

Påverkansarbete och bostadspolitik

Motionerna 10–23, Hyresgästers rättigheter

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Hyresgästers rättigheter* i blocket *Påverkansarbete & Bostadspolitik*.

Motionerna är numrerade i den ordning de föreslås behandlas. Inom parentes anges det löpnummer motionen fick när den lämnades in.

Motion 10 (# 18)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Norrmalm

Alla hyresgästers lika rättigheter

En hyresvärd måste äga minst 2 lägenheter för att räknas som fastighetsägare. Om det är färre än 3 hyresgäster i ett hus / hos en hyresvärd / i en bostadsrättsförening då gäller inte den förhandlingsordning med Hyresgästföreningen som annars gäller. För dessa en eller två gäller alltså inte det kollektiva förhandlingssystemet. Då tar istället hyreslagens bestämmelser om villkorsändring vid. Det innebär att hyresgästen om denne är medlem i HGF istället måste ge fullmakt till HGF's förhandlare att förhandla hyran

I motion 15 Hyresgästföreningen HGF region Stockholm fullmäktige april 2019 "Svagt stöd till enskilda hyresgäster särskilt de som bor i bostadsrätt", där yrkas att tydliga riktlinjer tas fram för hur hyresgäster som bor i bostadsrätt ska få stöd i olika situationer, och att riktlinjerna ska rapporteras till föreningarna.

Motionen blev besvarad med en protokollsanteckning som medskick till alla föreningar och regionstyrelsen RS att använda informationen som finns och införa som rutin att försöka hitta dessa hyresgäster och inleda samtal.

Vi anser att alla hyresgäster ska ha lika rättigheter, både de som hyr av bostadsrättsföreningar och de som är färre än 3. Det är diskriminering att om det bara råkar var en eller två inte ska få samma service. Det ska inte få förekomma att det inte satsas lika mycket på dem, som i ett hus med ett större antal hyresgäster, alla betalar ju dessutom samma medlemsavgift.

Tills det sker anser vi att HGF aktivt måste söka efter dessa hyresgäster, då vi kanske inte alltid har den informationen själva och dessa hyresgäster kan inte veta att de kan söka hjälp.

Vi anser att HGF aktivt måste ta kontakt med dessa hyresgäster varje år inför förhandlingsomgången för det kommande årets hyra. De ska då upplysas om att de själva måste ta kontakt om de vill att HGF ska företräda dem i t.ex. en hyresförhandling.

Detta är ett bra tillfälle att värva om de inte redan är medlemmar.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** HGF verkar för att regeln försvinner om att en hyresvärd inte räknas som fastighetsägare om hen äger färre än 3 hyresbostäder.
- att** till Att-sats 1 är genomförd ska HGF varje år söka upp och kontakta de hyresgäster som är färre än tre och informera dem om att de själva måste meddela HGF om de vill att HGF ska företräda dem.
- att** HGF inte ska göra skillnad i sin service till hyresgäster som hyr av bostadsrättsföreningar
- att** HGF inte ska göra skillnad i sin service till hyresgäster som är färre än tre

Yttrande

Motionären menar att alla hyresgäster skall ha lika rättigheter, både de som hyr av bostadsrättsföreningar och även i de fall där förhandlingsordningen upphört, d.v.s. det är färre än 3 kvarboende hyresgäster kvar i en fastighet.

Motionären föreslår därför att Hyresgästföreningen varje år skall söka upp och kontakta de hyresgäster som är färre än 3 och informera om att de själva måste meddela oss om de vill att vi ska företräda dem i förhandlingar och därmed inte göra skillnad i sin service till hyresgäster som hyr av bostadsrättsföreningar eller till hyresgäster som är färre än 3 och att vi som organisation skall verka för att regeln om att förhandlingsordningen inte skall ”falla” när det endast är 3 kvarvarande hyresgäster i en fastighet.

Regionstyrelsen delar motionärens åsikt om att alla hyresgäster skall ha lika rättigheter, även de som är kvarboende hyresgäster i bostadsrättsföreningar. Att fastigheter ombildas till bostadsrättsföreningar arbetar vi aktivt emot, bland annat via kampanjer och genom informationsmöten.

Regionstyrelsen delar dock inte motionärens bild av att vi inte behandlar alla hyresgäster lika. I de fall förhandlingsordningen faller får kvarvarande hyresgäster den information som motionären föreslår. Att årligen söka upp och kontakta de hyresgäster som bor i en fastighet utan förhandlingsordning skulle däremot leda till mycket omfattande administrativa resurser och kostnader till begränsad nytta.

Regionstyrelsen föreslår fullmäktige besluta
att motionen skickas till förbundsstämman som motionärens egen

Fullmäktige beslutade att bifalla regionstyrelsens svar till motionen

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 10

I motionen lyfts fram att medlemmar som bor i hus med färre än tre hyresgäster eller hyr lägenhet av en bostadsrättsförening ska ha samma service från Hyresgästföreningen som hyresgäster i flerbostadshus med tre hyresgäster eller fler. Särskilt anger man service i samband med hyresförhandlingar. Motionären menar att Hyresgästföreningen ska bedriva uppsökande verksamhet inför förhandlingar för att nå ut till medlemmar som bor i hus med färre lägenheter än tre. De ska få information om att de måste själva kontakta Hyresgästföreningen för att få hjälp i förhandling om hyran

Förbundsstyrelsen delar motionärens uppfattning om att alla medlemmar ska ha rätt till samma service, oavsett om man bor i hyresrätt i ett flerbostadshus med många lägenheter, hyr av en bostadsrättsförening eller i ett hus där endast två lägenheter, eller en, är hyreslägenheter.

Förbundsstyrelsen menar att man får samma service, men att förutsättningarna för hur servicen ges kan variera utifrån faktiska omständigheter. Det innebär inget avkall på kvaliteten, bara att servicen kan se olika ut. Servicen är lika hög.

I ett hus med tre lägenheter eller fler kan Hyresgästföreningen teckna ett avtal om förhandlingsordning med hyresvärden. Det innebär att hyresförhandlingarna sker kollektivt. Hyresvärden förhandlar med Hyresgästföreningen, inte enskilda hyresgäster. Inför hyresförhandlingarna samlar Hyresgästföreningen skriftligen in information om lägenheterna och fastighetsförvaltningen mm.

Med färre lägenheter ska hyresvärden istället skicka ett meddelande till hyresgästen om att hen vill höja hyran vid en angiven tidpunkt och till vilken nivå. Om hyresgästen inte accepterar kravet, kan hyresvärden vända sig till hyresnämnden som bedömer den begärda hyrans skälighet.

Skillnaden mellan en medlem som bor i ett hus med förhandlingsordning och en som bor i ett hus utan, är att medlemmen i det senare fallet ska kontakta Hyresgästföreningen för att få hjälp med förhandlingen. När man gör det lämnar man samtidigt uppgifter om lägenheten mm. Att vara tvungen att själv kontakta Hyresgästföreningen tycker motionären är orättvist och menar att Hyresgästföreningen ska bedriva uppsökande verksamhet för att hitta medlemmar och informera om att de måste begära hjälp.

Förbundsstyrelsen menar att det är viktigt att alla medlemmar får information om vad som gäller i samband med hyresförhandlingar. Uppsökande verksamhet är i praktiken ogörligt, men information kan ges t ex i samband med inträde i Hyresgästföreningen, på Hyresgästföreningens hemsida, i brev till hyresgäster inför årliga förhandlingar. Förbundsstyrelsen menar också att medlemmarna får lika god hjälp, det enda som skiljer är själva metoden.

Att verka för lagändring så att avtal om förhandlingsordning kan tecknas när det endast finns en eller två lägenheter i huset bedömer förbundsstyrelsen inte som angeläget då medlemmar kan få god hjälp med förhandlingen ändå.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** avslå att-sats 1
- att** avslå att-sats 2
- att** anse att-sats 3 besvarad
- att** anse att-sats 4 besvarad

Motion 11 (# 34)

Motionen kommer ifrån: Regionstyrelsen i region Norra Skåne

Hyresgästföreningen ska arbeta för sex månaders uppsägningstid för uppsagda hyresgäster

Bakgrund

När ett hyresförhållande avslutas görs detta med iakttagande av en s.k. uppsägningstid, vilket är en i lag fastslagen period från det att hyresgästen eller hyresvärden meddelar att de vill avsluta hyresförhållandet tills det kan avslutas. Om inte hyresgäst och hyresvärd har kommit överens om annat är uppsägningstiden för närvarande tre kalendermånader från uppsägningen; ett avtal som sägs upp t.ex. 15 januari avslutas först den 30 april.

