (MP) yrkande 10. Motionsyrkandena avstyrks därmed.

När det gäller förslaget i motion 2024/25:2623 (MP) yrkande 9, om att utreda hur en familj kan bo kvar även om den bott tillsammans med någon som förlorat ett hyreskontrakt på grund av en brottslig handling, konstaterar utskottet i likhet med sitt ställningstagande i 2024 års lagstiftningsärende att hyreslagen ger en make eller sambo vissa möjligheter att ta över hyresavtalet i egenskap av medhyresgäst eller medboende i fråga om makarnas eller sambornas gemensamma bostad. Utskottet är därmed inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandet, som därför avstyrks.

³ Se Kronofogdemyndighetens webbplats, https://kronofogden.se/download/18.27baf3ae194f970cd452ac5e/1740131953934/Kronofogdens%20%C3%A5rsredovisning_2024.pdf.

Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om en uppföljning och utvärdering av de hyresrättsliga skärpningarna. Utskottet förutsätter att regeringen vid lämplig tidpunkt tar initiativ till sådana åtgärder.

Jämför reservation 13 (S) och 14 (V).

Motionerna

I partimotion 2024/25:1992 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 25 begärs ett tillkännagivande om att regeringen bör utvärdera om de hyresrättsliga lagändringar som infördes 2024 tillämpas på så vis att de uppfyller barnkonventionens krav och vid behov återkomma med förslag som ger barn ett fullgott skydd enligt barnkonventionen.

I kommittémotion 2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 26 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att lagändringarna i fråga om hyresgästers ansvar för trygghet i bostadsområdet bör utvärderas. Motionärerna hänvisar till de hyresrättsliga skärpningar som infördes 2024 och gör gällande att det finns ett behov av en snabb och systematisk utvärdering av de nya reglerna och den rättspraxis som utvecklas.

Bakgrund

Barnkonventionen

Artiklarna 1–42 i Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) är sedan januari 2020 en del av svensk rätt (se SFS 2018:1197). En tanke med inkorporeringen av konventionen som lag är att tydliggöra att konventionens rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som berör barn; detta gäller i fråga om både ny och befintlig lagstiftning (prop. 2017/18:186 s. 74 och 86) Enligt artikel 3 i konventionen ska vid alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Innebörden är att barnets bästa alltid ska utredas, beaktas och bedömas.

Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden

I betänkandet har tidigare redovisats att riksdagen våren 2024 beslutade om lagändringar som bl.a. syftar till att ge hyresvärdar större möjligheter att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende (prop. 2023/24:112, bet. 2023/24:CU20, rskr. 2023/24:190). När det gäller frågan om en rimlig avvägning mellan de olika intressen som finns, särskilt om den som drabbas är ett barn, anförde regeringen följande i propositionen (s. 29 f.):

När ett hyresavtal ska upphöra innebär det i vissa fall att andra personer som bor tillsammans med hyresgästen drabbas genom att de blir av med sin bostad, trots att de inte själva gjort sig skyldiga till något åsidosättande.

Om den som drabbas är ett barn ska bestämmelserna i barnkonventionen beaktas. Barnkonventionen gäller numera som svensk lag, se lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter. En av konventionens grundprinciper är att vad som bedöms vara barnets bästa ska beaktas i första hand vid alla åtgärder som rör barn (artikel 3). En viktig del i sammanhanget är barnets möjlighet att få växa upp i en trygg och stabil hemmiljö, ett grundläggande behov som kommer till uttryck i flera artiklar i konventionen (se till exempel artiklarna 6 och 27). Det förhållandet att särskild hänsyn ska tas till barnets bästa innebär dock inte att detta alltid blir utslagsgivande för bedömningen. Konventionen medger att en intresseavvägning görs där barnets intressen balanseras mot andra intressen. Barnets bästa ska vid denna bedömning, när olika intressen vägs mot varandra, väga tungt men är alltså inte ensamt utslagsgivande (se prop. 2017/18:186 s. 96). Det innebär att ett hyresavtal kan upphöra när hyresgästen allvarligt har åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalet, utan att det står i strid med barnkonventionen. Det gäller redan i dag när hyresgästen gjort sig skyldig till ett allvarligt kontraktsbrott exempelvis genom att inte betala hyran eller störa sina grannar. [...]

Regeringen bedömer att förslagen om ökade möjligheter till uppsägning ger utrymme för domstolen eller hyresnämnden att i det enskilda fallet göra en prövning av om det åsidosättande som hyresgästen har gjort sig skyldig till är så allvarligt att det är proportionerligt att hyresavtalet upphör. Det finns också utrymme för att beakta intresset av skydd för sin hemmiljö hos barn som har sin bostad i lägenheten. Det är viktigt att domstolarna och hyresnämnderna i det enskilda fallet gör en sådan bedömning och väger in vilka konsekvenser ett hyresavtals upphörande kan få för ett barn.

Att barnets intresse av skydd för sin hemmiljö ska ges en självständig betydelse vid prövningen bör medföra att det finns ett utrymme för att, i fall där ett barn berörs, kräva att det kontraktsbrott som hyresgästen har gjort sig skyldig till ska vara något allvarligare än annars för att hyresavtalet ska upphöra (jfr NJA 2021 s. 1065). Det hindrar inte att fastighetsägarens och övriga boendes intressen, när hyresgästen har agerat på ett sätt som allvarligt har bidragit till otrygghet i ett område, kan väga så tungt att det kan anses proportionerligt att hyresavtalet ska upphöra. I det sammanhanget ska beaktas att många av dem som drabbas av otrygghet på grund av den brottslighet som förekommer i vissa områden är barn. Även dessa barn har rätt till en trygg hemmiljö.

Tidigare behandling

I 2024 års lagstiftningsärende om ett skärpt hyresrättsligt regelverk behandlade utskottet motionsyrkanden motsvarande de som nu är aktuella om en uppföljning och utvärdering av det skärpta hyresrättsliga regelverket (bet. 2023/24:CU20). Utskottet avstyrkte motionsyrkandena och hänvisade till att det förutsatte att regeringen vid en lämplig tidpunkt kommer att ta initiativ till en uppföljning och utvärdering av effekterna av de införda reglerna. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

I likhet med tidigare förutsätter utskottet att regeringen vid en lämplig tidpunkt tar initiativ till en uppföljning och utvärdering av effekterna av det skärpta hyresrättsliga regelverk som nyligen trätt i kraft. Om brister uppdragas förutsätter utskottet vidare att regeringen tar nödvändiga initiativ för att åtgärda dessa. Utskottet finner därmed inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av det som anförs i motionerna. Motionsyrkandena avstyrks därför.

Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning, studentbostäder och handel med hyreskontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om andrahandsupplåtelser och privatuthyrningslagen, studentbostäder samt olovlig handel med hyreskontrakt. Utskottet hänvisar bl.a. till gällande rätt och pågående arbete.

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

Motionerna

Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning

I kommittémotion 2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om ett starkt besittningsskydd för hyresgästen vid uthyrning av privatbostäder (yrkande 23). 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 en starkt reglering av andrahandshyresmarknaden som förhindrar bl.a. oskäliga skatteavdrag och ockerhyror på bekostnad av bostadsökanden (yrkande 42).

I kommittémotion 2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) begärs tillkännagivanden till regeringen om att skärpa hyreslagen när det gäller blockuthyrning för att bostäder inte ska bli s.k. hotellägenheter (yrkande 3) och om att lagen om uthyrning av egen bostad bör avskaffas (yrkande 12). I samma motion begär motionärerna vidare ett tillkännagivande till regeringen om en översyn av reglerna för att se till att personer folkbokför sig i den bostad de köper, detta för att förhindra att bostäder köps upp av privatpersoner i spekulationssyfte och hyrs ut i andrahand i vinstsyfte (yrkande 13).

Studentbostäder

I kommittémotion 2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 26 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att studentbostäder bör definieras som en egen boendeform i hyreslagstiftningen.

Olovlig handel med hyreskontrakt

I kommittémotion 2024/25:1386 av Mikael Eskilander m.fl. (SD) yrkande 17 begärs ett tillkännagivande till regeringen om åtgärder för ökad kontroll och fler möjligheter för hyresvärdar och berörda myndigheter att motverka svart uthyrning av lägenheter.

Bakgrund

Andrahandsuthyrning av bostadslägenheter

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 det att hyresgästen har beaktansvärda skäl, t.ex. särskilda familjeförhållanden, ålder eller 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).

Uthyrning av bostadsrättslägenheter

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 det 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. 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 upplåtelser 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. Det finns alltså ingen möjlighet för hyresgästen att, ens vid långvariga hyresförhållanden, framtvinga en förlängning av hyresavtalet. 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).

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 (blockhyresgästen) 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 att förlänga avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med en sådan förlängning. De undantag som görs mellan parterna ska godkännas av hyresnämnden (1 § sjätte 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).

Studentbostad

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

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 gärningspersonen 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 och 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, gärningspersonen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat en osann uppgift inför en myndighet eller gärningspersonen 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.

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 för tid skulle tas bort. Utskottet avstyrkte lagförslaget, och hänvisade till att den befintliga regleringen redan innebär 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).

