

# Hållbar utveckling

## Motionerna 36–54, Hyror, reovering & ombyggnad

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Hyror, reovering & ombyggnad* i blocket *Hållbar utveckling*.

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

## Motion 36 (# 62)

Motionen kommer ifrån: Gunvor Åkerblom

### Marknadshyror redan här

Den svenska bostadsmarknaden genomgår en märklig förändring helt lagligt och i överensstämmelse med alla på marknaden förekommande och överenskomna lagar och förordningar. Vi har ju en i princip fastslagen kutym att hyresmarknaden ska regleras genom årligen överenskomna hyror mellan fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Samtidigt vet vi att man sedan 1980-talet långsamt avreglerat hyresmarknaden genom dels borttagandet av kraven på att fastighetsägarna ska överlåta alla tomställda lägenheter till de kommunala bostadsförmedlingarna, dels att de privata fastighetsägarna hos hyresnämnd kan söka dispens från gällande hyresregler och utanför hyreslagens bestämmelser att för minst tre av sina lägenheter överlåta besittningsrätten till företag, institutioner, stiftelser eller kommuner för i sin tur uthyrning till anställda, forskare etc..

Denna s.k. blockuthyrning har vuxit lavinartat och möjliggjort en marknad helt marknadsstyrd och till enorm ekonomisk vinning för fastighetsägarna. De blockuthyrda lägenheterna ger dessutom en hyresintäkt för fastighetsägaren oavsett om lägenheterna är bebodda eller ej. Företaget eller institutionen tar i sin tur ut en ännu högre hyra till sina s.k. ”kunder”. Helt öppet och oförblommerat annonserar dessutom företag m.fl. efter lägenheter för sina kunder och intressenter väl medvetna om att priset sätts helt utanför den gällande förhandlingsordningen, d.v.s marknadsstyrt.

Bakom denna gällande marknadsordning ligger inte hyresmarknadens parter utan denna är framtagen helt utifrån politiska lagar och beslut. Därför vädjar undertecknad till vår egen hyresgästförening:

**Att** verka för att nuvarande avtal och lagar utformas så att hyresbostadsmarknaden blir en marknad för normalt, långsiktigt hyresboende helt reglerat genom avtal mellan parterna och

**Att** kommunerna ansvarar för att mark ställs till förfogande för företags och/eller institutioners krav och önskemål om att kunna bygga egna kategoriboenden för sina kunder.

*Gunvor Åkerblom (Ordförande Lokala Hyresgästföreningen Gärdet, Stockholm)*

Jag föreslår förbundsstämman besluta

**att** verka för att nuvarande avtal och lagar utformas så att hyresbostadsmarknaden blir en marknad för normalt, långsiktigt hyresboende helt reglerat genom avtal mellan parterna och

**att** kommunerna ansvarar för att mark ställs till förfogande för företags och/eller institutioners krav och önskemål om att kunna bygga egna kategoriboenden för sina kunder.

### Yttrande

Östermalmsstyrelsen delar motionärens oro för förekomsten av den oreglerade blockuthyrningen som motionen tar upp och där stora delar av hyreslagen i praktiken sätts

ur spel. Detta är ett ”upplägg” av flera i den nya ”affärsidén” för privata värdar som just nu växer nästan lavinartat i hela Stockholm men framförallt i Stockholms innerstad.

Fastighetsägare kringgår den reguljära bostadsmarknaden och tjänar enorma pengar genom att tomma lägenheter, istället för att hyras ut till bostadssökande på tillsvidarekontrakt, hyrs ut på många olika varianter, till företag, direkt till hyresgäster, till bolag som i sin tur hyr ut lägenheterna, s.k. lägenhetshotell till priser på ofta tredubbla hyran jämfört med den förhandlade hyran. Uppläggen är flera där blockuthyrning är en av många.

Allt detta verkar kunna ske med lagens tillåtelse. Eller finns del befintliga lagar som kan sätta stopp för detta?