Många hyresavtal avslutas inte för att hyresgästen vill flytta, utan för att de blir tvungna att flytta. Det kan bero t.ex. på att hyresgästerna har hamnat i bråk med grannar, haft betalningssvårigheter eller att hyresvärden själv vill bosätta sig i hyreslägenheten. De tre månaders uppsägningstid som nu finns är tänkta som ett skydd så att hyresgästen hinner hitta en ny lägenhet.

Den nuvarande regeln om tre månaders uppsägningstid sågs över av regeringen senast i mitten av 1980-talet. Redan då verkade Hyresgästföreningen för att uppsägningstiden för hyresgäster bör vara sex månader. I dagens bostadssituation när bostadsbristen ökar är det svårare för hyresgäster att hitta boende än det var på 1980-talet och det skydd som hyresgäster ska få med tre månaders uppsägningstid har tappat i värde när det finns allt färre hyresobjekt att få tag i. Hyresgäster tvingas dels till oseriösa hyresvärdar och dels hyra av privatpersoner, vilket i många fall leder till att de får ett otryggt boende när de saknar besittningsskydd. Hyresgästföreningen bör verka för att hyresgästers skydd och rättigheter inte urholkas p.g.a. en förändrad bostadssituation och måste då uppmärksamma att ålderstigna regler kan behöva ändras.

Om hyresgäster som sägs upp av hyresvärden skulle få sex månader på sig att ordna nytt boende istället för tre skulle möjligheterna att göra en organiserad flytt under välutredda förhållanden öka. Hyresgästernas rätt att säga upp sig på tre månader bör bestå.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen genom kontakt med riksdag och andra intresseorganisationer aktivt verkar för införandet av sex månaders uppsägningstid för uppsagda hyresgäster.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 11

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen genom påverkansarbete ska verka för att hyreslagens regler om uppsägningstid vid hyresvärdars uppsägning av hyresgäster ändras, från tre kalendermånader till sex kalendermånader.

Syftet med motionärens förslag är att stärka skyddet för bostadshyresgäster som blir uppsagda av sin hyresvärd. Genom en längre uppsägningstid skulle hyresgästerna få mer tid på sig, och bättre förutsättningar, att hitta ett annat boende innan hyresavtalet upphör. Med tanke på den bostadsbrist som idag finns i nästan alla delar av landet är det inte lätt för en hyresgäst som tvingas flytta att hitta en lämplig bostad. Utifrån det perspektivet är det närmast en självklarhet att Hyresgästföreningen borde verka för att ändra lagstiftningen i enlighet med motionärens förslag.

Mot detta finns det dock några aspekter som behöver beaktas. Till att börja med är det värt att påpeka att den föreslagna ändringen inte skulle ha särskilt stor praktisk betydelse för de hyresgäster som har besittningsskydd, vilket är en majoritet av landets hyresgäster. En hyresgäst som har besittningsskydd har nämligen möjlighet att protestera mot hyresvärdens uppsägning. Det är hyresvärderna som måste ansöka till hyresnämnden för en rättslig prövning, om hyresgästen inte frivilligt går med på att flytta. Och om hyresnämnden skulle godkänna hyresvärdens uppsägning har hyresgästen rätt att överklaga till Svea hovrätt. Det är först när det finns ett lagakraftvunnet beslut om att hyresavtalet upphör som hyresgästen måste flytta. Innan dess, och alltså under hela processens gång, har hyresgästen rätt att bo kvar i sin bostad på samma villkor som innan uppsägningen. En sådan uppsägningsprocess pågår nästan utan undantag längre än sex månader. Hyresgästen har också möjlighet att yrka på uppskov med avflyttning, för det fall hyresvärdens uppsägning skulle godkännas av hyresnämnden eller hovrätten.

Det kan heller inte uteslutas att en förlängd uppsägningstid skulle kunna ha en viss negativ inverkan på bostadsmarknaden. Det förekommer relativt ofta att hyresgäster blir uppsagda på grund av att de inte anses ha behov av bostaden, och en del av dessa väljer att inte bestrida uppsägningen - något som åtminstone ibland får antas bero på att de faktiskt inte har något nämnvärt behov av att behålla den uppsagda bostaden. De kanske bara använder den sporadiskt eller vill behålla den för att i framtiden kunna använda den vid ett lägenhetsbyte. Med en förlängd uppsägningstid skulle det dröja längre tid jämfört med idag, innan sådana lägenheter blir tillgängliga att hyra för de som har ett reellt behov av en ny bostad.

En annan aspekt är att den föreslagna lagändringen även skulle bli gällande mot de hyresgäster som hyr ut sina lägenheter i andra hand eller som hyr ut till inneboende. De räknas som hyresvärdar och skulle således också bli tvungna att iaktta en uppsägningstid på sex kalendermånader. Det kan inte uteslutas att detta skulle ha en negativ påverkan på hyresgästers vilja att hyra ut i andra hand, vilket i sin tur skulle minska antalet uthyrningsobjekt på bostadsmarknaden.

Genom den lagändring som motionären föreslår finns också en påtaglig risk att antalet förverkandevister i tingsrätten skulle öka, jämfört med förlängningstvister i hyresnämnden. Till exempel i fall där den uppsagda hyresgästen anklagas för att vara störande skulle det sannolikt framstå som mer angeläget än idag för en hyresvärd att säga upp hyresavtalet med omedelbar verkan, om alternativet är att säga upp avtalet med sex kalendermånader. Det skulle leda till större risker för den uppsagda hyresgästen, bland annat med tanke på de rättegångskostnader som förekommer i allmän domstol jämfört med förlängningstvister i hyresnämnden.

Avslutningsvis bör dock betonas att syftet med motionärens förslag är något som Hyresgästföreningen bör verka för, det vill säga att förbättra skyddet för landets hyresgäster. Detta bör dock lämpligen ske på ett annat sätt än att försöka få till en lagändring av den generella uppsägningstiden vid hyresvärdars uppsägning. Det är framförallt situationen för de hyresgäster som hyr på osäkra villkor, de som av olika skäl saknar besittningsskydd, som behöver förbättras.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen

Motion 12 (# 37)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker

Uppsägning av hyresavtal vid flytt från lägenhet till särskilt boende

Enligt 12 kap. 5 § Jordabalken har dödsbo rätt att inom en månad från dödsfallet säga upp hyresavtalet för hyreslägenhet för att sluta gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen. Detta innebär därmed att den annars vanligen gällande uppsägningstiden på tre månader ersatts med en kortare uppsägningstid på en månad.

När det gäller uppsägning av hyresavtal vid flytt till särskilt boende gäller en uppsägningstid allt från 1 - 3 månader beroende på kommun. Där 2 eller 3 månader gäller, belastar det hyresgästen med orimliga kostnader för dubbelt boende. Rimligt vore att samma regler gäller för flytt till särskilt boende som vid dödsfall.

Motionen antagen vid ordinarie styrelsemöte 2019-11-28

Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker

Anders Hördin vice ordförande

Motionen även antagen av Hyresgästföreningarna i Eskilstuna, Flen och Strängnäs.

Med hänvisning till ovanstående föreslår vi förbundsstämman besluta

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen arbetar för att samma regler ska gälla i alla kommuner i landet vid uppsägning av hyresavtal vid flytt från hyreslägenhet till särskilt boende som vid dödsfall, d v s en månad.

Yttrande

Regionstyrelsen region Mitt ställer sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 12

Motionärerna yrkar på att Hyresgästföreningen ska verka för att hyresgäster som flyttar till särskilt boende ska ha rätt till en uppsägningstid om 1 månad.

I motionen lyfts problematiken för hyresgäster som flyttar till särskilt boende fram. Särskilt boende är en behovsprövad boendeform som kommunerna är skyldiga att tillhandahålla som särskilt stöd i form av service och omvårdnad. Hyresgäster som flyttar till särskilt boende kan inte påverka när de blir anvisade ett särskilt boende. Ofta innebär det korta omställningsperioder - man flyttar i stort sett genast när man blivit anvisad ett särskilt boende. Möjligheten att själv planera sin flytt är obefintlig och följden blir ofta att man får betala dubbla hyror, vilket innebär en svår ekonomisk belastning.

I hyreslagen finns bestämmelser om att ett dödsbo har rätt att säga upp lägenheten med 1 månads uppsägningstid. När man införde 1984 års ändringar i hyreslagen diskuterades dödsbons rätt att säga upp hyresavtalet inom en månad från dödsfallet. Lagrådet, som yttrade sig, tyckte att dödsbon med liten behållning hade ett ekonomiskt intresse som borde beaktas, nämligen att så snart som möjligt bli fri från skyldigheten att betala hyra.