Pågående arbete

Utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

Utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden lämnade i oktober 2023 sitt betänkande Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister (SOU 2023:65). Utredningen har haft i uppdrag att undersöka i vilken utsträckning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden eller hyresbostadsmarknaden samt att överväga om ett register för hyresbostäder bör införas. Syftet med utredningens arbete har varit att identifiera åtgärder som bidrar till bättre ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, och som därmed förbättrar marknadens funktionssätt. Det har inte ingått i uppdraget att se över de hyresrättsliga reglerna. Utredningen har bl.a. undersökt den växande marknaden av mellanhandsföretag, dvs. företag som hyr bostadslägenheter och villor i syfte att hyra ut dem till företag och privatpersoner samt s.k. blockuthyrning. Utredningen konstaterar bl.a. att blockhyresreglerna har kommit att användas på ett sätt som inte avsetts och att lagstiftaren bör överväga att hitta en mer lämplig form för att lösa de behov av bostäder för kortare tid som näringslivet efterfrågar.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror

Som tidigare redovisats i betänkandet gav regeringen i juni 2023 en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning och att se över reglerna om ändring av presumtionshyror (dir. 2023:92). Utredningen, som antagit namnet Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror, lämnade i september 2024 delbetänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62) till regeringen. Delbetänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet. I augusti 2024 beslutade regeringen om ett tilläggsdirektiv till utredningen (dir. 2024:73). Utredaren ska nu även föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Utredaren ska bl.a.

- analysera och ta ställning till under vilka förutsättningar uthyrning av företagsbostäder bör omfattas av reglerna om blockuthyrning i 1 § sjätte stycket hyreslagen
- bedöma i vilken utsträckning bestämmelsen i 7 kap. 31 § jordabalken bör vara tillämplig vid blockuthyrning och föreslå hur bestämmelsen bör utformas för att inte försvåra seriös uthyrning av företagsbostäder
- analysera och ta ställning till i vilken utsträckning förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen vid uthyrning av företagsbostäder eller andra liknande situationer bör ha möjlighet att avtala om avvikelser från hyreslagens regler om bostadslägenheter.

Uppdraget ska slutredovisas senast den 2 maj 2025.

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om ett stärkt besittningsskydd vid andrahandsuthyrning, om att avskaffa privatuthyrningslagen, om en översyn av reglerna om s.k. blockuthyrning, om att införa en definition av begreppet studentbostad i hyreslagen samt om olovlig handel med hyreskontrakt, bl.a. våren 2023 (bet. 2022/23:CU14). Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning

Utskottet konstaterar att regleringen i den s.k. privatuthyrningslagen innebär att en hyresvärd har rätt att, utan att ange några skäl, säga upp ett tidsbestämt hyresavtal i förtid med tre månaders uppsägningstid. Som redovisas ovan ansåg lagstiftaren vid regleringens tillkomst att det med hänsyn till lagens syfte – att öka uthyrningen av bostäder som för tillfället inte behövs – var naturligt att inte bara hyresgästen utan även hyresvärderna skulle ha rätt att säga upp hyresavtalet om förhållandena förändras. Enligt utskottet gör sig dessa överväganden gällande på samma sätt i dag som när regleringen tillkom. Det finns därför inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av förslaget om ett förbud för privata hyresvärdar att säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid. Motion 2024/25:3075 (S) yrkande 23 bör därmed avslås.

Utskottet är vidare inte berett att ställa sig bakom förslagen om en stärkt reglering av andrahandsmarknaden, om att privatuthyrningslagen ska avskaffas eller om en översyn av reglerna för att förhindra att privatpersoner köper och hyr ut bostäder i andra hand i spekulationssyfte. Motionerna 2024/25:3075 (S) yrkande 42 samt 2024/25:1989 (V) yrkandena 12 och 13 bör således avslås.

I fråga om förslaget om att skärpa hyreslagen när det gäller s.k. blockuthyrning konstaterar utskottet att Utredningen om enklare privatuthyrning

och ändring av presumtionshyror genom ett tilläggsdirektiv ska se över reglerna om blockuthyrning i hyreslagen i vissa avseenden. Uppdraget ska slutredovisas senast den 2 maj 2025. Det pågående bör avvaktas, och utskottet är därför inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motion 2024/25:1989 (V) yrkande 3. Motionsyrkandet bör avslås.

Studentbostäder

När det sedan gäller förslaget om att studentbostäder bör definieras som en egen boendeform i hyreslagstiftningen, vidhåller utskottet tidigare ställningstaganden om att det inte finns skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsförslaget. Motion 2024/25:2950 (C) yrkande 26 avstyrks därmed.

Olovlig handel med hyreskontrakt

Utskottet kan slutligen, i likhet med tidigare ställningstaganden, konstatera att de ändringar i bl.a. hyreslagen som genomfördes 2019 för att motverka handel med hyreskontakt och missbruk av hyresrätten fortfarande framstår som välavvägda och ändamålsenliga. Det finns därför inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motion 2024/25:1386 (SD) yrkande 17. Motionsyrkandet bör således avslås.

Partiella hyreskontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om partiella hyreskontrakt och s.k. delningsbostäder. Utskottet hänvisar bl.a. till gällande rätt och pågående arbete.

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

Motionerna

I kommittémotion 2024/25:1386 av Mikael Eskilander m.fl. (SD) yrkande 13 begärs 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.

I kommittémotion 2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 27 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att vidta åtgärder för att underlätta för fler s.k. partiella hyreskontrakt.

I kommittémotion 2024/25:1317 av Katarina Luhr m.fl. (MP) begärs två tillkännagivanden till regeringen om s.k. delningsboenden. Motionärerna anser att regeringen bör se över reglerna för att underlätta för fler delningsboenden (yrkande 1) samt att hyreslagen bör ses över för en tydligare

definition och reglering av delningsboenden (yrkande 2). Motionärerna begär även ett tillkännagivande till regeringen om att vidta åtgärder för att underlätta för olika typer av s.k. kompiskontrakt (yrkande 3).

Bakgrund

Som tidigare redovisats i betänkandet utgår hyreslagen från att ett hyresavtal normalt omfattar en lägenhet. Det förekommer dock att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller flera bostadslägenheter i olika hus för att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand. Om ett hyresavtal omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand är det fråga om s.k. blockuthyrning (1 § sjätte stycket hyreslagen). Blockhyresavtal kan t.ex. användas vid delningsbostäder, eller coliving. Boendeformen innebär vanligtvis att blockhyresgästen hyr ut varsitt rum i en bostad till olika personer som delar på de gemensamma ytorna, exempelvis kök och badrum. Själva begreppet delningsbostad finns dock inte i hyreslagen och har heller ingen fast definition.

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 SOU 2019:68 *Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat*). Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Pågående arbete

Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror

Som tidigare redovisats i betänkandet lämnade Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror sitt delbetänkande En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62) till regeringen i september 2024. Delbetänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet. I augusti 2024 beslutade regeringen om ett tilläggsdirektiv till utredningen (dir. 2024:73). Utredaren ska nu även föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Utredaren ska i denna del också analysera om de hyresrättsliga reglerna är ändamålsenligt utformade vid blockuthyrning av delningsbostäder och liknande boendeformer och vid behov föreslå en ändring av reglerna. Uppdraget ska slutredovisas senast den 2 maj 2025.

Tidigare behandling

Våren 2024 behandlade och avstyrkte utskottet i betänkandet 2023/24:CU17 ett motionsyrkande liknande de som nu är aktuella om att begreppet delningsbostad/delningslägenhet borde införas som en egen kategori i hyreslagen samt om att se över regleringen av delningsbostäder. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Som Boverket har konstaterat i den ovan redovisade rapporten finns det redan i dagsläget förhållandevis goda möjligheter att hyra ut bostäder i kollektiva former. Därutöver beslutade regeringen i augusti 2024 om ett tilläggsdirektiv till Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror som bl.a. innebär att utredaren ska analysera om de hyresrättsliga reglerna är ändamålsenligt utformade vid blockuthyrning av delningsbostäder och liknande boendeformer samt vid behov föreslå en ändring av reglerna. Uppdraget ska slutredovisas senast den 2 maj 2025. Därmed är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandena. Motionerna 2024/25:1317 (MP) yrkandena 1–3, 2024/25:1386 (SD) yrkande 13 och 2024/25:2950 (C) yrkande 27 avstyrks således.

Hysesstatistik m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om hyresstatistik. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 21 (SD).

Motionen

I kommittémotion 2024/25:1386 av Mikael EskilanderSSon 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 15). Samma motionärer föreslår även ett tillkännagivande om att en lämplig myndighet bör få i uppdrag att tillhandahålla statistik om privatuthyrning-smarknaden (yrkande 16).

Pågående arbete*Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror*

Som tidigare redovisats i betänkandet gav regeringen i juni 2023 en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning och att se över hur presumtionshyror kan ändras (dir. 2023:92). I den delen som avser frågan om enklare privatuthyrning ska utredaren bl.a.

- bedöma hur reglerna om privatuthyrningslagens tillämpningsområde bör utformas för att bli tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa
- lämna förslag som innebär att det är möjligt för en privatperson att hyra ut fler bostäder enligt privatuthyrningslagen än i dag
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Utredningen, som tagit namnet Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror, lämnade i september 2024 delbetänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62) till regeringen. Delbetänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet. Regeringen beslutade i augusti 2024 om ett tilläggsdirektiv (dir. 2024:73). Utredaren ska nu även föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Uppdraget ska slutredovisas senast den 2 maj 2025.

Utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

I betänkandet har tidigare redovisats att utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden i oktober 2023 lämnade sitt betänkande Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett

förbättrat lägenhetsregister (SOU 2023:65). Utredningen har haft i uppdrag att bl.a. överväga om ett register för hyresbostäder bör införas.