Ett stort problem är att Hyresgästföreningen idag saknar kunskaper om detta ”fenomen”. Hur stor är omfattningen? Vilka värdar utnyttjar denna möjlighet? Hur drabbas hyresgästerna av att bo i en miljö där korttidsboende flyttar in och ut kanske varje vecka? Hur många lägenheter ”försvinner” för de bostadssökande? Vad kan man göra för att sätta stopp för detta? Vad händer om man inte sätter stopp för detta?

Mängder av frågor är obesvarade. Risken att detta kommer fortsätta växa inte bara i Stockholm och övriga storstäder, utan även i resten av landet, är uppenbar. Varför ska en fastighetsägare hyra ut sina lägenheter till de förhandlade hyrorna när man på ett riskfritt sätt kan kringgå systemet och få in tredubbla hyran? Hur länge dröjer det innan en majoritet av fastighetsägarna kommer sätta detta i system?

Vi förstår att det kommer krävas många olika insatser och ett stort arbete för att kunna få stopp på detta. Det finns ingen enkel väg att ändra lagstiftningen.

Detta arbete måste börja nu - annars är risken att det kommer få förödande konsekvenser och att det är för sent. Förbundet/regionen har nyligen börjat arbeta med frågan men det behövs nu ordentliga krafttag från Förbundet/Regionen där det både görs prioriteringar, skjuts till pengar och tillsätts resurser för att på allvar stoppa fastighetsägarnas nya ”affärsidé”.

## Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 36

Motionären beskriver hur den svenska bostadsmarknaden genomgår en förändring där hyresmarknaden långsamt avregleras. Motionären beskriver hur detta lett till den så kallade blockuthyrningen, där fastighetsägare kan få dispens från de regler som gäller för uthyrning och därigenom överlåta besittningsrätten till företag, institutioner, stiftelser eller kommuner.

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen ska verka för att nuvarande avtal och lagar utformas så att hyresbostadsmarknaden blir en marknad för normalt, långsiktigt hyresboende som helt regleras genom avtal mellan parterna. Motionären föreslår också att Hyresgästföreningen ska arbeta för att kommunerna ansvarar för att mark ställs till förfogande för företags och/eller institutioners krav och önskemål om att kunna bygga egna kategoriboenden för sina kunder.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn på att blockuthyrning och organiserad andrahandsuthyrning för kommersiella syften utarmar hyresbeståndet och utgör ett hot mot den svenska modellen på hyresmarknaden.

Därför har förbundskontoret initierat en omfattande och prioriterad utredning om blockuthyrning och organiserad andrahandsuthyrning som ska resultera i ett eller flera lagändringsförslag. Utredningens syfte är dels att sprida kunskap om frågan inom Hyresgästföreningen, dels att vara ett underlag för påverkan gentemot riksdag och regering. Utredningen genomförs i samråd med den arbetsgrupp på Hyresgästföreningen region Stockholm som redan arbetar med ämnet.

I juni publicerade Hyresgästföreningen rapporten *Stör ej! Hotellifiering pågår - framväxten av en grå hyresmarknad* som beskriver hur hotellifieringen fungerar som affärsmodell och vilka konsekvenser den får för hyresgästerna och hyresmarknaden. Syftet med rapporten är att skapa en medvetenhet om vad som pågår och att det kan bli ett växande problem. Rapporten avslutas med uppmaningar till hyresnämnderna, kommuner och hyresgäster, som på olika sätt kan hjälpa till att stävja utvecklingen.

Det är i nuläget inte uppenbart exakt vilka juridiska åtgärder som bör tas mot blockuthyrning och organiserad andrahandsuthyrning. Därför pågår arbete med att kartlägga problemets omfattning och karaktär. Exempelvis undersöks hur många hyresbostäder som undantas vanliga bostadssökande, samt i vilka former som detta sker. Att visa på fakta ger också tyngd åt våra krav.

Som motionären beskriver är blockuthyrning och organiserad andrahandsuthyrning allvarliga företeelser som behöver bemötas kraftfullt och skyndsamt. Förbundsstyrelsen anser att den pågående utredningen hos Hyresgästföreningen region Stockholm och förbundskontorets utredning med tillhörande lagändringsförslag är lämpliga första steg i ett långsiktigt påverkans- och opinionsarbete.