Många hyresgäster som, ibland med kort varsel, flyttar till särskilt boende drabbas ofta dubbla hyror. Det är inte ovanligt att till exempel äldre hyresgäster har små ekonomiska förhållanden samtidigt som boendekostnaden tar en stor del av inkomsterna. Även om situationen för dödsbon inte är direkt jämförbar kan man tycka att hyresgästerna i detta fall har ett beaktansvärt ekonomiskt intresse av att säga upp hyresavtalet för lägenheten de flyttar från så snabbt som möjligt så man slipper dubbla utgifter.

Hyresgästföreningen bör därför verka för att hyreslagen ändras så att hyresgäster som flyttar till särskilt boende ska ha möjlighet att säga upp hyresavtalet med en månads uppsägningstid.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla motionen

Motion 13 (# 1128)

Motionen kommer ifrån: Annika Martin

Behov av lagändringar för större balans efter ombildningarna.

För att slippa de alltför många problem som vi ser idag efter alla ombildningarna, och för vår egen demokratis skull, så finns det nu stort behov av nya och mer hållbara bostadslagar för en bättre och jämlikare balans.

Att de kvarvarande hyreslägenheterna nu ses som en ”dold tillgång” i mäklarannonserna, och dessutom inte heller måste lämnas in till Bostadsförmedlingen vid dödsfall eller flytt, är bara några av de parametrar som redan inledningsvis satte de kvarvarande hyresgästerna i en mycket märklig och odemokratisk situation redan från allra första början.

Om det i stället lagstadgas att de kvarvarande hyresgästernas lägenheter lämnas in till Bostadsförmedlingen efter dödsfall eller flytt till annan bostad (alltså inte vid byten), så höjer man statusen för hyresgästerna. Tryggheten, rättssäkerheten och demokratin blir då större och det frigörs dessutom flera hyreslägenheter till de många köande i bostadskön.

Därmed blir det också mera attraktivt att bo som hyresgäst i en bostadsrättsförening eftersom tilliten ökar, och med det blir det även en större rörelse på bostadsmarknaden eftersom efterfrågan då kommer att göra det lättare att byta hyreslägenheterna som då finns i bostadsrättsföreningarna.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen ska jobba för att påverka politikerna i den riktningen att det lagstadgas att kvarvarande hyresgästers lägenheter i bostadsrättsföreningar ska gå tillbaka till Bostadsförmedlingen efter dödsfall, eller efter flytt till annat boende om det inte förekommit ett byte.
- att** lagen sedan följs upp genom granskningar från Bostadsförmedlingen eller/och Hyresgästföreningen.

Yttrande

Vi i Kungsholmens styrelse
Ställer oss ej bakom denna motion
Vänlig hälsning
Peter

inkom via mejl från ordförande Peter Hudd 210303

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 13

Motionären beskriver problemen med ombildning, och de svårigheter som drabbar kvarboende hyresgäster i ombildade fastigheter. Motionären föreslår att bostadsrättsföreningen ska åläggas att lämna tillbaka hyreslägenheter som blivit lediga till bostadskön på orten.

Förbundsstyrelsen delar motionärens önskan om en mer hållbar lagstiftning på området. Tyvärr saknas idag lagrum som möjliggör för det offentliga att avkräva hur privata aktörer, inklusive bostadsrättsföreningar, hanterar sina ledigblivna lägenheter. Det anses i allmänhet utgöra en alltför stor inskränkning på den privata äganderätten.

I fallet med kvarvarande hyresgäster i bostadsrättsföreningar så är det, i förbundsstyrelsens mening, mer fruktsamt att gå på källan till problemet, nämligen ombildningar.

Hyresgästföreningen trycker på för att få till en skärpt lagstiftning för att minska antalet ombildningar. Här vill vi att:

- Ombildningslagen ändras så att majoritetsförhållanden vid omröstning förändras från 2/3-delars majoritet till 3/4-delar
- det ska vara krav på att den som röstar för också genomför köp
- hembudsrätten för bostadsrättsföreningen avskaffas

Och specifikt för ombildning av allmännyttan vill vi se en Stopplag 2.0, där ombildningar av allmännyttan ska prövas av länsstyrelsen utifrån relevanta kriterier.

Med färre ombildningar får vi också färre hyresgäster som hamnar i en situation där de får sina grannar som hyresvärd. Men att kräva lagstiftning för att ledigblivna hyresrätter i bostadsrättsföreningar ska gå till bostadsförmedlingen på orten är i förbundsstyrelsens mening fel väg att gå.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen

Motion 14 (# 88)

Motionen kommer ifrån: Shadi Saber

Deponering av hyra borde inte vara ett giltigt skäl för uppsägning av hyresrätt!

På dagens bostadsmarknad är det många hyresvärdar som agerar på ett dåligt sätt eller i direkt strid med svensk lagstiftning. Tyvärr är de myndigheter och domstolar som hanterar tvister mellan hyresgäster och hyresvärdar allt för långsamma och tandlösa vilket resulterar i känsla av uppgivenhet och rättslöshet bland många hyresgäster. Skulle man vara så missnöjd med sin hyresvärd att man vill flytta så sätter den rådande bostadsbristen käppar i hjulet för en.

Det finns dock en annan väg att gå, nämligen att deponera sin hyra hos länsstyrelsen. På det viset kan man med ekonomiska påtryckningar förmå hyresvärden att åtgärda de brister som man upplever som hyresgäst. Tyvärr är det få som vet om det och ännu färre som vågar sig på det pga risken för att bli uppsagd. Regelverket är otydlig och ger upphov till en osäkerhet om huruvida man kan eller inte kan bli uppsagd när man deponerar sin hyra hos länsstyrelsen. Därför behöver regelverket bli tydligare och säkrare. Det är orimligt att hyresgäster inte kan ta till konfliktåtgärder på samma säkra villkor som arbetstagare gentemot arbetsgivare eller som konsumenter gentemot näringsidkare.

På samma sätt som anställda är skyddade mot uppsägning vid strejk, så bör hyresgäster också vara skyddade mot uppsägning vid deponering av hyra. På samma sätt som konsumenter kan vägra betalning vid felande varor eller tjänster, så bör hyresgäster kunna deponera sin hyra utan att riskera sina hem.

Jag yrkar därför att hyresgästföreningen ska verka för lagstiftning som innebär att deponering av hyra inte är ett giltigt skäl för uppsägning av hyresrätt.

Shadi Saber
Ledamot i LH Backa Södra

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att hyresgästföreningen ska verka för lagstiftning som innebär att deponering av hyra inte är ett giltigt skäl för uppsägning av hyresrätt.

Yttrande

Hyresgästföreningen Hisingen yrkar bifall till denna motion.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 14

Motionären pekar på riskerna i samband med deponering av hyra hos länsstyrelsen och menar att Hyresgästföreningen ska verka för att hyresgäster inte endast ska vara skyddad mot förverkande, utan även mot uppsägning, när man deponerat hyran.

En hyresgäst som anser sig ha en förfallen fordran på hyresvärden kan deponera det belopp hen vill dra av på hyran hos länsstyrelsen.

Det kan gälla att hyresgästen anser sig ha rätt till nedsättning av hyran, till exempel för att lägenheten har brister, ersättning för skada eller att hyresgästen har en annan motfordran hos hyresvärden. Beloppet ska motsvara det avdrag som hyresgästen anser sig ha rätt till. Resterande del av hyran ska betalas till hyresvärden. Länsstyrelsen ska pröva om det hyresgästen säger är grund för deponering, men ska inte pröva om hyresgästen har fog för avdraget. När hyresgästen har deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden inte göra gällande att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte betalats till hyresvärden. Det gäller under förutsättning att hyresgästen inte missbrukat regeln. Om hyresgästen deponerar mot bättre vetande eller som stridsåtgärder kan hyresrätten ändå förverkas. Deponeringen får heller inte användas för att trakassera hyresvärden.

Om hyresvärden inte visar att en överenskommelse träffats eller väckt talan inom tre månader har hyresgästen rätt att få tillbaka pengarna. Det innebär inte att hyresvärden inte kan kräva hyresgästen på beloppet, utan endast att hyresrätten inte är förverkad trots att hyresgästen inte betalat hela hyran till hyresvärden.

Även om hyresrätten inte kan förverkas kan den sägas upp. Deponering är således ingen garanti för att hyresgästen inte kan bli av med hyreskontraktet.

Regelverket är vagt och svårt att sätta sig in i. Det är viktigt att deponeringen sker på korrekt sätt. Det händer att hyresgäster blir av med sitt hyreskontrakt, trots att man känt sig säker på att deponeringen ska skydda dem.