Utredningen lämnar i den delen ett förslag i två delar. Den första delen avser ett förslag om en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning och om att uppgifter om att en lägenhet är upplåten med hyresrätt ska tillföras lägenhetsregistret. I den första delen ingår även en utökning av antalet aktörer som bör få tillgång till registret. Detta förslag utgör sedan grunden för utredningens förslag i del två, att samla in och offentliggöra uppgifter om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret. Lantmäteriet föreslås samla in uppgifterna om förstahandshyresgäster och få behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgifter om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Uppdrag till Statistiska centralbyrån att utreda databas för hyror

Regeringen gav i mars 2024 Statistiska centralbyrån (SCB) i uppdrag att utreda förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas för statistikproduktion av bostadshyror i hyresbostäder (LI2023/00026, LI2024/00711).

SCB ska undersöka tekniska lösningar för hur uppgifter om bostadshyra kan hämtas in från Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan (parterna på hyresmarknaden). Om det inte är möjligt att hämta in uppgifter från parterna på hyresmarknaden ska SCB undersöka alternativa möjligheter att hämta in uppgifter. I uppdraget ingår att, om det bedöms möjligt, ta fram och beskriva en process för hur insamling av hyresuppgifter kan gå till genom att hämta in registerdata från parterna på hyresmarknaden. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet senast den 30 september 2025.

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om att på olika sätt utveckla den offentliga hyresstatistiken, bl.a. våren 2023 (bet. 2022/23:CU14). Riksdagen följde utskottets förslag

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att det i betänkandet Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister lämnas förslag om bl.a. en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning. Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Vidare har regeringen gett SCB i uppdrag att utreda förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas för produktion av statistik om bostadshyror i hyresbostäder. Enligt utskottet bör resultatet av det pågående beredningsarbetet och regeringsuppdraget inte föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Därmed är utskottet inte berett att föreslå något

tillkännagivande i de frågor som aktualiseras i motion 2024/25:1386 (SD) yrkandena 15 och 16. Motionsyrkandena bör därmed avslås.

Bristande fastighetsförvaltning och underhåll

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning och underhåll samt om åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete.

Jämför reservation 22 (S) och 23 (V) samt särskilt yttrande 1 (SD).

Motionerna

I kommittémotion 2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 18 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att skärpa kontrollen av ägaren vid fastighetsförvärf för att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa fastighetsöverlåtelser. Även i motion 2024/25:1584 av Karin Sundin och Matilda Ernkran (båda S) begärs ett tillkännagivande till regeringen om en översyn av lagstiftningen och om att bl.a. införa skärpta kontroller vid fastighetsköp.

I kommittémotion 2024/25:1386 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 20). Motionärerna vill även utreda hur tvångsförvaltning kan sättas in i ett tidigare skede vid misskötsel (yrkande 21) samt föreslår att det utreds hur hyresvärdar som grovt misskött sina fastigheter kan förhindras att förvärva nya fastigheter (yrkande 22).

I kommittémotion 2024/25:1989 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 4) och att regeringen tar fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan (yrkande 5).

Bakgrund

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 skäligen 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).

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).

Ansvar 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 det 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 den 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 få 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, fortlöpande planera 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. (förvärvslagen) upphävdes den 1 mars 2010 med hänvisning bl.a. till att den 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 förvärvas 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 ett slags prövotid, efter det att en hyresfastighet bytt ägare (prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10: 176).

Pågående arbete

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter (dir. 2022:93). I utredningens uppdrag ingick bl.a. att föreslå hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter ska utformas. Utredningen, som antog namnet Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv, överlämnade sitt betänkande Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) i september 2023. I betänkandet föreslår utredningen att det ska införas en ny hyresförvärvslag som är bättre anpassad till nuvarande förhållanden.

Utredningen föreslår ett brett tillämpningsområde med få undantag från en skyldighet att anmäla förvärv av en hyresfastighet till kommunen. Fastighetsförsäljningar som sker genom överlåtelser av aktier eller andelar ska anmälas om förvärvaren får ett bestämmandeinflytande över bolaget eller föreningen som äger fastigheten. Det är förvärvaren som ska göra anmälan till kommunen. Utredningen föreslår vidare att kommunen ska lämna ärendet vidare till hyresnämnden om den anser att förvärvet behöver granskas. I annat fall ska kommunen fatta beslut om att lämna anmälan utan åtgärd. Om en anmälan har överlämnats föreslår utredningen att förvärvaren ska ansöka om tillstånd till förvärvet. I tillståndsärendet ska kommunen och ibland en hyresgästorganisation få yttra sig. Hyresnämnden ska dessutom inom ramen för sin granskning begära in uppgifter från andra statliga myndigheter som polisen, Skatteverket och Migrationsverket.

De omständigheter som utredningen föreslår att hyresnämnden ska beakta är om förvärvaren har förutsättningar och avsikt att förvalta fastigheten på ett godtagbart sätt, tidigare har gjort sig skyldig till misshandling eller annars med hänsyn till sina personliga eller ekonomiska förhållanden är olämplig att inneha fastigheten, t.ex. genom kopplingar till organiserad brottslighet. Hyresnämnden ska besluta att antingen ge tillstånd till eller avslå ansökan. Enligt utredningens förslag ska följden av att hyresnämnden beslutar att avslå en ansökan om förvärvstillstånd bli att förvärvet anses ogiltigt. Utredningen föreslår även att det införs skärpta identitetskontroller vid fastighetsköp.

Betänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat och avstyrkt liknande motionsförslag om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning och underhåll samt om att hindra oseriösa hyresvärdar, bl.a. våren 2023 i betänkande 2022/23:CU14. Utskottet hänvisade då till nyligen genomförda lagändringar och pågående arbete. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Motionärerna har lämnat förslag om olika åtgärder som syftar till att komma till rätta med problemen med bristande fastighetsförvaltning och underhåll. Som redovisas ovan infördes det i januari 2022 nya regler i bostadsförvaltningslagen för att stärka skyddet för hyresgäster som bor i misskötta hyreshus. I likhet med tidigare ställningstaganden anser utskottet att det fortfarande finns anledning att avvakta utfallet av den nya regleringen innan ytterligare åtgärder på hyresområdet övervägs. Utskottet konstaterar även att det redan finns bestämmelser i bostadsrättslagen som ger en bostadsrätts-havare vissa rättigheter om en bostadsrättsförening försummar förvaltningen av ett bostadsrättshus. Förslagen i motionerna 2024/25:1386 (SD) yrkandena 20–22 samt 2024/25:1989 (V) yrkandena 4 och 5 avstyrks således.

Utskottet konstaterar vidare att Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv i sitt betänkande Vem äger fastigheten har lämnat förslag om en ny hyresförvärvslag. Betänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet. Enligt utskottet bör resultatet av det pågående beredningsarbetet inte föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Förslagen i motionerna 2024/25:1584 (S), 2024/25:1989 (V) yrkandena 1 och 2 samt 2024/25:3075 (S) yrkande 18 avstyrks därmed.

Bostadsrättsfrågor

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om olika ändringar i bostadsrättslagen, ombildning till bostadsrätt och införande av ett bostadsrättsregister. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete.

Jämför reservation 24 (S), 25 (C), 26 (V) och 27 (SD).

Motionerna

Bostadsrättslagen

I partimotion 2024/25:2955 av Muharrem Demirok m.fl. (C) yrkande 24 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att tillåta bostadsrättsföreningar att omfatta fastigheter spridda över ett större område och även över kommungränser.

I kommittémotion 2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 27 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att ändra bostadsrättslagen på motsvarande sätt som hyreslagen när det gäller bristande skötsamhet och störningar i boendet. Motionärerna begär i samma motion även ett tillkännagivande till regeringen om en översyn av bostadsrättslagen för att införa motsvarande reglering som den hyresrättsliga regleringen om att en våldsutsatt person ska kunna behålla det gemensamma boendet (yrkande 39).

I kommittémotion 2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25 begärs ett tillkännagivande till regeringen om en översyn av regelverket för att utreda om kravet på en auktoriserad revisor ska gälla för fler bostadsrättsföreningar.

Ombildning till bostadsrätt

I kommittémotion 2024/25:1989 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 16), om att rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter bör förbättras (yrkande 24) och om att hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter bör avskaffas (yrkande 25).

I motion 2024/25:1648 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 2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 14 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).

Bostadsrättslagen

Särskilt om störningar och förverkande

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). Av samma bestämmelse följer att bostadsrättshavaren även i övrigt vid sin användning av lägenheten ska göra allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren har också ett tillsynsansvar för att gäster m.fl. fullgör dessa skyldigheter. Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen ge bostadsrättshavaren en tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten ligger. Om det förekommit särskilt allvarliga störningar behöver föreningen inte skicka någon särskild underrättelse före uppsägningen.

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

Krav på revisor

En bostadsrättsförening ska ha en styrelse och minst en revisor (1 kap. 2 § bostadsrättslagen). Genom en hänvisning till 8 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, förkortad ELF, framgår vidare att bestämmelserna om revision ska tillämpas för bostadsrättsföreningar (9 kap. 26 § bostadsrättslagen). Enbart i större bostadsrättsföreningar ställs krav på att ha en auktoriserad revisor (8 kap. 14 § ELF).