I samband med att den ovan nämnda rapporten färdigställdes fattade förbundsstyrelsen ett antal beslut kring fortsatt arbete. Dels ska en nationell strategi tas fram för att förhindra hotellifiering inom ramen för gällande lagstiftning. Dels ska Hyresgästföreningen skriva till regeringen och ställa krav på att en utredare får i uppdrag att kartlägga problematiken. Slutligen ska en plan för påverkan och opinionsbildning kring frågan tas fram.

Det är däremot inte brist på mark för företagshotell och kategoriboenden som ligger bakom ökningen av blockuthyrning, utan en generell bostadsbrist. Hyresgästföreningen verkar för ett flertal reformer för att råda bot på situationen, däribland en finansieringsreform, krav på kommunerna att planlägga mark och en skattereform. Med

en marknad i balans där bostäder är lättillgängliga försvinner också behovet som företag kan ha av att behöva garantera enskilda anställda en bostad.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** anse att-sats 1 besvarad

**att** avslå att-sats 2

## Motion 37 (# 11)

Motionen kommer ifrån: Sten-Inge Rosenqvist

### Demonstration mot marknadshyra

#### Bakgrund

Regeringen skall införa marknadshyra i Sverige 1 juni 2021. Detta kommer innebära högre hyreshöjningar än vanligt alla hyresgäster kommer inte att klara av att betala hyran.

#### Lösning

Det som behöver göras är en landsomfattande demonstration mot marknadshyra målet bör vara minst 50 000 personer som demonstrerar mot marknadshyra.

Med tillräcklig slagkraft i demonstration är möjligheterna goda att regeringen inte inför marknadshyra.

Avsändare: Sten-inge Rosenqvist, kassör lokala hyresgästföreningen kronprinsen Malmö.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen planerar och genomför demonstrationer i de tio största städerna i Sverige samtidigt. Jag föreslår stämman att demonstrationerna genomförs på lördag och 10 lördagar i rad.
- att** demonstrationerna genomförs i mars april och maj månad 2021.

## Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 37

Motionären föreslår stämman besluta att Hyresgästföreningen ska genomföra demonstrationer mot marknadshyror i de tio största städerna i Sverige under mars, april och maj år 2021. På grund av att stämman skjutits upp så har dessa datum nu redan passerats.

Förbundsstyrelsen ställer sig positiv till att Hyresgästföreningen samordnar stora riksomfattande demonstrationer. Demonstrationer är ett av många möjliga medel för att påverka politiken, precis som debattartiklar, möten med politiker och digital gräströtsorganisering. Hyresgästföreningen använder alla dessa medel för att uppnå sina mål.

När vi samlade engagerade medlemmar till demonstration mot marknadshyror utanför Socialdemokraternas kongress 2019 var det ingen stor demonstration, sett till antalet deltagare. Vi samlades bara i en stad men nådde ut med våra budskap i hela landet. Detta för att vi hade rätt tajming.

Förbundsstyrelsen ser förhindrandet av marknadshyror som en av organisationens viktigaste politiska frågor just nu. Därför driver vi den nationella kampanjen "Säg nej till regeringens hyreschock". Vi har använt oss av olika typer av material, såsom film och

annonser (både digitala och fysiska), för att nå människor som kan tänkas ansluta sig till kampanjen och stå upp mot marknadshyror. Genom kampanjen har vi i skrivande stund samlat in över nittio tusen underskrifter (vi har en målsättning om hundra tusen), och har kontaktuppgifter för vidare engagemang. Tack vara att så många anslutit sig till kampanjen har vi kunnat mejlbomba riksdagsledamöter som inte vill svara på hur de tänker rösta om/när en proposition läggs på riksdagens bord. För att visa på konsekvenserna av marknadshyror har vi beställt rapporter från teknikkonsultbolaget Ramböll som räknat på hur hyrorna skulle påverkas på orter i samtliga regioner inom hyresgästföreningen. Det är underlag vi kunnat använda för att öka och intensifiera engagemanget mot marknadshyror. Att kampanjen främst varit digital har varit en fördel i coronatider. Utifrån rapporterna har vi även utvecklat det digitala kartverket ”Marknadshyreskollen” där man kan ta reda på hur marknadshyra skulle påverka hyresnivåerna i olika områden.