Förbundsstyrelsen delar motionärens synpunkter på att det inte ska vara möjligt att säga upp ett hyresavtal när en del, eller hela, hyran deponerats. Hyresgästen ska inte endast vara skyddad mot förverkande utan även, på motsvarande sätt, mot uppsägning.

Därutöver behöver en översyn av reglerna göra så att det klart framgår hur deponering fungerar, så att inte hyresgäster missleds eller känner falsk säkerhet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla motionen

Motion 15 (# 7)

Motionen kommer ifrån: Anders Forsberg

Att behålla kontraktet när lägenheten brunnit

Om en hyresgäst drabbas av det tragiska att vederbörandes lägenhet totalförstörs av brand har fastighetsägaren rätt att säga upp kontraktet. Även om hyresgästen inte är vållande till skadan. Då ställs en redan hårt drabbad hyresgäst direkt ut på gatan. Man kan lugnt påstå att hyresgästen blir dubbelt drabbad.

Det är 12 kap 10 § Jordabalken som styr fastighetsägarens rätt att säga upp kontraktet.

Jag tycker den lagtexten är fel och direkt missgynnar olycksdrabbade hyresgäster dubbelt. Jag tycker vi som hyresgästernas organisation ska verka för att få den lagtexten ändrad.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att förbundsstyrelsen snarast börjar arbeta aktivt med att få till en lagändring som bättre skyddar hyresgäster i nämnda situationer. Här kan vi söka samarbete med andra organisationer och bredda våra aktiviteter för att påverka.

Yttrande

Förening Skaraborg styrelse tillstyrker motionen den 11 januari 2020.

Ordförande Helena Karlsson

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 15

Motionärerna påtalar det faktum att en hyresgäst kan bli av med sitt hyreskontrakt när lägenheten brunnit, även om hyresgästen inte på något sätt varit vållande. De vill att Hyresgästföreningen verkar för en lagändring.

Regelverket innebär att hyresavtalet förfaller om lägenheten blir så förstörd att den inte längre kan användas för sitt ändamål. Vanligen handlar det om bränder även om det kan omfatta andra situationer till exempel markras. Många hyresvärdar försöker ordna på bästa sätt för den hyresgäst vars lägenhet brinner upp. Man försöker ordna en ersättningslägenhet eller en evakueringslägenhet under tiden lägenheten byggs upp och erbjuder hyresgästen att få flytta tillbaka därefter.

Men i vissa fall vill inte hyresvärderna medverka till en sådan lösning, utan stödjer sig på hyreslagens bestämmelser och hävdar att hyresavtalet förfallit. Vissa hyresvärdar passar på att "bli av med" hyresgäster som annars skulle haft besittningsskydd. Det har till exempel förekommit att bostadsrättsföreningar passar på att friställa en hyreslägenhet efter en brand för att efter renovering sälja lägenheten på marknaden.

Problemet har uppmärksammats i flera statliga utredningar och det har lämnats förslag till lagändringar som skulle kunna sätta stopp för detta förfarande. Senast föreslog professor Bertil Bengtsson i betänkandet Ds 2018: 18 Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs att hyresavtalet skulle förfalla om lägenheten blev så förstörd, men att hyresgästen skulle ha rätt till en lämplig lägenhet som hyresvärderna förfogar över om det är skäligt med hänsyn till båda parter ekonomiska och personliga förhållanden. Hyresgästen skulle ha rätt till hyresavtal för första lämpliga lägenhet som hyresvärderna förfogar över. Hyresgästföreningen ställde sig bakom förslaget i sitt remissvar.

Hyresgästföreningen arbetar centralt med frågan på flera sätt. Vi har stött på Regeringskansliet regelbundet för att försöka få till stånd en förändring, vi har uppvaktat justitieminister Morgan Johansson och skrivit debattartikel. Regeringen har nu lagt fram ett lagförslag om starkare stöd för hyresgäster vid brand, så vårt långsiktiga opinionsbildningsarbete har lönat sig.

Vi kommer fortsätta att lyfta frågan och betona hur angeläget det är att genomföra lagändringen, samt undersöka möjligheten att göra gemensam sak med andra organisationer.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla motionen

Motion 16 (# 1167)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Norrmalm

Fonder och stiftelser

Motion till Hyresgästföreningen Förbundsstämman 2021

Fonder och stiftelser

Det finns stiftelser, donationer, fonder och ideella föreningar som hyr ut bostäder. En stiftelse har en egen förmögenhet som de ofta fått som en donation och en fond kan förvalta ett kapital som avsatts till ett särskilt ändamål. Stiftelser har ofta stiftelseurkunder/stiftelseförordningar som beskriver hur verksamheten ska bedrivas och hur kapitalet ska förvaltas. Syftet är ofta att uthyrningen och avkastningen ska gå till behövande. Det sker tyvärr inte alltid. Det kan t.ex. vara oklart hur lägenhetskontrakten fördelas.

En styrelse leder arbetet i stiftelsen, fonden eller den ideella föreningen efter dess stadgar. Det är viktigt att det finns insyn i hur arbetet bedrivs. Styrelserna bör därför redovisa och arbeta med öppenhet och skriva styrelseprotokoll med beslut tillgängliga för alla.

Vi får då och då höra av hyresgäster som hyr av stiftelser, fonder och ideella föreningar att dessa inte följer regler eller lever upp till det som kan förväntas av dem. Hyresgästerna är ofta äldre och har svårt att själva driva sina ärenden.

De som har insyn i om något misstänkt pågår i huset eller att något inte sker på rätt sätt, kan ta upp missförhållandena med styrelsen och om det inte detta hjälper begära att Länsstyrelsen som har tillsynsansvar, utför kontroll.

Stiftelsernas årsredovisning är en offentlig handling som finns hos Länsstyrelsen.

Dock har Länsstyrelsen inte tillsynsansvar över ideella föreningar.

Hyresgästföreningen borde tillsammans med Länsstyrelsen arbeta för att få stopp på alla möjligheter till sådana oegentligheter inom alla slags bostadsstiftelser, donationer, fonder och föreningar. På den politiska agendan lär det vara på gång en allmän översyn av de lagregler som styr stiftelser.

Vi hoppas att vi i Hyresgästföreningen kan ta ett bättre tag i denna fråga och hjälpa hyresgäster som bor i dessa hus. Det kan också vara svårt för hyresgästen att anmäla den man hyr av och då bör istället Hyresgästföreningen kunna gå in och driva frågan och låta hyresgästen vara anonym.

Hyresgästföreningen är dock ingen tillsynsmyndighet utan det krävs att någon anmäler missförhållandena. Då kan Hyresgästföreningen ta upp frågan genom sina jurister eller t.ex. låta Privata förhandlingsrådet ta ut denna fastighet till en separat förhandling och då påtala förhållandena. Vad som kan göras är mycket beroende på hur situationen ser ut, men vi anser att alla misstankar ska anmälas och undersökas.

Vi yrkar att motionen antas av förbundsstämman.

På uppdrag av stiftelsehyresgäster

Hyresgästföreningen Norrmalm, 08 24 84 42, hgf.norrmalm@gmail.com genom Beatrice Eriksson

och Mats Clausen ordförande samt Ylva Fernvall Hyresgästföreningen Östermalm

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** undersöka hur Hyresgästföreningen kan stötta hyresgäster som hyr bostad av stiftelser, fonder och föreningar.
- att** Hyresgästföreningen ska verka för att tillsynsmyndigheterna såsom Länsstyrelserna får ett större ansvar att kontrollera att stadgar, stiftelseurkunder m.m. följs i bostadsstiftelser o.dyl.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 16

Motionärerna vill att Hyresgästföreningen ska undersöka hur föreningen kan stötta hyresgäster som hyr av stiftelser, fonder eller föreningar när dessa hyresvärdar inte följer de regler som gäller för dem. Motionärerna vill dessutom att Hyresgästföreningen ska verka för att relevanta tillsynsmyndigheter ska få ett större ansvar att kontrollera att dessa hyresvärdar efterlever sina skyldigheter, i syfte att missförhållanden förhindras eller upphör. Eftersom det kan upplevas svårt och jobbigt för en hyresgäst att själv anmäla sin hyresvärd vill motionärerna också att Hyresgästföreningen ska kunna driva ärenden, så att hyresgästen kan förbli anonym.

Det har under relativt lång tid rapporterats i media om misstänkta eller bekräftade oegentligheter inom vissa stiftelsers, fonders eller föreningars uthyrningsverksamhet. Medias undersökningar har bland annat visat att bostäder som är tänkta att hyras ut till resurssvaga personer ibland hyrs ut till höginkomsttagare. Det har också rapporterats att det förekommer kringgående av uthyrningsprinciperna till förmån för närstående till personer i ledande positioner. Dessa problem är naturligtvis allvarliga och drabbar särskilt de bostadssökande som tillhör den egentliga målgruppen, men som inte får tillgång till lämpliga bostäder. Även befintliga hyresgäster kan naturligtvis drabbas av att man frångår verksamhetens ursprungliga syfte, till exempel när hyresvärden begär kraftiga hyreshöjningar, oftast i samband med så kallade lyxrenoveringar.