Propositionen Åtgärder för tryggare bostadsområden

I avsnittet om förverkande av hyresrättsavtal m.m. beskrivs de hyresrättsliga skärpningarna som infördes i juli 2024. Där finns även en redogörelse för de stärkta möjligheter för en hyresgäst som utsatts för våld av en närstående att behålla lägenheten vid en uppsägning samt för när en medhyresgäst som utsatts för våld av en närstående har möjlighet att överta ett hyreskontrakt. Regeringen anför följande i propositionen om huruvida motsvarande ändringar bör införas när det gäller bostadsrätter (s. 27 f):

Några remissinstanser, bland andra *Hyresgästföreningen*, har synpunkter på att förslagen enbart tar sikte på hyresrätter och inte på andra boendeformer som bostadsrätter och villor, trots att det finns problem med brottslighet även där. *Sveriges Kommuner och Regioner* anser att det även bör övervägas hur tryggheten för andra boendeformer kan stärkas. *Stockholms universitet* anser att motsvarande regelskärpningar för bostadsrätter bör övervägas och *HSB Riksförbund* föreslår att det tillsätts en utredning om det.

Regeringen delar bilden av att problemen med brottslighet som kan kopplas till bostäder inte är isolerade till hyresrätter, utan att de förekommer även beträffande andra boendeformer. Som framgår ovan är andelen som känner sig otrygga i sitt bostadsområde större hos dem som bor i hyreslägenheter än i andra boendeformer. Regeringen anser därför att det är särskilt angeläget att vidta åtgärder på detta område. De regler om förverkande som gäller för bostadsrätter liknar visserligen reglerna för hyresrätter. Det finns dock skillnader som behöver beaktas vid övervägande av om motsvarande regler bör införas för bostadsrätter. Under alla förhållanden finns det inte någon möjlighet att behandla dessa frågor inom ramen för detta lagstiftningsärende. Det är dock givetvis angeläget att det på andra områden vidtas kraftfulla åtgärder mot brottslighet i eller i närheten av bostäder, oavsett boendeform.

Pågående arbete

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 Lantmäteriet, och utredningen lämnar därför också förslag till en ny bostadsrättsregisterförordning. Ett utkast till lagrådsremiss har remitterats och remissvaren ska ha kommit in senast den 18 juni 2025.

Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv

Som tidigare redovisats i betänkandet beslutade regeringen i juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter (dir. 2022:93). I utredningens uppdrag ingick även att föreslå åtgärder för att hindra att hyresgäster förbigås vid ombildningar till bostadsrätt. Utredningen, som antog namnet Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv, överlämnade sitt betänkande Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) i september 2023.

Utredningen föreslår åtgärder för att komma tillrätta med två förfaranden som medför att de boendes rätt till inflytande över en ombildning kringgås. Det ena upplägget är att personer som egentligen bor någon annanstans folkbokför sig på en fastighet just inför en omröstning om ombildning och på det sättet skapar en nödvändig kvalificerad majoritet för beslutet. Utredningen föreslår i denna del att kravet på folkbokföring skärps så att det inte längre räcker att vara folkbokförd på fastigheten bara samma dag som beslutet fattas. För att räknas med i den kvalificerade majoritet som krävs för ett beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt föreslås att en röstande måste ha varit folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman.

Det andra upplägget är att en hyresvärd skapar en ekonomisk förening som förvärvar en hyresfastighet. Den ekonomiska föreningen kan därefter omregistreras till en bostadsrättsförening, och lägenheter upplåtas med bostadsrätt, utan att de boende alls varit med och beslutat om ombildningen. I denna del föreslår utredningen att situationen ska behandlas på samma sätt som när en bostadsrättsförening röstar om en ombildning. En ekonomisk förening som äger hus med uthyrda lägenheter ska därmed få omregistreras till en bostadsrättsförening endast om samma krav som uppställs för vanliga ombildningar är uppfyllda.

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, bl.a. våren 2023 i betänkande 2022/23:CU14. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Bostadsrättslagen

Utskottet konstaterar inledningsvis att det inte är berett att föreslå något initiativ från riksdagens sida med anledning av motionsförslagen om att ändra bostadsrättslagen på motsvarande sätt som skett i hyreslagen när det gäller bristande skötsamhet och störningar i boendet och om att införa motsvarande regler i bostadsrättslagen som skett i den hyresrättsliga regleringen om att en våldsutsatt person ska kunna behålla det gemensamma boendet. Därmed avstyrks motion 2024/25:3075 (S) yrkandena 27 och 39.

Utskottet ser vidare inte något behov av att ändra regleringen på området för att tillåta bostadsrättsföreningar att omfatta fastigheter spridda över större områden eller att utreda om kravet på en auktoriserad revisor ska gälla för fler bostadsrättsföreningar. Även motionerna 2024/25:2950 (C) yrkande 25 och 2024/25:2955 (C) yrkande 24 avstyrks således.

Ombildning till bostadsrätt

När det gäller motionsförslagen om att genom olika åtgärder komma till rätta med vissa problem när det gäller ombildning av hyresrätter till bostadsrätter konstaterar utskottet att Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv i sitt betänkande Vem äger fastigheten har lämnat förslag om bl.a. åtgärder för att hindra att hyresgäster förbigås vid ombildningar till bostadsrätt. Betänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet. Resultatet av detta arbete bör avvaktas. Motionerna 2024/25:1648 (S) yrkandena 1 och 2 samt 2024/25:1989 (V) yrkandena 16, 24 och 25 avstyrks därmed.

Bostadsrättsregister

Utskottet konstaterar avslutningsvis att ett utkast till lagrådsremiss har upprättats i vilket det föreslås att ett nytt register för bostadsrätter inrättas. Remissvaren ska komma in senast den 18 juni 2025. Enligt utskottet bör resultatet av det pågående arbetet inte föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Motion 2024/25:1386 (SD) yrkande 14 avstyrks således.

Kooperativ hyresrätt, ägarlägenheter och hyrköp

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om åtgärder för att främja den kooperativa hyresrätten, om ägarlägenheter och om hyrköp. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete.

Jämför reservation 28 (S) och särskilt yttrande 2 (S) och 3 (SD).

Motionerna

Kooperativ hyresrätt

I kommittémotion 2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 31 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att skapa möjligheter till ett socialt, tryggt boende med inflytande för de boende genom den kooperativa hyresrätten.

I motion 2024/25:2473 av Louise Thunström m.fl. (S) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att se över reglerna för den kooperativa hyresrätten. Motionärerna anför att upplåtelseformen bör reformeras och anpassas till dagens samhällsutveckling.

Ägarlägenheter

I kommittémotion 2024/25:1386 av Mikael Eskilander m.fl. (SD) yrkande 12 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att möjliggöra fler

ägarlägenheter samt ombildning av hyresrätter och bostadsrätter till ägarlägenheter.

Hyrköp

I kommittémotion 2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 30 föreslås 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. Även i motion 2024/25:1700 av Niklas Sigvardsson m.fl. (S) yrkande 2 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att införa en hyrköpsmodell för småhus.

I kommittémotion 2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 11 begärs 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 2002.⁴ 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 fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, även kallad ombildningslagen). Innan föreningsstämman beslutar att föreningen ska förvärva ett hus för ombildning

⁴ 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.

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

Ägarlägenhetsfastigheter

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 i vardagligt tal 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. En ägarlägenhet är fast egendom och ägs på samma sätt som en småhusfastighet, med direkt äganderätt. Ägaren 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.

Pågående arbete

Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp

Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp lämnade i december 2024 sitt betänkande Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) del I och del II. Utredningen har haft i uppdrag att överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter genom att införa en möjlighet att omvandla befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenhetsfastigheter. Utredningen har i denna del haft i uppdrag att utgå från de förslag som 2012 års ägarlägenhetsutredning lämnade i betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33). Utredningen har också haft i uppdrag att analysera och ta ställning till hur en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder bör utformas. Utredningen lägger i korthet fram följande slutsatser och förslag:

- Enligt utredningens mening är 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag på ett system för omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter överlag gediget och väl genomtänkt. Utgångspunkten är därför att 2014 års förslag i stort ska ligga till grund för den nu aktuella utredningens överväganden och att modellen för förfarandet ska följas till huvudsaklig del.
- En ny lag ska införas – lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter. Begreppet omvandling är valt dels för att skilja ut förfarandet från ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt, dels för att undvika sammanblandning med begreppet ombildning som används i fastighetsbildnings lagen (1970:988). Lagen föreslås omfatta enbart hyreslägenheter, inte bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter.
- En- eller tvåbostadshus ska kunna delas upp i två separata fastigheter på höjden, varav minst en ägarlägenhet. Om minst en lägenhet i ett en- eller tvåbostadshus är upplåten med hyresrätt när fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter i huset ska omvandlingslagens regler gälla i tillämpliga delar. Annars regleras bildandet av sådana ägarlägenheter enbart i fastighetsbildningslagen.
- Utredningen föreslår att en ny lag om hyrköp av bostad införs – lagen om hyrköp av bostad. Lagens tillämpningsområde ska vara begränsat till hyrköpsavtal som ingås mellan en näringsidkare och en konsument. Föremålet för hyrköpet ska vara en bostad, antingen en fastighet (dvs. småhus och ägarlägenhet) eller en bostadsrätt. Lagen föreslås bara gälla hyrköpsavtal som är inriktade på överlåtelser av fast egendom eller bostadsrätter. Utredningen föreslår alltså inte något system för hyrköp i samband med upplåtelse av bostadsrätter.

Betänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet.

Riksdagens tillkännagivanden och 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 2023 stod utskottet fast vid sitt tidigare ställningstagande att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra (bet. 2022/23:CU14). Riksdagen följde utskottets förslag.