På vår hemsida har vi även samlat material som enskilda medlemmar och förtroendevalda eller våra föreningar kan använda för lokalt kampanjarbete. Där är i bostadsområdena våra medlemmar befinner sig och det är där vi bäst möter dem.

Kunskap är makt. Därför har vi tagit fram informativa filmer och texter som ökar kunskapen om hyressättning, bostadspolitik och marknadshyror. Det är först när människor känner att de behärskar ett ämnesområde som de är bekväma att argumentera. Styrkan i vår kampanj är att vi är många som tillsammans jobbar mot marknadshyror. Vi fortsätter därför att ta ansvar för folkbildningen på detta område.

Marknadshyror är ett stort hot mot dagens och morgondagens hyresgästers trygghet. Det är just för att nå vårt yttersta mål att stoppa en marknadshyresreform som förbundsstyrelsen inte förordar att förbundsstämman bestämmer ett datum när demonstration ska genomföras. Om vi anordnar demonstrationer om samma fråga flera gånger, utan att fånga tajming i den allmänna samhällsdebatten, så kommer vi inte nå fram med våra budskap. Det försvagar genomslaget i stora demonstrationer. Vi vill i stället ha flexibiliteten och möjligheten att sätta in rätt verktyg vid rätt tidpunkt.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** anse motionen besvarad

## **Motion 38 (# 63)**

*Motionen kommer ifrån: Ulla Johansson*

### **Lägre hyror**

Motionen handlar om att hyresgästföreningen inte automatiskt ska förutsätta att hyror höjs varje år. Att stämman beslutar enligt detta förslag gör att förtroendet för hyresgästföreningen blir bättre, och framför allt att hyreskostnader hålls nere. Det sistnämnda är en av de viktigaste uppgifterna hyresgästföreningen har. Det har framkommit att hyresgästföreningen gått med på att hyror ska höjas varje år. Detta får då motsatt effekt mot att hålla hyrorna nere eller på konstant nivå. Kanske hade det varit läge att begära hyressänkningar nu när ränteläget varit så lågt.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

**att** hyresgästföreningen ej får gå med på att hyror höjs automatiskt varje år.

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 38**

Motionären påtalar att det blivit en sanning att hyrorna ska höjas varje år, och menar att detta har undergrävt förtroendet för Hyresgästföreningen. Dessutom anser motionären att bland annat det låga ränteläget motiverar utebliven hyreshöjning, eller till och med sänkning. Motionären föreslår att Hyresgästföreningen slutar att medverka till att hyrorna höjs varje år.

Förbundsstyrelsen utgår i sitt övervägande från Hyresgästföreningens portalparagraf för förhandlingarna som lyder enligt följande.

Hyresgästerna ska ha inflytande och Hyresgästföreningen ska verka för en stabil och långsiktigt hållbar hyresutveckling som innebär ett tryggt och prisvärt boende för hyresgästen och en stabil och långsiktigt fungerade bostadsförvaltning för hyresvärden. Hyresrätten ska vara ett attraktivt boende för alla och för hela livet.

Omkostnaderna i fastighetsförvaltningen har under senare år stigit i mycket högre grad än både hyror och inflation, och kraven på fastighetsägarna att bygga nytt och rusta upp ökat. Detta gör att inte ens det låga ränteläget har kompenserat för de kraftigt stigande faktor- och byggprisindexen. Hyresgästföreningen råder inte ensam över hyreshöjningarnas storlek, men i spåren av Coronakrisen anser förbundsstyrelsen att läget kan se annorlunda ut inför kommande förhandlingsomgångar. Förhoppningen är därför att inför nästkommande förhandlingsomgång utvärdera det ekonomiska läget och vilka följd effekter det kan bli på förhandlingarna.