Det framgår inte specifikt av motionen vilka missförhållanden man vill att Hyresgästföreningen ska hjälpa till att motverka. Utgångspunkten är att stiftelser, fonder och föreningar omfattas av samma skyldigheter som andra hyresvärdar gentemot sina hyresgäster. I första hand är det hyreslagen som reglerar detta, men även bostadsförvaltningslagen kan bli aktuell att tillämpa. Hyresgästföreningen kan med andra ord stötta hyresgäster vars hyresvärdar missköter sig, oavsett om hyresvärden är en stiftelse, fond, förening eller kommunalägt bostadsbolag. Beroende på vilka problem som finns kan stöttningen till exempel ske genom att föreningen företräder en enskild hyresgäst som har brister i sitt boende, att problemen påtalas vid hyresförhandlingar när det finns en förhandlingsordning för huset eller genom en ansökan om särskild förvaltning när hyresvärden inte förvaltar fastigheten på ett sätt som är godtagbart för hyresgästerna. I det senare fallet innebär stöttningen också att hyresgästerna på sätt och

vis får förbli anonyma, detta eftersom en ansökan om särskild förvaltning får göras av en organisation av hyresgäster. Antalet ansökningar och beslut om särskild förvaltning är dock relativt få. Det kan därför finnas anledning för Hyresgästföreningen att arbeta för att de lagändringar som föreslogs i betänkandet SOU 2017:33 ("Stärkt ställning för hyresgäster") – som skulle göra det lättare än i dag att framtvinga åtgärder när det finns brister i hyresvärdens förvaltning som drabbar hyresgästerna gemensamt – blir verklighet. En sådan förändring skulle förbättra situationen för hyresgäster generellt, oavsett vilken organisationsform hyresvärderna har.

Vem som helst, inklusive Hyresgästföreningen, har rätt att anmäla misstänkta oegentligheter till tillsynsmyndigheten. Sådana anmälningar kan vara viktiga för att uppmärksamma den aktuella myndigheten på missförhållanden, så att lämpliga ingripanden kan ske. Enligt svensk tillsynstradition är det dock upp till tillsynsmyndigheten att oberoende och självmant bestämma om tillsyn ska inledas, det finns alltså ingen rättighet för anmälaren att kräva tillsyn. Hyresgästföreningen kan därför inte driva några ärenden i förhållande till tillsynsmyndigheten. Detta hindrar förstås inte att vi uppmärksammar oegentligheter hos hyresvärdar som drabbar befintliga hyresgäster och bostadssökande, i syfte att påverka lagstiftare och tillsynsmyndigheter.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad

Motion 17 (# 10)

Motionen kommer ifrån: Anders Forsberg

Folkrörelsernas bostadsförmedling

Många av våra folkrörelseorganisationer har genom åren investerat i egna fastigheter, dels för att äga sina egna lokaler men också som ett långsiktigt sätt att förvalta kapital. Fastigheterna finns företrädesvis i Stockholm men också i övriga delar av landet.

Under de senaste åren har det med jämna mellanrum förekommit granskningar av media där man kunnat konstatera att tilldelningen av lägenheter inte varit schysst, ibland har det till och med skett i direkt strid mot fattade beslut.

Det finns en enkel lösning på detta, vi folkrörelser som äger fastigheter där det finns bostäder går ihop och förmedlar samtliga våra lägenheter genom en gemensam nationell bostadsförmedling.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen tar initiativ till att starta en nationell bostadsförmedling tillsammans med andra organisationer inom civilsamhället.
- att** Hyresgästföreningen tar fram förslag för principer av fördelning av lägenheter som gynnar de anslutna organisationernas medlemmar samt bidrar till att underlätta integration.

Yttrande

Förening Skaraborg styrelse ställer oss inte bakom denna motionen den 11 januari 2020 med motiveringen:

Styrelsen anser att det finns befintliga aktörer på marknaden för bostadsförmedling och lika lite som vi ska äga egna lägenheter så ska vi inte ge oss in i en befintlig bostadsförmedling. Däremot ska vi vara en av aktörerna som ska vara med och påverka så vi kan få en mer fungerande bostadsförmedling på alla plan.

Ordförande Helena Karlsson

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 17

Motionären tar upp att många folkrörelser över tid skaffat sig fastigheter både för att äga sina lokaler, men också som ett långsiktigt sätt att förvalta kapital. Granskningar i media har ibland visat att det funnits tveksamheter i hur lägenheter förmedlats. Motionären föreslår därför att de folkrörelser som äger fastigheter går ihop och förmedlar samtliga lägenheter genom en gemensam nationell bostadsförmedling. Motionären föreslår också att Hyresgästföreningen tar fram förslag till principer för fördelning av lägenheter som gynnar de anslutna organisationernas medlemmar samt bidrar till att underlätta integration.

Motionären tar upp ett angeläget problem i förhållande till hur vissa hyreslägenheter förmedlas. Förbundsstyrelsen anser att det är viktigt att bostäder ska förmedlas efter generella och transparenta fördelningsprinciper med utgångspunkt i att alla sökande behandlas lika och rättvist.

Hyresgästföreningen har som målsättning att alla hyreslägenheter ska förmedlas genom den kommunala bostadsförmedlingen på orten, varför det blir problematiskt att medverka till en bostadsförmedling som gynnar vissa organisationers medlemmar. Kommunala bostadsförmedlingar är det bästa sättet att säkerställa att bostäderna förmedlas på ett korrekt och rättvist system.

Vidare delar förbundsstyrelsen ambitionen att bostadsförmedlingen skulle kunna förbättras och bli mer träffsäker med avseende på hur den underlättar integration, men också så förmedlingen bättre möter de faktiska bostadsbehoven. Med avseende på detta har förbundsstyrelsen tagit fram förslag på en förändring av Bostadsförsörjningslagen §7, som idag stipulerar att bostadsförmedling i huvudsak ska ske genom rak kö, ändras till att också innefatta andra transparenta fördelningsprinciper utifrån behov. Dessa förslag finns i stämmohandlingen Den sociala bostadspolitikens små byggstenar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen

Motion 18 (# 107)

Motionen kommer ifrån: Regionstyrelsen i region Norra Skåne

Hyresgästföreningens medlemsavgift ska ingå i försörjningsstöd i hela Sverige

Bakgrund

Hyresgästföreningen arbetar för det ska finnas ett starkt konsumentskydd för nuvarande och blivande hyresgäster. För den enskilde individen finns det möjlighet att bland annat söka juridisk rådgivning och som medlem få sin talan förd av våra kunniga jurister. Detta är en mycket uppskattad förmån som ger medlemsnytta men som också fyller ett stort behov i samhället. Tyvärr når inte detta viktiga stöd alla som behöver eftersom det är en medlemsförmån och avkräver erlagt medlemsavgift som idag är 85 kronor i hela landet.

Vi vet att många av de som hade behövt vårt stöd befinner sig i en utsatt position på bostadsmarknaden. Flertalet av dessa personer har inte alltid råd med vår medlemsavgift och uppstår så kallat försörjningsstöd från kommunen. Kommunen i sin tur besitter inte den kompetens som Hyresgästföreningens jurister har. När Hyresgästföreningen träffar sociala förvaltningar är tjänstepersonal glada för den hjälp vi kan ge deras klienter och hänvisar mer än gärna personer till oss för att de ska få mer hjälp. I flertalet av landets kommuner räknas vår medlemsavgift in medan i vissa kommuner godkänns den inte. Det är olyckligt att stödet ser så olika ut från kommun till kommun. Det är en viktig fråga som behöver drivas nationellt.

Hyresgästföreningen i region norra Skåne vill därför med denna motion föreslå att frågan om att vår medlemsavgift ska godkännas och räknas med för personer med försörjningsstöd ska drivas på nationell nivå av förbundet.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen på förbunds- och nationell nivå ska driva frågan tillsammans med regioner om att vår medlemsavgift ska räknas som godtagbar utgift vid beräkning av försörjningsstöd.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 18

Motionen konstaterar att den hyresgäst som tar emot försörjningsstöd inte alltid är berättigad till ersättning för avgiften för medlemskap i Hyresgästföreningen, och att praxis idag är olika i olika kommuner. Detta medför att föreningens jurister inte kan företräda hyresgästen i en tvist i tingsrätt eller hyresnämnd.