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 (bet. 2015/16:CU14). Riksdagen följde utskottets förslag.

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.

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). Riksdagen biföll utskottets förslag.

Våren 2023 behandlade utskottet ett motionsyrkande om främjande av och omvandling till ägarlägenheter. Utskottet avstyrkte motionsyrkandet med hänvisning till tidigare tillkännagivanden och pågående arbete inom Regeringskansliet (bet. 2022/23:CU14). Riksdagen biföll utskottets förslag.

Hyrköp

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

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

Våren 2022 behandlade utskottet på nytt motioner om att främja hyrköp. Utskottet föreslog ett tillkännagivande till regeringen om att främja hyrköpssystem (bet. 2021/22:CU5). Riksdagen biföll utskottets förslag.

Våren 2023 behandlade utskottet motionsyrkanden om att främja hyrköp och utreda ett hyrköpssystem. Utskottet avstyrkte motionsyrkandena med hänvisning till tidigare tillkännagivanden och pågående arbete inom Regeringskansliet (bet. 2022/23:CU14). Riksdagen biföll utskottets förslag.

Regeringens redovisning av åtgärder med anledning av tillkännagivandena

I regeringens skrivelse 2024/25:75 Riksdagens skrivelser till regeringen – åtgärder under 2024 anger regeringen bl.a. följande i fråga om riksdagens tillkännagivanden (s. 17):

Regeringen beslutade den 11 maj 2023 kommittédirektiven Fler vägar till att äga sitt boende (dir. 2023:62) med uppdraget att bl.a. föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter och analysera och ta ställning till hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas. Uppdraget redovisades den 10 december 2024 genom betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83). Betänkandet har remitterats och remisstiden går ut den 22 april 2025. En proposition kan beslutas under riksmötet 2025/26.

Utskottets ställningstagande

Kooperativ hyresrätt

När det gäller förslag om att på olika sätt främja den kooperativa hyresrätten står utskottet fast vid tidigare ställningstaganden att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra. Motionerna 2024/25:2473 (S) och 2024/25:3075 (S) yrkande 31 avstyrks därmed.

Ägarlägenheter och hyrköp

Som redovisas ovan lämnade Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp i december 2024 sitt betänkande Fler vägar till att äga sitt boende del I och del II. Betänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet. Det pågående arbetet bör avvaktas, och utskottet är därför inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsförslagen om ägarlägenheter och hyrköp. Motionerna 2024/25:1386 (SD) yrkandena 11 och 12 samt 2024/25:3075 (S) yrkande 30 avstyrks således.

Pågående utredningar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att vissa utredningar bör återkallas.

Jämför reservation 29 (V).

Motionen

I kommittémotion 2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om vissa utredningar. Motionärerna anser att följande utredningar bör återkallas:

- utredningen om att förenkla reglerna vid privatuthyrning av bostäder (yrkande 11)
- utredningen om fler vägar till att äga sitt boende (yrkande 18)
- utredningen om presumtionshyror (yrkande 34).

Pågående arbete

I betänkandet har tidigare redogjorts för utredningen Enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror (se bl.a. avsnittet Hyressättning m.m.). Delbetänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62) har remitterats och bereds inom Regeringskansliet. Uppdraget ska slutredovisas senast den 2 maj 2025.

I betänkandet har även redogjorts för utredningen Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) del I och del II som överlämnades i december 2024. Betänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet (se avsnittet Vissa andra upplåtelseformer).

Tidigare behandling

Våren 2024 behandlade och avstyrkte utskottet motionsyrkanden motsvarande som de som nu är aktuella om att vissa utredningar bör återkallas (bet. 2023/24:CU17). Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Utskottet ser inte skäl för riksdagen att göra något tillkännagivande till regeringen när det gäller de aktuella utredningarna. Motionsyrkandena avstyrks därmed.

Reservationer

1. Hyressättning av bostadslägenheter, 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

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 31 och 32 samt

avslår motionerna

2024/25:2015 av Adrian Magnusson m.fl. (S) yrkande 4 och

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 24.

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 pris-rörlighet 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 sattes efter en självkostnadsprincip innebar det att bruksvärdet fick ett ”ankare” i kostnaden för att driva ett allmännyttigt bostadsbolag. När den 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 av bostadslägenheter, 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

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 24 och avslår motionerna

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 31 och 32 samt

2024/25:2015 av Adrian Magnusson m.fl. (S) yrkande 4.

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 vid nyproduktion. Våren 2021 lämnade utredningen sitt betänkande där den föreslog bl.a. att avtalsfrihet ska råda mellan hyresgästen och hyresvärden. Arbetet har därefter stannat av. Jag anser att denna utredning bör ligga till grund för en reformering av hyressättningen så att det införs fri hyressättning vid nyproduktion. En sådan reform skulle innebära ett steg mot en bättre balans på hyresmarknaden och minska underskottet på tillgängliga bostäder. Regeringen bör därför snarast återkomma med ett lagförslag om en reformerad hyressättning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännager för regeringen.

3. Presumtionshyror, 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 anføres i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 33.

Ställningstagande

Modellen med presumtionshyror vid 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 för nyproducerade lägenheter ligger därmed i dag på nivåer som inte 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 ovannämnda utredningen, men eftersom 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 vid nyproduktion och medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

4. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 5 (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 5 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 22, 24 och 25 samt avslår motionerna

2024/25:1753 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 30 och

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 6–9.

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 fortfarande att förslaget är välavvägt och bör genomföras. Vidare måste hyresgästernas ställning vid renoveringar stärkas. Förekomsten av lyxrenoveringar i syfte att byta hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet måste stoppas.

Något som har 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 tillämpar begreppet ”inte är oskäligt” vid bedömningen av om en renoveringsåtgärd är rimlig. Vi menar att detta 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 hyreslagen i stället för ”inte är oskäligt”. Vi är överens med utredningens slutsats och anser att en sådan ändring i hyreslagen bör göras för att jämna ut balansen mellan parternas intressen. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ för att förverkliga detta. Vad vi nu har anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

5. Förbättrings- och ändringsarbeten, 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

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 6–9 och avslår motionerna

2024/25:1753 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 30 och

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 22, 24 och 25.

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 deras besittningsskydd i praktiken satt ur spel. Många renoveringar är nödvändiga, men de måste genomföras med social hållbarhet i åtanke och resultera i rimliga hyreshöjningar efter samråd med hyresgästerna och Hyresgästföreningen.

En preventiv åtgärd för att motverka de oskäligen hyreshöjningarna skulle vara att återinföra möjligheten till skattefria underhållsavsättningar för hyresfastigheter. I dag har småhusägare och bostadsrättsföreningar möjlighet att jämna ut kostnaderna genom att göra avsättningar till framtida underhåll utan skattekonsekvenser. För hyresfastigheter beskattas däremot avsättningar till framtida underhåll med över 20 procent. För att åtgärda orättvisan mellan upplåtelseformerna bör regeringen införa en möjlighet till skattefria underhållsavsättningar även för hyresfastigheter. Regeringen bör återkomma med ett lagförslag med den innebörden.

Hyresgästutredningen (SOU 2017:33) tog vidare 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 Polanska och Axén, Den orättvisa rättvisan – en rättspraxis som renoverar). 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 innebär att en hyresvärd som köper en fastighet och genomför en renovering inte får höja hyran förrän efter fem år. Syftet med denna karenstid är att minska möjligheterna att göra snabba vinster och därmed att 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. Motsvarande lagstiftning bör enligt min uppfattning införas i Sverige. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ för att åstadkomma detta. Det jag anför ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

6. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 5 (MP)

av Märta Stenevi (MP).

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

2024/25:1753 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 30 och avslår motionerna

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 6–9 och

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 22, 24 och 25.

Ställningstagande

Det är viktigt att skapa incitament för ökad återvinning och resurshushållning inom det hyresrättsliga området. I stället för att återbruka inventarierna ersätter många fastighetsägare idag fullt fungerande inredning i t.ex. kök och badrum när de renoverar hyreslägenheter. Skälet är att lägenheten då får ett högre bruksvärde, vilket gör att hyran kan höjas. Detta innebär ofta att inredningen byts ut till det sämre när det gäller både kvalitet och design men med en högre hyra till följd. Jag anser därför att regelverket behöver ses över och förtydligas för att bruksvärdessystemet bättre ska gå hand i hand med en ökad resurs-effektivitet. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

7. Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, 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

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 30, bifaller delvis motionerna

2024/25:2623 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkandena 14 och 15 samt

2024/25:2643 av Leila Ali Elmi m.fl. (MP) yrkande 28 och

avslår motionerna

2024/25:785 av Monica Haider (S),

2024/25:845 av Joakim Sandell och Rose-Marie Carlsson (båda S) och

2024/25:3096 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1.

Ställningstagande

I dag bestämmer varje enskild hyresvärd vilka tillträdeskrav som ska gälla vid uthyrningen av en bostad och kraven på de potentiella hyresgästerna varierar kraftigt över landet. Flera hyresvärdar har orimligt höga inkomstkrav och godtar inte t.ex. underhållsbidrag, sjukpenning, a-kassa, bostadsbidrag eller en tillfällig anställning. Dessa höga inkomstkrav utesluter många från att få en egen bostad. Därutöver ställer flera hyresvärdar även andra irrelevanta krav, som att arbetet inte får ligga för långt ifrån bostaden.