Förhandlingsklimatet i de årliga förhandlingarna har under de senare åren försämrats drastiskt, och det blir allt mer konfliktfyllt runt förhandlingsbordet. Detta medför att det blir allt tyngre för förhandlingsdelegationerna att nå låga hyresuppgörelser. Självklart välkomnar Hyresgästföreningen de uppgörelser som slutar med ett noll-resultat, men även om vi föreslår en sänkning eller frysning av hyresnivåerna är detta i sig inte en garanti för att landa på dessa önskade nivåer, eftersom det rör sig om en förhandling med en motpart, och inte ett ensidigt beslut. Ibland återkommer även hyresvärdar som frusit hyrorna enstaka år med högre hyreskrav de kommande åren för att kompensera hyresbortfallet. Därför anser förbundsstyrelsen att en långsiktigt hållbar hyresutveckling är att föredra. Det är också en tuff politisk situation idag där förhandlingssystemet är utmanat av många politiska partier som vill avskaffa det.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** avslå motionen

## **Motion 39 (# 86)**

*Motionen kommer ifrån: Tomas Lundberg*

### **HGF bör tillsätta arbetsgrupper regionalt och centralt för rimlig hyressättning i s k styckerenovering**

Sen några år tillbaka införs marknadshyror bakvägen sakta men säkert i snart i hela Sveriges hyresbestånd. Det är s k styckerenoveringar, den möjlighet som fastighetsägaren har att när en lägenhet blir tom totalrenovera samt höja hyran ca 50 % till marknadsmässig nivå. Det här pågår i vår fastighet ägd av Stena Fastigheter, där det hela kallas pluslägenheter. De totalrenoverade lägenheternas hyra har höjts ca 50 %. Vi i vårt LH Lilla Risåsgatan i Göteborg uppskattar att på två år har 7% av alla lägenheternas hyra höjts 50%. Hur många är det om 10 år? Fastighetsägaren har idag lagrum att göra det här och HGF står handfallen som ett rundningsmärke. Förhandlingsmodellen som ska sätta en rimlig hyresnivån fungerar inte.

HGF bör tillsätta arbetsgrupper både regionalt och centralt som diskuterar och agerar bostadspolitiskt i den här viktiga frågan samt verkar för att ändra lagrummet och få politiker att agera i frågan. Men även också utreda vad man kan göra med ren förhandling.

Tomas Lundberg

ordförande LH Lilla Risåsgatan, Göteborg och arkitekt SAR/MSA.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

**att** HGF bör tillsätta arbetsgrupper regionalt och centralt för rimlig hyressättning av s k styckerenovering.

### **Yttrande**

Hyresgästföreningen Centrums (Västra Sverige) uttalande: Vi stödjer motionen i sin helhet och yrkar på bifall.

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 39**

I motionen föreslås att Hyresgästföreningen tillsätter arbetsgrupper centralt och regionalt för att arbeta igenom frågan om enstaka lägenhetsombyggnader där hyreshöjningar successivt driver upp hyrorna i dessa bestånd till orimliga nivåer.

Förbundsstyrelsen anser att förfarandet med enstaka lägenhetsombyggnader riskerar att på sikt helt urholka bruksvärdesystemet. Hyresnivåerna är orimligt höga sett till att det bara är ett inre lägenhetsunderhåll som genomförs, med sikte på att uppgradera bostaden med allt som ger en hyreshöjning utan att något görs åt byggnadens bärande delar. Ofta sätts dessutom hyran utan att den ens har förhandlats, eftersom renoveringarna enligt affärsmodellen sker i tomställda lägenheter.

Förbundsstyrelsen anser alltså att detta är en mycket viktig och prioriterad fråga för såväl hyresgäster som själva bruksvärdesystemet, men styrelsen anser också att det bör vara upp till regionerna hur man vill arbeta med den.