Motionen yrkar därför att riksförbundet ska verka för att medlemsavgiften ska räknas som en del av bostadskostnaden.

Förbundsstyrelsen delar motionärens bild av dagens situation. Det är ett problem att de grupper som kanske är i störst behov av att ha tillgång till Hyresgästföreningens juridiska stöd inte alltid har möjlighet att vara medlemmar i föreningen. Därtill kan det finnas flera, både ekonomiska och sociala, fördelar med att vara medlem i föreningen. Hyresgästföreningen driver mot bakgrund av detta opinionsbildning för att medlemsavgiften i föreningen ska räknas som del av boendekostnaden, vilket tidigare förbundsstämmor beslutat om.

Försörjningsstödet regleras i Socialtjänstlagen. I 4 kap. 3 § första stycket anges att stöder är uppdelat i två delar. Inom den första delen ges stöd till kostnader för bland annat mat, kläder, fritid och förbrukningsvaror. Ersättningsnivån inom denna del avgörs varje år av regeringen genom den så kallade riksnormen för försörjningsstöd.

Den andra delen tar upp kostnader för boende, hushållsel, arbetsresor, hemförsäkring samt medlemskap i fackförening och arbetslöshetskassa. Vilka kostnader som ska anses skäliga inom denna del har varje kommun visst mandat att själv avgöra. Det är inom denna del som det skulle vara naturligt att ge bistånd för medlemskap i föreningen.

Vissa men inte alla kommuner ger också, inom ramen för försörjningsstödet, ekonomiskt bistånd för medlemskap i Hyresgästföreningen. Förbundsstyrelsen menar att det är angeläget att samtliga hyresgäster som får försörjningsstöd har möjlighet att vara medlemmar i föreningen.

Förbundsstyrelsen menar också att det skulle vara rimligt att låta avgiften för medlemskap i föreningen ingå i den bostadskostnad för vilken bostadsbidrag ges. Detta har också tidigare fastställts av förbundsstämman.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla motionen

Motion 19 (# 1166)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Norrmalm

Företräd hyresgästerna

Motion till Hyresgästföreningen Förbundsstämman 2021

Företräd hyresgästen

När en hyresgäst vill anmäla och driva en fråga om något som inte står rätt till i lägenheten eller fastigheten, då kan det kännas alltför obehagligt att anmäla detta till sin fastighetsägare. Många är rädda för repressalier, och man biter inte en hand som man är beroende av. Man blir ofta klassad som gnällspik och blir inte tagen på allvar. Därför är det bra när Hyresgästföreningens anställda eller förtroendevalda kan gå in och på hyresgästernas uppdrag ta upp frågan åt hyresgästerna, det är väl bl.a. detta vi är till för.

När något anmäls till en myndighet eller dylikt har anmälan ofta mindre betydelse om den är anonym. De kan också kräva att anmälaren är den person ärendet gäller och inte får vara anonym. När anmälan blir en offentlig handling, vilket den ofta blir, då kan anmälaren inte vara anonym. Många avstår därför från att anmäla och försöka få rättelse, då fastighetsägaren kan få fram vem som är anmälaren.

Om vi förstår det rätt är det så att Hyresgästföreningens juridiska ombud kan gå in och ha talesrätt endast då det gäller tvångsförvaltning.

Hyresgästföreningen har till uppgift att hjälpa hyresgästerna i situationer de inte klarar av själva. Därför anser vi att Hyresgästföreningen borde kunna gå in och representera hyresgästen i alla ärenden både gentemot fastighetsägaren och i andra sammanhang. Givetvis måste Hyresgästföreningen och hyresgästen hålla en tät kontakt, det kan också behövas en fullmakt från hyresgästen till ombudet i Hyresgästföreningen, (så brukar det ju gå till när ärenden är uppe i Hyresnämnden). Att avgöra i vilka ärenden Hyresgästföreningen kan gå in och företräda hyresgästen, det måste Hyresgästföreningen kunna besluta över.

I de fall där den man anmäler till kräver att veta vem anmälaren är så kan det ske om de inte ger ut detta i den offentliga anmälan. Det blir alltså bara mellan den man anmäler till och Hyresgästföreningen som hyresgästen namnges och aldrig i den anmälan som blir offentlig, där ska då bara Hyresgästföreningen stå som anmälare, ev med någon företrädare från Hyresgästföreningen.

Vi yrkar att motionen antas av förbundsstämman.

Hyresgästföreningen Norrmalm, 08 24 84 42, hgf.norrmalm@gmail.com

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** undersöka hur Hyresgästföreningen kan gå in och företräda hyresgäster som anser sig behöva vara anonyma inför sin fastighetsägare i olika ärenden och i olika instanser.
- att** om Hyresgästföreningen inte kan gå in och representera hyresgäster idag, ska Hyresgästföreningen verka för att det ska kunna bli möjligt.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 19

Motionärerna tar upp problematiken med att hyresgäster kan känna sig otrygga och rädda för repressalier när de ställer olika krav på sin hyresvärd. Detta kan leda till att hyresgäster avstår från att ta upp brister i lägenheten med mera. Motionärerna förslår därför att Hyresgästföreningen ska verka för att Hyresgästföreningen ska kunna representera en medlem, som så önskar, anonymt.

Hyresgästföreningens jurister och ärendehandläggare företräder medlemmar gentemot hyresvärdar i en rad olika frågor. Detta sker genom att medlemmen ger Hyresgästföreningens anställda muntlig eller skriftlig fullmakt att företräda medlemmen gentemot hyresvärderna. Det ligger i sakens natur att en medlem som till exempel vill ha brister i den egna lägenheten åtgärdade svårigen kan vara anonym. Om ett ärende ska föras vidare till hyresnämnden eller allmän domstol är hyresgästen part, inte Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningens anställda kan naturligtvis vara medlemmens ombud, men medlemmen kan inte vara anonym. Det skulle strida mot grundläggande rättsliga principer.

När det gäller generella synpunkter på fastighetsförvaltning och brister med mera kan medlemmarna informera Hyresgästföreningen inför de årliga hyresförhandlingarna. Förhandlaren har då möjlighet att ta upp bristerna genom att ange att ett antal hyresgäster påpekat olika generella problem till exempel brister i gemensamma utrymmen. Förhandlaren kan även själv skapa sig en bild av husets allmänna skick genom besiktning. I dessa fall kan hyresgästerna få generella synpunkter, åtminstone i delar, framförda anonymt.

I fråga om särskild förvaltning enligt Bostadsförvaltningslagen kan en organisation av hyresgäster vara part gentemot hyresvärderna. Det innebär att Hyresgästföreningen som organisation kan lämna in en ansökan till hyresnämnden med yrkande om förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning när fastighetsförvaltningen missköts allvarligt. Hyresgästföreningen är då själv part i ärendet och företräder i dessa fall inte enskilda hyresgäster på fullmakt.

I betänkandet SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster föreslogs att det skulle införas en ny bestämmelse om förvaltningsföreläggande i bostadsförvaltningslagen. Förslaget innebar att en organisation av hyresgäster skulle kunna ansöka om att hyresnämnden skulle besluta att förelägga hyresvärderna att vidta åtgärder för att komma tillrätta med brister i förvaltningen. Föreläggandet föreslogs gälla generella brister, inte brister i en enskild lägenhet.

Betänkandet har inte resulterat i någon lagändring. Det finns därför skäl för Hyresgästföreningen att återigen lyfta frågan med regeringen.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad

Motion 20 (# 54)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Byte mellan ägt boende och hyresrätt

Bakgrund:

Vid den senaste lagändringen i hyreslagen, ändrades förutsättningarna för att byta från ägt boende till hyresrätt. Jag ser att detta påverkar flyttkedjorna negativt. Jag ser att man behöver arbeta för att framförallt villor bebos av familjer som är i behov av större bostäder och där man som äldre ska ha möjlighet att få en bostad med rimlig hyra, där de nyproducerade bostäderna ofta inte tyvärr inte hamnar.

Lösning:

Jag vill att hyresgästföreningen lyfter problematiken med flyttkedjor och ändringen som gjorts i hyreslagen och aktivt arbetar för att ändra lagen.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen aktivt arbetar med att ändra hyreslagen så att man enklare får byta från ägt boende till hyresrätt. Därigenom får man bättre förutsättningar att få igång flyttkedjor.

Yttrande

Hyresgästföreningen Gotland beslutade att ställa sig bakom motionen.

Visby 2020-02-12

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 20

Motionären påpekar behovet av olika typer av boendet vid olika situationer i livet, t ex att barnfamiljer behöver ett större boende. I motionen föreslås därför att Hyresgästföreningen ska arbeta för en ändring av hyreslagen så att det blir lättare att byta från ägt boende till hyresrätt för att få bättre förutsättningar att få igång flyttkedjor.