Frågan om hyresvärdars tillträdeskrav lyftes i betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14). Jag anser, i likhet med förslagen i betänkandet, att det krävs åtgärder för att sänka tröskeln till en egen bostad för de som behöver det mest. Detta innebär bl.a. transparenta uthyrningsprocesser, att huvudprincipen för att fördela hyreskontrakt ska vara längst kötid samt att inga hyresvärdar, vare sig privata eller allmännyttiga, ska kunna ställa orimliga inkomstkrav eller andra irrelevanta krav. Regeringen bör återkomma med lagförslag som tillgodoser detta. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

8. Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, punkt 6 (MP)

av Märta Stenevi (MP).

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 motionerna

2024/25:2623 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkandena 14 och 15 samt

2024/25:2643 av Leila Ali Elmi m.fl. (MP) yrkande 28,

bifaller delvis motion

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 30 och

avslår motionerna

2024/25:785 av Monica Haider (S),

2024/25:845 av Joakim Sandell och Rose-Marie Carlsson (båda S) och

2024/25:3096 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1.

Ställningstagande

Hyresvärdar har i dag möjlighet att ställa olika typer av tillträdeskrav på sina blivande hyresgäster. Kraven går ofta att motivera, men ibland är de alltför högt ställda, t.ex. när det gäller inkomst. Detta leder ofta till att den bostadssökande i stället tvingas hyra i andra- eller tredje hand till en ännu

högre hyra. Jag anser därför att det behövs en reglering av hyresvärdarnas krav på blivande hyresgäster. Jag anser också att bidrag ska räknas som inkomst när det gäller att uppnå kraven som en hyresvärd kan ställa på en blivande hyresgäst. Regeringen bör återkomma med lagförslag som tillgodoser detta. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

9. Förverkande av hyresavtal, punkt 7 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Roger Hedlund (SD), Rashid Farivar (SD) och Björn Tidland (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

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 18 och 19.

Ställningstagande

Alla har rätt till en trygg boendemiljö oavsett var man bor. Ytterligare åtgärder behövs därför för att vända den negativa trenden med fler otrygga platser, bostadsområden och stadsdelar. Under 2024 beslutade riksdagen om propositionen Åtgärder för tryggare bostadsområden. Lagändringarna är nödvändiga och efterlängtade, men vi ser ett behov av en ytterligare skärpning av reglerna. Vi anser att inte endast allvarliga eller vanemässiga brott ska kunna leda till förverkande av hyreskontraktet utan alla brott som begås med koppling till en hyrd bostadslägenhet eller hyrd lokal ska kunna leda till ett förverkande. Det ska därför finnas större möjligheter för fastighetsägare att vräka hyresgäster i bostadshyreslägenheter och lokaler dit brottslig verksamhet kan kopplas. Regeringen bör återkomma med lagförslag som tillgodoser detta. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

10. Stärkt hyresrättsligt skydd, 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
2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 38 och
avslår motionerna
2024/25:854 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 3 och
2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 10 och 26.

Ställningstagande

Riksdagen beslutade nyligen om lagändringar som bl.a. syftade till att underlätta för våldsutsatta kvinnor att bo kvar i bostaden. Vi kan konstatera att lagändringarna har sitt ursprung i utredningen Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor, som tillsattes av den dåvarande socialdemokratiska regeringen. Vi kan även konstatera att det finns en bred partipolitisk enighet om principen att det är den våldsutsatta kvinnan som ska kunna bo kvar och att det är den våldsutövande mannen som ska flytta – inte tvärtom. Det gäller nu att ta ytterligare steg och låta denna princip gälla alla våldsutsatta kvinnor och alla våldsutövande män – oavsett boendeform. Därför behövs en generell översyn av hur en person som har varit utsatt för brott i en nära relation vid en separation ska kunna behålla det boende som varit parets gemensamma, oavsett boendeform. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

11. Stärkt hyresrättsligt skydd, 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
2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 10 och 26
samt
avslår motionerna
2024/25:854 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 3 och
2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 38.

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 i tillräckligt hög grad vid brand. 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.

De senaste decennierna har ett stort antal hyresrätter, såväl privata som allmännyttiga, ombildats till bostadsrätter. I samband med dessa ombildningar har en del hyresgäster av olika skäl valt att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Denna grupp av kvarboende hyresgäster brukar kallas resthyresgäster. Enligt hyreslagen har resthyresgäster samma rättigheter som andra hyresgäster. I praktiken har dock resthyresgäster en svagare ställning än andra hyresgäster bl.a. eftersom de har sämre möjligheter att byta sin lägenhet mot en annan hyresrätt. Dessutom har bostadsrättsföreningen starka ekonomiska incitament att göra sig av med resthyresgästerna eftersom bostadsrättsföreningens ekonomi kan stärkas om föreningen säljer lägenheten. Jag anser därför att det finns ett behov av att utreda resthyresgästernas situation. Regeringen bör således tillsätta en utredning med uppdrag att se över kvarboende hyresgästernas situation och föreslå åtgärder för att stärka deras ställning.

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

12. Avhysning, punkt 9 (V, MP)

av Malcolm Momodou Jallow (V) och Märta Stenevi (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2024/25:1992 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkandena 26 och 27 samt

2024/25:2623 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkandena 9 och 10.

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. Sedan 2018 har antalet vräkningar som berör barn fortsatt att öka. Situationen är allvarlig och det behövs reformer på området. Vi anser att de hyresrättsliga reglerna bör ändras så att det inte ska vara möjligt att vräka en barnfamilj innan den har ett fullvärdigt alternativt boende att flytta till. Det ska vidare inte finnas möjlighet att vräka ett hushåll med minderåriga utan att först uppmana hyresgästen till rättelse och underrätta socialtjänsten.

Det finns vidare en risk för att vräkningarna av barnfamiljer kommer att fortsätta att öka utifrån de lagändringar som nu genomförts med anledning av propositionen Åtgärder för tryggare bostadsområden (prop. 2023/24:112). Vi framförde invändningar mot skärpningarna i lagstiftningsärendet, bl.a. för att vi anser att kollektiv bestraffning inte har någon plats i svensk lagstiftning och för att inga barn ska behöva ha ett otryggt boende. Därför anser vi att regeringen bör återkomma med förslag på hur en familj som bott tillsammans med någon som förlorar kontraktet på grund av en brottslig handling kan bo kvar, alternativt kan hjälpas till ett nytt permanent boende. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ för att tillgodose det som anförts. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

13. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna, punkt 10 (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 10 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 26 och

bifaller delvis motion

2024/25:1992 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 25.

Ställningstagande

Under 2024 beslutade riksdagen om lagändringar som bl.a. innebär att hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten skärps och att hyresgäster som har begått brott som försämrar närmiljön ska kunna sägas upp. Vi är i grunden positiva till förändringarna, men ser också ett behov av en snabb och systematisk utvärdering av de nya reglerna och den rättspraxis som utvecklas.

Regeringen bör därför noga följa upp och utvärdera effekterna av de hyresrättsliga skärpningarna. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

14. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna, punkt 10 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag 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

2024/25:1992 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 25 och

bifaller delvis motion

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 26.

Ställningstagande

Barnkonventionen är sedan den 1 januari 2020 en del av svensk rätt. Detta borde innebära att barnets bästa alltid ska vara i fokus, men verkligheten ser annorlunda ut. Antalet barn som vräks från sina hem fortsätter att öka. Med de lagändringar som infördes genom propositionen Åtgärder för tryggare bostadsområden kommer situationen inte heller att förbättras. I Vänsterpartiets följdmotion med anledning av propositionen yrkades avslag på de delar av regeringens lagförslag som syftade till att göra det enklare att vräka oskyldiga hyresgäster som inte begått några brott. Vänsterpartiet var inte ensam i kritiken mot förslagen, utan även flera tunga remissinstanser hade skarpa invändningar. Trots detta röstade riksdagen igenom propositionen och lagändringarna trädde ikraft den 1 juli 2024. Därför bör det nya regelverket utvärderas redan under innevarande mandatperiod. Regeringen bör utvärdera de hyresrättsliga skärpningarna, och vid behov återkomma med förslag som säkerställer barns rättigheter enligt barnkonventionen. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

15. Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning, punkt 11 (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 11 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 23 och 42 samt

avslår motion

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 3, 12 och 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 när som helst bli bostadslösa 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. Reglerna för andrahandsuthyrning och avdrag bör ses över och skäpas för att bl.a. motverka ockerhyror. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ till detta.

Det vi anført ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

16. Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning, punkt 11 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 3, 12 och 13 samt

avslår motion

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 23 och 42.

Ställningstagande

Det finns i dag ett växande problem på bostadsmarknaden med privata fastighetsägare som använder bulvaner och mellanhänder för att kunna tillämpa korttidskontrakt med oskäligen hyror. Problemet brukar benämnas hotellifiering och förekommer i de delar av landet där det råder bostadsbrist. Jag anser därför att lagstiftningen om blockuthyrning behöver skäpas. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till en sådan lagstiftning.

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 bruksvärdesystemet tillåter. 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. skäligen höjs och att hyresmarknaden blir ännu 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. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala stora summor för att ha någonstans att bo. För att komma till rätta med problemen bör privatuthyrningslagen avskaffas.