Samordning finns i form av den nationella strategin för hyresgästinflytande vid ombyggnad som togs fram 2013 och som är grunden för Hyresgästföreningens arbete med ombyggnader. Strategin ska leda till att så många ombyggnader som möjligt genomförs med samråd och att hyresgästerna får ett reellt inflytande. Sedan strategins införande har vi sett en ökad försäljning från allmännyttan till stora privatvärdar som satt i system att renovera enskilda lägenheter när en hyresgäst flyttar ut och lägenheten ställs tom. Det här förfarandet påverkar hyresgästernas inflytande och omöjliggör alternativ och olika hyresnivåer. Därför har förbundsstyrelsen beslutat att revidera ombyggnadsstrategin, där även problematiken med konceptrenoveringar ska vävas in. Hyresgästföreningen har även skrivit till regeringen om att det behövs starkare lagstiftning för att minska fenomenet med konceptrenoveringar av enskilda lägenheter.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** anse motionen besvarad

## Motion 40 (# 94)

Motionen kommer ifrån: Michel Rowinski

### Införa 0-alternativ vid renovering som obligatorisk utgångspunkt

Om vår utgångspunkt ska vara att alla ska kunna bo kvar efter renovering så måste det alltid finnas ett nollalternativ – ett alternativ av renovering som innebär 0 kronor i hyreshöjning.

En av de vanligare invändningarna mot nollalternativ är att en renovering automatiskt höjer hyran eftersom standarden ökar och därmed bruksvärdet. Detta kan man lösa på flera olika sätt. Dels kommer Hyresgästföreningen aldrig sätta sig emot att en fastighetsägare väljer att avstå från en hyreshöjning och dels kan man göra en renovering på ett sådant sätt att standarden faktiskt inte höjs. Det senare kan t.ex. göras genom att man återbrukar de vitvaror som finns och inte lägger in golvvärme eller sätter in handdukstork. Att underhålla lägenheterna är inte skäl till att höja hyran.

Men bör inte hyresrättsinnehavare betala för renovering då det medför en kostnad för fastighetsägaren? Vi menar att det inte bör vara så. Dels är det redan idag så att hyreshöjningen inte har någon koppling till de faktiska kostnaderna för renoveringen och dels ska (som nämnts ovan) underhåll av lägenheter (som t.ex. stambyte) vara fritt från hyreshöjningar. Vi menar att det underhåll som görs redan är betalt genom att lägenheter inbringar hyra under flera årtionden, ibland mer än ett halvt sekel.

Att garantera en nivå med noll kronor i hyreshöjning förhindrar inte en fastighetsägare att erbjuda andra nivåer. Ett sätt att arbeta är t.ex. att låta nivåer med hyreshöjningar finansiera noll-alternativet.

För att kunna garantera att alla verkligen kan bo kvar efter renovering så är ett nollalternativ nödvändigt.

Bakom denna motion står hela årsmötet för lokala hyresgästföreningen Marmorn, Moränen och Kalkstenen i Eriksberg, Uppsala  
(Jag kunde inte välja detta då jag precis ska flytta-)

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen alltid intar utgångspunkten att det ska finnas ett 0 % höjningsalternativ vid renoveringar
- att** man arbetar proaktivt med detta samlat över hela landet med att driva denna fråga mot Sveriges Allmännyttor och Sveriges kommuner och regioner så att detta blir en vedertagen grund.

### Yttrande

Motionsutlåtanden Uppsala-Knivsta. Vi använder oss av systemet att motionsattsatser som föreningsstyrelsen ställer sig bakom tas som egen och de vi inte stödjer blir enskilda.

94: Lovvärt, men vi kan inte mer än förhandla och värden kan ta kraven till hyresnämnden.

Där kan vad som kunde varit en dålig överenskommelse bli ett uselt beslut. Vi kan alltid ha noll procent som utgångspunkt vid förhandlingar, men det innebär inte att det till slut

blir noll. Vi kan försöka driva frågan mot kommuner och allmännyttan, men det blir nästan ett incitament för kommunerna att sälja till privata aktörer som enligt attsatsen inte omfattas. En lösning är att förordna ett investeringsstöd för renoveringar. Motionen går som enskild.

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 40**

Motionärerna föreslår att alla renoveringar ska förenas med ett valbart lägstanivå-alternativ, där endast sådant underhåll vidtas som redan ingår i hyran. På så sätt höjs inte alla hyror med stora belopp, och alla kan bo kvar efter ombyggnaden. De hyresgäster som endast vill få lägenheten underhållen i samband med upprustningen kan välja detta, medan andra hyresgäster som vill ha en högre standard på renoveringen har möjlighet till ett sådant alternativ. I motionen föreslås också att Hyresgästföreningen driver frågan mot allmännyttiga bostadsföretag, kommuner och regioner.