Såsom nämns i motionen ändrades Hyreslagen under slutet av 2019. Detta skedde som ett resultat av det arbete som Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt utförde under 2017. Utredningens betänkande Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86) i november 2017.

I betänkandet konstaterades att:

“ [...] principiella skäl talar synnerligen starkt mot att tillåta byten mellan hyresrätter och bostadsrätter respektive hyresrätter och småhusfastigheter, eftersom det i praktiken framstår som oundvikligt att hyresrätterna vid dessa slag av byten ges ett ekonomiskt värde.”

Hyresgästföreningen ställde sig i det sammanhanget bakom denna ändring. Skälet till det var:

- dels att möjligheten till byten mellan bostadsrätter och hyresrätter uppfattas som något som ofta medförde att sådan särskild ersättning som omnämns i Hyreslagen § 65 och § 65a olagligen betalades,
- dels att de principiella skäl som betänkandet anger om att den här typen av byten underförstått medförde att hyresrätter skulle tilldelas ett ekonomiskt värde – vilket underminerar de underliggande tanken om vad en hyresrätt är för boendeform.

Utöver detta måste även nämnas att för ett tiotal år sedan enades landets hyresnämnder om att de skulle bli restriktiva med att tillåta byten mellan hyresrätter och bostadsrätter, respektive hyresrätter och småhusfastigheter. Den praxis som därefter utvecklats vid Hyresnämnderna innebär att den typ av byten som motionen avser godkänts endast i mycket begränsad omfattning. Det kan alltså konstatera att i stort ledde ovan nämnda utredningsbetänkande endast till att den praxis som redan rådde vid landets hyresnämnder slogs fast.

Ett citat ur propositionen som blev resultatet av detta arbete tydliggör vad som står på spel:

“En formell rätt till byte mellan hyresrätter och andra boendeformer kan missbrukas och det finns en risk att hyresvärdar som inte har full kunskap om regelverket godtar byten mellan hyresrätter och andra boendeformer trots att förutsättningarna för ett sådant byte inte är uppfyllda.”

Även i denna del ställde sig Hyresgästföreningen bakom regeringens förslag.

Sammanfattningsvis är Hyresgästföreningens uppfattning om bytena som föreslås i motionen att de ofta leder till att olaglig ersättning erbjuds. Detta sker för att det är lätt att över- eller undervärdera egendom och därmed betala en olaglig ”premie”. Dessutom är den här typen av byten principiellt fel då det innebär att hyresrätter ges ett ekonomiskt värde vilket går emot hela tanken med hyresrätten som upplåtelseform.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen

Motion 21 (# 25)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Norrmalm

Kameraövervakning

För att få sätta upp kameror i trappuppgångar i flerfamiljsfastigheter krävs att fastighetsägaren gjort en grundlig utredning enligt GDPR-lagen. I den utredningen ska det entydigt framgå varför fastighetsägaren anser att deras skäl till övervakningen väger tyngre än de boendes personliga integritet.

Det ska också tydligt skyltas om att kameraövervakning sker.

Vad syftet är till kamerabevakningen?

Angivande av vem som har tillgång till materialet?

Angivande av hur länge materialet sparas

Skriftlig tillgång till en utredning som entydigt visar att de följer alla regler i GDPR.

Skriftlig tillgång till de fakta som de identifierat som rättslig grund innan de påbörjade kamerabevakningen.

Vi yrkar att HGF Stockholms fullmäktige antar denna motion som sin och sänder den till Förbundsstämman 2020

Vi yrkar att om det finns kameror uppsatta i allmänna utrymmen i en hyresfastighet ska HGF verka för:

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** informera HGF-medlemmarna om att fastighetsägaren ska informera enligt ovanstående punkter
- att** svar på ovanstående punkter ska tillhandahållas skriftligt av fastighetsägaren
- att** HGF ska kräva svar på ovanstående punkter innan hyresförhandling påbörjas
- att** om så inte sker kan hyresgästerna anmäla detta till Datainspektionen och Förvaltningsrätten och kräva att det beivras.
- att** hyresgästerna i anmälan ska kräva att olaglig kameraövervakning beivras
- att** HGF medlemmar ska kunna få hjälp och stöd från HGF i ovanstående om de behöver

Yttrande

Motionären menar att Hyresgästföreningen, i fastigheter där kameror finns uppsatta, skall vidta ett antal åtgärder. Informera hyresgäster om regelverket kring kameraövervakning och kräva skriftliga svar från fastighetsägaren. Hyresgästföreningen skall även vara behjälpliga vid anmälningar till Datainspektionen och Förvaltningsrätten och inte inleda hyresförhandlingar om inte fastighetsägaren lever upp till regelverken kring kameraövervakning.

Regionstyrelsen anser att frågan om kameraövervakning inte tillhör en av de viktigaste frågorna att driva på nationell nivå. Regionstyrelsen menar vidare att de administrativa

resurser och kostnader som detta skulle innebära inte står i paritet med den nytta som skulle kunna uppnås.

Regionstyrelsen föreslår fullmäktige besluta
att motionen skickas till förbundsstämman som motionärens egen.

Fullmäktige beslutade att bifalla regionstyrelsens svar till motionen

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 21

Motionären har flera förslag med anledning av hyresvärdars kamerabevakning av allmänna utrymmen i fastigheter där medlemmar bor. Förslagen går ut på att medlemmar ska få information om sina rättigheter när kamerabevakning sker, att Hyresgästföreningen inte ska påbörja hyresförhandlingar med hyresvärdar som inte uppfyller sina lagliga skyldigheter i samband med kamerabevakning, samt att Hyresgästföreningen vid behov ska hjälpa och stötta medlemmar som vill ställa krav mot sina hyresvärdar eller som vill göra anmälningar till tillsynsmyndighet och domstol.

Motionens innehåll är helt i linje med de ökade krav som på senare år ställs mot de aktörer som behandlar personuppgifter, till exempel genom kamerabevakning. Även om reglerna för kamerabevakning till viss del är olika beroende på om det är en privat eller en kommunal hyresvärd, uppställs bland annat relativt ingående krav på den information som ska lämnas till de som kan tänkas bli berörda av kamerabevakningen.

Medlemmar har enligt våra stadgar rätt till biträde i tvister som berör medlemmarnas bostadshyresförhållande. I enlighet med detta ska medlemmar kunna få hjälp och stöttning gentemot en hyresvärd som kamerabevakar områden eller utrymmen som används av hyresgäster. Hjälpen kan bestå av att ge rättslig information till de medlemmar som kontaktar Hyresgästföreningen med frågor om kamerabevakning. Hjälpen kan också bestå av att biträda medlemmar gentemot hyresvärdar när det uppstått en tvist, det vill säga när hyresvärden inte uppfyller sina lagliga skyldigheter trots medlemmarnas begäran. Sådant arbete utförs redan idag i Hyresgästföreningens juridiska verksamhet.

Däremot framstår det som ytterst tveksamt att Hyresgästföreningen skulle kunna åta sig att självmant leta reda på alla fastigheter där kamerabevakning sker, i syfte att kunna informera alla berörda medlemmar om deras rättigheter. De resurser som skulle krävas för detta synes inte stå i proportion till nyttan för medlemmarna, särskilt med hänsyn till den hjälp som enligt ovan erbjuds till medlemmar som kontaktar Hyresgästföreningen vid behov. Det är heller inte säkert att det är detta som motionären avser. Hur som helst hör det givetvis till Hyresgästföreningens uppdrag att vid sin uppsökande verksamhet, till exempel RIBB (Rättslig Inventering i Befintlig Byggnad), även ta hänsyn till rättsliga aspekter av kamerabevakning, när sådan förekommer.

Det är heller knappast lämpligt att ha som en generell regel att alltid kräva svar från hyresvärdar om deras kamerabevakning innan vi går med på att börja hyresförhandla; det skulle till och med kunna bedömas som förhandlingsvägran. Men det kan naturligtvis vara en fråga som är relevant att lyfta under själva förhandlingen, och särskilt om det framkommit negativa synpunkter från berörda medlemmar.

Slutligen ska tilläggas att medlemmars rätt till biträde inte omfattar offentlighetsrättsliga tvister, till exempel när medlemmen vill ha hjälp i en rättslig process där en myndighet är motpart. Det innebär att Hyresgästföreningen som regel inte agerar ombud åt en medlem som vill överklaga ett myndighetsbeslut till förvaltningsrätten. Det utesluter dock inte att Hyresgästföreningen i en sådan situation i viss utsträckning kan vara behjälplig med rättsliga råd.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1 och 3

att anse motionens övriga att-satser besvarade.