I sammanhanget kan det också framhållas att andrahandsuthyrning kan vara en utmärkt lösning för en person som tillfälligt inte ska bo i sin bostad, men det ger inga nya bostäder på bostadsmarknaden. Om man inte är i behov av sin bostad bör man sälja den vidare, alternativt säga upp den om det är en hyresrätt. De nuvarande reglerna ger i stället incitament för en person att hyra ut sin lägenhet, och nyttja den som inkomstkälla, samt att köpa upp fler bostäder för att hyra ut. För att förhindra spekulation som driver upp priserna på bostadsmarknaden bör det krävas av privatpersoner att de är folkbokförda i den bostad de köper. Regeringen därför bör omgående se över lagstiftningen så att personer folkbokförs i den bostad de köper.

Vad som anförts ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

17. Studentbostäder, punkt 12 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 26.

Ställningstagande

En välfungerande bostadsmarknad är en förutsättning för att kunna 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. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

18. Olovlig handel med hyreskontrakt, punkt 13 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Roger Hedlund (SD), Rashid Farivar (SD) och Björn Tidland (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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
2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 17.

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 oskäligen hyra utan tillstånd samt mot att sälja eller köpa bostadshyreskontrakt. Återkommande rapporter har visat att hyresbostäder används som en olaglig intäktskälla där kontraktsinnehavaren folkbokför sig på 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 samverkan sinsemellan. De behöver kunna dela information och samköra sina register. Det bör även finnas möjligheter för hyresvärdar att kontrollera eventuella oegentligheter i folkbokföringen, och det ska vara obligatoriskt för hyresgästen att anmäla inneboende till hyresvärden. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i dessa avseenden. Vad vi nu har anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

19. Partiella hyreskontrakt, punkt 14 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Roger Hedlund (SD), Rashid Farivar (SD) och Björn Tidland (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

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 13 och

bifaller delvis motionerna

2024/25:1317 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkandena 1–3 och

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 27.

Ställningstagande

Unga personer har ofta svårt att hitta eller att ha råd med en egen bostad. Det behöver därför finnas 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 tillkännager för regeringen.

20. Partiella hyreskontrakt, punkt 14 (C, MP)

av Alireza Akhondi (C) och Märta Stenevi (MP).

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 motionerna

2024/25:1317 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkandena 1–3 och

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 27 och

bifaller delvis motion

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkande 13.

Ställningstagande

Bostadsbristen i storstäderna och tillväxtregionerna försvårar för många att flytta hemifrån eller tacka ja till erbjudanden om arbete eller studieplats. En lösning på problemet skulle kunna vara att erbjuda fler kollektiva boendelösningar. Att bo i kollektiv eller i s.k. delningsboenden medför flera miljömässiga, sociala och ekonomiska fördelar. I dag är regelverket för delningsbostäder både förlegat och otydligt. Det krävs därför reformer på området, och bl.a. behöver delningsboende tydligt definieras och regleras i lagstiftningen. Regeringen bör även vidta åtgärder för att underlätta för fler boendeformer, t.ex. kompiskontrakt och andra partiella kontrakt. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

21. Hyresstatistik m.m., punkt 15 (SD)

av Mikael Eskilandersson (SD), Roger Hedlund (SD), Rashid Farivar (SD) och Björn Tidland (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

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 15 och 16.

Ställningstagande

Möjligheterna att hyra ut sin privatbostad behöver göras tydligare. Detta skulle kunna bidra till lättnader på bostadsmarknaden och 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 föreningar, t.ex. Skatteverket, Statskontoret och Villaägarna, erbjuder information om privatuthyrning men då 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. Vi noterar i sammanhanget att regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. Uppdraget ska slutredovisas i maj 2025 och vi ser fram emot utredningens förslag.

Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i de avseenden som anges ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

22. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 16 (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 16 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 18 och avslår motionerna

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 20–22,

2024/25:1584 av Karin Sundin och Matilda Ernkrans (båda S) och

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1, 2, 4 och 5.

Ställningstagande

I betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) föreslås åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. De förslag som lämnas i betänkandet om ombildning på de boendes villkor och stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp bör snarast genomföras. Förslaget om en ny hyresförvärvslag bör dock utredas vidare med beaktande av remissinstansernas synpunkter i fråga om att hitta ett mer träffsäkert kontrollsystem som omfattar samtliga kategorier av fastighetsägare. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

23. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 16 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

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
2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1, 2, 4 och 5
samt
avslår motionerna
2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD) yrkandena 20–22,
2024/25:1584 av Karin Sundin och Matilda Ernkrans (båda S) och
2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 18.

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 en orimlig tanke att fastigheterna kommer att säljas vidare 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 få möjlighet att köpa fastigheter av kommunen. Därför bör regeringen återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning. Trots att vissa fastighetsägare 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 en 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 vid en tvångsförvaltning ska vara skyldig att bistå med en godtagbar förvaltare, t.ex. genom sitt allmännyttiga bolag.

Boendemiljöerna regleras i en mängd olika lagar, och kommuner och statliga myndigheter utövar tillsyn och ser till att lagarna följs. 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. Myndigheterna bör i större

utsträckning än i dag samverka med kommunerna. För att åstadkomma detta bör regeringen ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning.

Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i de avseenden som anges ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

24. Bostadsrättslagen, punkt 17 (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 17 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 27 och 39 samt avslår motionerna

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25 och

2024/25:2955 av Muharrem Demirok m.fl. (C) yrkande 24.

Ställningstagande

Riksdagen beslutade under 2024 om vissa hyresrättsliga skärpningar som bl.a. utökade hyresgästens ansvar för tryggheten i bostadsområdet. Vi ställde oss i huvudsak bakom propositionens förslag till lagändringar. Vi ser dock inte något skäl till att de utökade möjligheterna till förverkande endast ska gälla hyresrätter. Även i bostadsrättslagen bör motsvarande skärpningar i fråga om bristande skötsamhet och störningar i boendet införas. Därutöver bör en översyn göras av bostadsrättslagen för att införa motsvarande reglering som skett i den hyresrättsliga regleringen om att en våldsutsatt person ska kunna behålla den gemensamma bostaden.

Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i de avseenden som anges ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

25. 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 motionerna

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25 och

2024/25:2955 av Muharrem Demirok m.fl. (C) yrkande 24 och
avslår motion

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 27 och 39.

Ställningstagande

Både på landsbygden och i medelstora städer 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.

Vidare behöver tryggheten för bostadsrättshavare stärkas ytterligare. I dag är det i princip enbart stora bostadsrättsföreningar som måste ha en auktoriserad revisor. Detta medför vissa risker eftersom medlemmarna i en bostadsrättsförening inte alltid har nödvändig kompetens för att sätta sig in i föreningens förvaltning. Det finns därför skäl att se över regelverket och utreda om det behövs en sänkt gräns för när en auktoriserad revisor krävs i en bostadsrättsförening.

Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i de avseenden som anges ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

26. Ombildning till bostadsrätt, punkt 18 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

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

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 16, 24 och 25 samt

avslår motion

2024/25:1648 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. Varje förlorad hyresrätt med rimlig hyra gör dock samhället och bostadsmarknaden sämre. För att motverka att fler allmännyttiga hyresrätter omvandlas till bostadsrätter bör ett tioårigt moratorium införas för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Under denna period ska inga lägenheter ombildas från hyresrätt till bostadsrätt.

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 tillkännage för regeringen.

27. Bostadsrättsregister, punkt 19 (SD)

av Mikael Eskilander (SD), Roger Hedlund (SD), Rashid Farivar (SD) och Björn Tidland (SD).

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

2024/25:1386 av Mikael Eskilander (SD) m.fl. (SD) yrkande 14.

Ställningstagande

Det kan i dag vara svårt att korrekt värdera bostadsrätter eftersom slutpriserna 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 presenterats 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. Vi menar att öppna data med slutpriser för bostadsrätter är nödvändiga för att motverka s.k. lockpriser och göra marknaden mer transparent. I betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39) föreslås hur ett register för bostadsrätter kan se ut. Vi noterar att betänkandet fortfarande bereds inom Regeringskansliet. Enligt vår mening bör det kommande lagförslaget även innehålla en reglering av offentliggörande av slutpriser på bostadsrätter. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i frågan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

28. Kooperativ hyresrätt, 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

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 31 och
avslår motion

2024/25:2473 av Louise Thunström m.fl. (S).

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 att bo i radhus, villa eller 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. Det som vi nu har anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

29. Pågående utredningar, punkt 22 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag 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

2024/25:1989 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 11, 18 och 34.

Ställningstagande

I maj 2023 gav regeringen i uppdrag till en utredare att ”överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och införandet av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder”. Utredningen, med namnet Fler vägar till att äga sitt boende, överlämnade sitt betänkande i december 2024 och det bereds för närvarande inom Regeringskansliet (SOU 2024:83). I korthet handlar förslagen om att fler hyresbostäder ska försvinna genom antingen hyrköp eller omvandling till ägarlägenheter. Kort och gott: några fler ska äga, många fler ska bli hemlösa. Regeringens besatthet av att alla ska äga sin bostad är förödande för svensk bostadspolitik, och detta drabbar särskilt de grupper som aldrig kommer att ha råd att ”köpa loss” några lägenheter.