Förbundsstyrelsen delar motionärens ambition, och där det är möjligt ska vi naturligtvis driva linjen med ett noll-alternativ och alltid eftersträva att ett noll-alternativ finns. Men förutsättningarna skiljer sig mellan orter och mellan olika bostadsbolag och deras ekonomiska förutsättningar att klara av upprustningarna. Detta gör att det blir svårt att kategoriskt vid varje upprustning lyckas med att genomföra ett noll-alternativ. En upprustning går dessutom aldrig att genomföra gratis, vilket innebär att ett noll-alternativ för en hyresgäst blir en kostnad som det övriga hyresgästkollektivet får betala.

För att noll-alternativet ska kunna uppnås behövs det politiska åtgärder och lagförslag som exempelvis skattefria underhållsfonder och även hållbar ROT för hyresrätten. Det är två bostadspolitiska reformer som Hyresgästföreningen just nu driver mycket aktivt.

Hyresgästföreningen arbetar för ett ökat hyresgästinflytande över boendet. Detta gäller inte bara i de allmännyttiga bostadsföretagen som har ett lagkrav på sig att erbjuda boinflytande, utan även mot de privata värdarna.

Vi har en nationell strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad som togs fram 2013. Den är grunden för Hyresgästföreningens arbete med ombyggnader. Strategin ska leda till att så många ombyggnader som möjligt genomförs med samråd och att hyresgästerna får ett reellt inflytande genom att hyresvärden erbjuder olika alternativ på upprustning och hyresnivåer. Samråd är fördelaktigt både för hyresgäster och för hyresvärdar. För hyresgästerna innebär samrådet ett ökat inflytande och delaktighet, bättre dialog, ökad trygghet, flera ombyggnadsalternativ att välja på med olika hyresnivåer samt en reell möjlighet att bo kvar.

Förbundsstyrelsen anser att det sätt vi bäst kan påverka för att åstadkomma lägre höjningar och noll-alternativ är att arbeta internt med att följa och utveckla vår strategi, och externt genom påverkansarbete för att få till politiska åtgärder. Mot bakgrund av detta anser förbundsstyrelsen att motionen bör avslås.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** avslå motionen

## Motion 41 (# 29)

Motionen kommer ifrån: Lars-Erik Hallgren, Solna

### Partsförhandlingar vid hyressättning vid upprustningar och reoveringar.

Partsamverkan mellan Hyresgästföreningen och de allmännyttiga samt privata fastighetsägarna tillämpas vid hyressättningar enligt den svenska modellen. 1997 skedde en markant förändring som kom att få stora negativa konsekvenser för hyresgästerna. Det innebär att vid upprustning och reoveringar i hyresbestånd, kan hyreshöjningarna göras av fastighetsägarna utan att Hyresgästföreningen deltar som avtalspart och därmed bestämma de nya hyrorna själva. Av nämnda anledning sker nu, när stora hyresbestånd ska stambytas, exvis miljonprogrammets lägenheter från 1965–1975 och övriga hyresbestånd med 50 år på nacken, att hyresökningen blir så hög (ca 60 % är inte ovanligt) att hyresgästerna inte har råd att betala eller återflytta. Det finns exempel på att endast 15 % av de ursprungliga hyresgästerna i ett hyresbestånd har flyttat tillbaka medan 85 % tvingats bort (Norra Ritorp, Solna).

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** åtgärderna och hyrorna vid upprustning och reovering fastställs innan arbetena startar, genom förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägarna så att hyresgästerna exakt vet vad deras hyra kommer att bli.
- att** kompetent upprustningsansvarig från HGF medverkar och bedömer reoveringsbehovet och reoveringsnivåerna i hyresbestånden.
- att** miljöpolicy och den miljöcertifiering som finns i kommunen (samhället) avseende upprustningar och reoveringar i allmännyttans och de privata fastighetsägarnas hyresbestånd följs.