Motion 22 (# 1147)

Motionen kommer ifrån: Karl Hultman

Barnfamiljer ska fredas mot ofrivillig passiv rökning i sin hemmiljö

Idag vet alla att passiv rökning är hälsofarlig, särskilt för barn. När en cigarett tänds frigörs 8 000 förbränningsgaser, varav mer än hälften framkallar cancer. Tobaksrök har i decennier utgjort en källa till grannkonflikter och störningsärenden. Ändå är gällande lagstiftning och praxis fortfarande helt tandlös. Man får kedjeröka på balkongerna eftersom grannarna kan stänga in sig. Det är inte konstigt att rökfria boenden växer fram, men främst för en liten klick i dyr nyproduktion.

Barnfamiljer ska inte behöva stänga in sig hela sommaren eller flytta för att grannen röker. Även majoriteten hyresgäster som inte röker vill kunna njuta av sina balkonger och ha ett vädringsfönster öppet utan att få in cigaretttrök. Finland löste problemet redan 2016; om någon röker så att grannar störs kan man få ett rökförbud i det huset. Rökarna får självfallet fortsätta röka, men några meter från huset. Det är ganska märkligt att detta fortfarande är ett stort problem i Sverige.

Sveriges riksdag har antagit ett folkhälsomål om att ingen mot sin vilja fr.o.m. 2014 ska utsättas för passiv rökning (prop. 2002/03:35). Riksdagen har också antagit WHO:s bindande ramkonvention om tobak som säger detsamma. Enligt riksdagen är det viktigt att barn skyddas från exponering av tobak och att man inte normaliserar rökningen för barn. FN:s Barnkonvention är vidare svensk lag sedan 2020 och principerna om barnets bästa och rätten att komma till tals är grundläggande. Hyresgäster och deras barn är faktiskt inte undantagna från dessa konventioner. Det är hög tid att Hyresgästföreningen markerar det och verkar för en snar nationell lösning av problemet.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att förbundet verkar för att alla hyresgäster, särskilt barnfamiljer, ska kunna fredas från ofrivillig passiv rökning i sin hemmiljö

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 22

Motionären lyfter fram problematiken med passiv rökning, särskilt hälsorisker för barn. Motionären föreslår att förbundet ska verka för att alla hyresgäster, särskilt barnfamiljer, ska kunna fredas från ofrivillig passiv rökning i sin hemmiljö.

Hyresgästföreningen får ofta frågor, både från medlemmar som störs av rökning och från medlemmar som undrar om man verkligen kan förbjudas att röka i sitt hem. Här är det fråga om motstående intressen. Alla känner till att rökning är farligt, men trots det är det tillåtet att röka. Som skäl för att tillåta rökning brukar individers fria val ställas. En ytterligare dimension av problemet är att det inte enbart är rökare själv som utsätts för tobaksrök, utan även i personens närhet. Just detta lyfts i motionen – störningar och risker för grannar som utsätts för passiv rökning.

I tobakslagen finns regler för rökfria miljöer på platser som allmänheten har tillträde till. Privata miljöer, vilket innefattar bostäder och andra miljöer för boende, är undantagna. Enligt Folkhälsomyndighetens tolkning av tobakslagen är det inte förbjudet att röka i sin lägenhet, på sin balkong, på altanen, i trapphuset eller på loftgångar, inte heller i gemensamhetsutrymmen i flerbostadshus, trapphus och entréer. Inte heller på en lekplats som hör till flerbostadshus.

Reglerna om förbud ska ses som en slags minimiregler. Tobakslagen hindrar inte en hyresvärd att införa rökförbud, förbud som alltså går längre än tobakslagens regler. Frågan är då om hyreslagens regler begränsar en hyresvärdas möjligheter att införa rökförbud.

Ofta finns det en klausul i hyresavtalen om rökförbud för nyproducerade hus. Rättsläget är oklart om en sådan klausul är bindande eller ej och kan ha att göra med orsaken till att en hyresvärd vill hålla hus rökfria. Hyresvärderna ska ha ett befogat intresse som hänförs sig till själva lägenheten och byggnaden i stort, till exempel att underhåll blir mer kostsamt, torde vara av underordnad betydelse. En storrökande hyresgäst som inte vårdar lägenheten kan ju bli skadeståndsskyldig. Däremot torde skäl som innebär att hyresgäster ska erbjudas en sund och en rökfri miljö och slippa bli utsatt för störningar i form av rökluft och passiv rökning ha en större tyngd, även att huset är avsett särskilt för människor med ökad känslighet, till exempel allergier.

Det finns heller inga prövningar om giltigheten av rökförbud i hus där det redan finns hyresgäster, men den rådande uppfattningen torde ändå vara att hyresvärdar inte kan införa klausuler om rökförbud, åtminstone inte i hus med befintliga hyresgäster.

De frågor motionären lyfter är angelägna, särskilt ur ett barnperspektiv. Förbundsstyrelsen håller med om att alla hyresgäster ska slippa störas av rökning i sitt eget hem. Förbundsstyrelsen menar dock att Hyresgästföreningen redan arbetar aktivt för dessa, genom att vi driver ärenden för medlemmar som upplever dessa problem, då rök kan upplevas som en störning, vilket man som hyresgäst enligt Hyreslagen inte ska behöva utsättas för.

Om Hyresgästföreningen skulle driva principiella frågor om rökning i bostadshus så skulle det innebära att vi företrädde vissa medlemmars intressen, men inte andra.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad

Motion 23 (# 8)

Motionen kommer ifrån: Anders Forsberg

Att få fler att teckna hemförsäkring

Vid bränder och andra tragiska olyckor som drabbar hyresgäster har det visat sig att det är ganska många som inte har hemförsäkring. Detta uppdagas när de måste lämna lägenheten en tid för renovering. Det skapar problem inte bara för hyresgästen utan för bostadsbolaget och kommunen. Vid en brand i ett hyreshus blev 48 lägenheter drabbade och måste utrymmas. Av dessa hyresgäster var det 24 st. som inte hade hemförsäkring. Bostadsbolaget och kommunen löste det men då kom naturligtvis frågan, varför är man inte försäkrad. Efter samtal med de drabbade konstaterade vi att det berodde bl.a. på okunskap om vad en hemförsäkring är, man ansåg att man inte hade råd eller man brydde sig inte/glömt bort det. Vi konstaterade också att det inte bara var "nysvenskar" som inte var försäkrade utan också andra grupper. I samtal med bostadsbolaget kom samtalet in på hur kan vi, berörda parter, bidra till att fler försäkras sig. Bolaget sa då att de skulle kunna tänka sig att förmedla eller medverka till att försäkringar tecknas i samband med kontraktsskrivningen. Sen kom ju naturligtvis frågan vad vi som hyresgästernas organisation kan bidra med mer än rabatter på försäkringar? Vi konstaterade då att innan detta kan ske måste vi som parter komma överens om regelverket.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** förbundsstyrelsen tillsätter en utredning som får i uppdrag att undersöka möjligheterna till överenskommelser enligt ovanstående.
- att** man också kontaktar bostadsbolag och försäkringsbolag för att förankra om det är realistiskt att ta fram ett underlag för en överenskommelse

Yttrande

Förening Skaraborg styrelse tillstyrker motionen den 11 januari 2020

Ordförande Helena Karlsson

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 23

Motionen uppmärksammar den mycket problematiska, och tyvärr alltför vanliga, situation som uppstår när en hyresgäst saknar hemförsäkring vid en brand eller annan allvarlig händelse. I ett sådant läge kan den drabbade hyresgästen inte förvänta sig hjälp med evakueringsboende från sin hyresvärd. Om hyresvärderna inte har praktiska möjligheter eller viljan att erbjuda en annan bostad måste hyresgästen förlita sig på hjälp från släktingar eller bekanta, alternativt vända sig till sociala myndigheter i hopp om att få akut hjälp.

Om fler hyresgäster skulle skaffa hemförsäkring skulle situationen se bättre ut vid den här typen av allvarliga händelser, och det framstår som helt naturligt att Hyresgästföreningen är med och bidrar till en sådan förbättring för landets hyresgäster.

Det kan dock finnas praktiska och juridiska problem med olika metoder som har till syfte att förmå fler hyresgäster att skaffa hemförsäkring. Det är till exempel tveksamt om det skulle vara lämpligt att vi som organisation ställer oss bakom tvingande hyresvillkor om att hyresgästen ska ha en gällande hemförsäkring. Men det kan finnas andra lämpliga metoder. Förbundsstyrelsen anser att det är rimligt att frågan utreds ordentligt, precis som motionären föreslår.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla motionen