Regeringen har även tillsatt en utredning för att se över reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder för att underlätta sådan uthyrning och om en eventuell ändring av presumtionshyrorna. Fokus är alltså åter att hyresvärdar och fastighetsbolag ska kunna sätta ännu högre hyror och plocka ut ännu större vinster. Uppdraget redovisades i ett delbetänkande i september 2024 och ska slutredovisas i maj 2025 (SOU 2024:62). Jag menar att det vore rimligare att diskutera hur man kan få fram billigare nyproduktion av bostäder med hyror som vanliga människor faktiskt har råd med. Regeringen bör därför omgående dra tillbaka de ovan redovisade utredningarna. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

Särskilda yttranden

1. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 16 (SD)

Mikael Eskilander (SD), Roger Hedlund (SD), Rashid Farivar (SD) och Björn Tidland (SD) anför:

Utredningen om skärpta kontroller vid överlåtelser av fastigheter lämnade i september 2022 sitt betänkande Vem äger fastigheten (SOU 2023:55). Betänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet. Vi står givetvis bakom förslagen i vår motion 2024/25:1386 yrkandena 20–22 men med hänsyn till det pågående arbetet har vi valt att inte lämna någon reservation.

2. Ägarlägenheter och hyrköp, punkt 21 (S)

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

Vi står bakom förslaget i vår motion 2024/25:3075 yrkande 30 om att bl.a. se över möjligheten att utveckla en hyrköpsmodell där hushållen hyr sin villa eller radhus mot ett löfte om att få köpa bostaden. Som redovisas i betänkandet pågår dock för närvarande ett arbete inom Regeringskansliet med frågor om bl.a. en modell för hyrköp av bostäder. Vi har därför valt att inte lämna någon reservation.

3. Ägarlägenheter och hyrköp, punkt 21 (SD)

Mikael Eskilander (SD), Roger Hedlund (SD), Rashid Farivar (SD) och Björn Tidland (SD) anför:

Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp lämnade i december 2024 sitt betänkande Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) del I och del II. Betänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet. I regeringens skrivelse 2024/25:75 Riksdagens skrivelser till regeringen – åtgärder under 2024 anger regeringen att en proposition kan beslutas under riksmötet 2025/26. Vi står givetvis bakom förslagen i vår motion 2024/25:1386 yrkandena 11 och 12 men med hänsyn till det pågående arbetet har vi valt att inte lämna någon reservation.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden 2024/25

2024/25:209 av Josef Fransson (SD):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att vidta åtgärder så att hyresförhandlingsavgiften till Hyresgästföreningen försvinner och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:785 av Monica Haider (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att överväga att se över behovet av reglering för lägenhetsuthyrning till turister och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:845 av Joakim Sandell och Rose-Marie Carlsson (båda S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att studera förutsättningarna för att kräva att alla inkomster ska räknas vid bedömning av betalningsförmåga hos såväl offentliga som privata hyresvärdar och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:854 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S):

3. 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.

2024/25:1151 av Charlotte Nordström (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att utreda KPI-uppräkning av lokalhyror och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:1317 av Katarina Luhr m.fl. (MP):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över lagstiftningen för att underlätta delningsboende och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hyreslagen för att tydligare definiera och reglera delningsboende och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta för fler typer av kompiskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:1386 av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD):

11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa enhetliga regler och en enhetlig finansieringsmodell för hyrköp av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjliggöra fler ägarlägenheter samt ombildning av hyresrätter och bostadsrätter till ägarlägenheter och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda fler möjligheter till boende för unga och pensionärer och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten till ett offentliggörande av slutpriser på bostadsrätter genom ett nationellt register och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lämplig myndighet bör uppdras att tydliggöra och informera om möjligheterna och reglerna för privat bostadsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
16. 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.
17. 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 svartuthyrning av lägenheter och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att alla brott som begås kopplade till hyreslägenheter ska kunna leda till förverkande av hyreskontraktet och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att alla brott som begås kopplade till hyrda lokaler ska kunna leda till förverkande och tillkännager detta för regeringen.
20. 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.
21. 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.
22. 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.

2024/25:1584 av Karin Sundin och Matilda Ernkrans (båda S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska se över lagstiftningen och vidta åtgärder för att förhindra att fastigheter används som verktyg för att underlätta gängkriminalitet och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:1648 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 tillkännager detta 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.

2024/25:1700 av Niklas Sigvardsson m.fl. (S):

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en hyrköpmo-
dell för småhus och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:1753 av Katarina Luhr m.fl. (MP):

30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över och tydliggöra hur bruksvärdet ska regleras vid renovering och återbruk av ett befintligt kök eller badrum jämfört med ett fullständigt utbyte av inventarier med syftet att öka resurseffektiviteten, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2024/25:1989 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 regeringen omgående bör skärpa lagen om blockuthyrning för att bostäder inte ska bli hotellägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden rörande tvångsförvaltning ska vara ska vara skyldiga att bistå med en godtagbar förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
5. 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.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör införa skattefria underhållsavsättningar för hyresfastigheter och tillkännager detta för regeringen.
 7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagstiftningen ska ändras så att hyresvärdar på förhand ska åläggas att ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en renovering och tillkännager detta för regeringen.
 8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående 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.
 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 hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand och tillkännager detta för regeringen.
 11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör dra tillbaka den pågående utredningen om att förenkla reglerna vid privatuthyrning av bostäder 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 regeringen omgående bör se över lagstiftningen så att ett köp av bostad tydligare kopplas till var köparen är mantalsskriven och tillkännager detta för regeringen.
 16. 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.
 18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utredningen Fler vägar till att äga sitt boende omgående ska dras tillbaka 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.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över kvarvarande hyresgästers situation i ombildade fastigheter, dels föreslå åtgärder för att stärka dessa kvarvarande hyresgästers ställning och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med lagförslag som innebär att hyresvärdar, privata såväl som allmännyttiga, inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav eller andra icke relevanta krav som exkluderar stora grupper av människor vid uthyrning av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ändra lagstiftningen så att allmännyttan blir hyresnormerande när parterna förhandlar landets hyror, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över presumtionshyressystemets effekt på dels hyresnivåerna i nyproduktion, dels medborgarnas möjligheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör dra tillbaka den pågående utredningen om presumtionshyror och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:1992 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V):

25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen under innevarande mandatperiod bör utvärdera om de lagändringar som följde på proposition 2023/24:112 tillämpas på så vis att de uppfyller barnkonventionens krav och vid behov återkomma med förslag som ger barn ett fullgott skydd enligt barnkonventionen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en hyresvärd aldrig ska kunna vräka ett hushåll som inkluderar minderåriga utan att först uppmana hyresgästen till rättelse samt ha underrättat socialtjänsten, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör vidta åtgärder som gör det omöjligt att vräka

en barnfamilj innan familjen har ett fullvärdigt alternativt boende att flytta till, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2024/25:2015 av Adrian Magnusson m.fl. (S):

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avvisa alla förslag om att införa marknadshyror och i stället stärka den svenska hyresmodellen och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:2473 av Louise Thunström m.fl. (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över och belysa villkoren för den kooperativa hyresrätten utifrån dagens samhällsutmaningar och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:2623 av Katarina Luhr m.fl. (MP):

9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ta fram förslag om hur en familj har bott tillsammans med någon som förlorar kontraktet på grund av brottslig handling kan bo kvar, eller hjälpas till ett nytt permanent boende, och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att familjer som blir vräktas på grund av att någon i familjen begått en brottslig handling ska bli hjälpta till ett nytt boende och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en reglering av hyresvärdars krav på en ny hyresgäst och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bidrag ska räknas som inkomst när det gäller att uppnå inkomstkraven för en hyresrätt och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:2643 av Leila Ali Elmi m.fl. (MP):

28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att de krav som hyresvärdar ska kunna ställa på potentiella hyresgäster behöver regleras i lag och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:2950 av Alireza Akhondi m.fl. (C):

24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen snarast bör återkomma till riksdagen med en proposition med förslag om en reformerad hyressättning och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över regelverket för att avgöra om det finns behov av att sänka gränsen för när en auktoriserad revisor krävs i en bostadsrättsförening, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att studentbostäder bör definieras som en egen boendeform i lagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om partiella hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:2955 av Muharrem Demirok m.fl. (C):

24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en bostadsrättsförening bör tillåtas omfatta hus utspridda över ett större område, och också bildande av bostadsrättsföreningar som omfattar bostäder i mer än en kommun bör övervägas, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2024/25:3075 av Jennie Nilsson m.fl. (S):

18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kontroll av fastighetsägare vid förvärv och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar vid renovering och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lyxrenoveringar i syfte att byta hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet måste stoppas och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begreppet "skäligt" bör införas som bedömningsgrund för överklaganden i hyresnämnden gällande renoveringar och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om utvärdering av genomförda lagändringar gällande hyresgästers ansvar för trygghet i bostadsområdet och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att också bostadsrättslagen bör ändras på ett sätt som motsvarar de förändringar i hyreslagen gällande bristande skötsamhet och störningar i boendet som införs genom propositionen och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att utveckla en hyrköp-modell där hushållen hyr sin villa eller sitt radhus mot ett bindande löfte att få köpa denna bostad och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa möjligheter till ett socialt och tryggt boende med inflytande för de boende genom den kooperativa hyresrätten och tillkännager detta för regeringen.

38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hur en person som har varit utsatt för brott i en nära relation ska kunna behålla det gemensamma boendet, oavsett boendeform, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av bostadsrättslagen med syftet att göra motsvarande förändringar som gjorts i den hyresrättsliga regleringen för att våldsutsatta ska kunna behålla det gemensamma boendet, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
42. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en reglering av andrahandshyresmarknaden som förhindrar oskäligen skatteavdrag, ockerhyror och andra orättfärdiga inkomster på bekostnad av de bostadssökande och tillkännager detta för regeringen.

2024/25:3096 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.

2024/25:3149 av Marie-Louise Hänel Sandström och Gustaf Göthberg (båda M):

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