### Yttrande

Regionstyrelsen delar motionärens syn, att det bästa för hyresgäster, som lämnar godkännande av förbättringsåtgärder i samband med en upprustning, är att de redan vet vilken hyra som följer av de föreslagna åtgärderna. Det är en självklarhet att villaägare och bostadsrättsinnehavare vet vad avgiften eller priset är innan de godkänner upprustningsåtgärder, det borde inte vara någon skillnad för hyresgästerna.

I den nationella strategin för ombyggnad står bl.a. att Hyresgästföreningen vid samråd;

- ska förhandla parallellt med samrådet - förhandlingen om hyran blir en integrerad del i processen.
- ta fram olika ombyggnads- och hyresnivåer

Där står också att Hyresgästföreningen utan samråd;

- kräva besked av hyresvärderna om yrkad hyreshöjning
- förhandla först när ombyggnaden är klar

Strategin skiljer sig alltså åt vad det gäller upprustningar med och utan samråd.

Om Hyresgästföreningen förmår en hyresvärd utan samrådsavtal, att erbjuda hyresgästerna fler nivåer och en preliminär hyra, är det naturligtvis att föredra. Men det är som ofta en inflytande och förhandlingsfråga, som de respektive lokala parterna har att lösa.

Att hyran skulle vara klar när hyresgästen ska lämna sitt godkännande var också en av frågorna som togs upp i den nationella strategin för hyresgästinflytande vid ombyggnad, 2014-08-26.

Där står att; ”om ombyggnaden inte genomförs genom samråd har vi betydligt svårare att skapa en bild av hur resultatet av ombyggnaden kommer att bli. Vi måste därför avvakta med att förhandla hyran till dess att vi kan se ett färdigt resultat, men naturligtvis på ett sätt som gör att vi inte blir beskyllda för att vägra förhandla. Hyresgästerna måste få ett hum om hyran efter ombyggnad. Därför ska vi förmå hyresvärden att presentera sitt yrkande på ett tidigt stadium. På så vis får hyresgästerna kunskap om en högsta hyresnivå.”

I trepartsöverenskommelsen från december 2017, mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna står att; ”Hyresvärden ska påkalla förhandling med Hyresgästföreningen om ny hyra med anledning av ombyggnaden. Målsättningen bör vara att ny hyra ska vara förhandlad när hyresgästerna tar ställning till om de ska godkänna åtgärderna.”

Vi är alltså överens om detta med de centrala parterna och det finns nedskrivet i en nationell rekommendation att hyresgästerna bör veta vilken hyra som gäller efter en upprustning innan de godkänner åtgärderna, det återstår alltså för de lokala parterna att träffa samrådsavtal med detta innehåll. Den 30 juni 2015 utsåg regeringen Agneta Börjesson (MP) till särskild utredare med uppdrag att se över ett antal frågor gällande hyreslagstiftningen, Dir. 2015:83 ”Stärkt ställning för hyresgäster.”

I det förslag som kom i april 2017, sades bl.a. att

Att hyresgästernas intressen vid provningar i Hyresnämnden ska väga tyngre jämfört med idag. Detta uttrycks genom att hyresvärden precis som i nuvarande lagstiftning ska ha beaktansvärda skäl för att genomföra åtgärderna, men förslaget innebär att åtgärderna också ska vara skäliga för hyresgästerna.

För att bedöma vad som är skäligt ska hyresnämnden beakta om hyresgästen kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i skälig utsträckning om åtgärden är rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kan antas följa, eller om åtgärden i övrigt står i överensstämmelse med god sed i hyresförhållandena.

Vidare står det i betänkandet att det bör erbjudas flera nivåer av ombyggnad och därmed olika nivåer av hyreshöjningar om hyreshöjningen blir 25 procent. Om den blir över 50 procent ska man erbjuda flera nivåer. Hyresnämnden ska beakta detta när man fattar beslut om tillstånd eller ej, om hyresgästerna inte lämnat sitt godkännande.

Dessvärre har inget av utredningens förslag ännu behandlats av Riksdagen.

Sammanfattningsvis har Hyresgästföreningen en nationell strategi och en regional åtgärdsplan för att uppnå satsningar som motionären framställer. Men det är två parter vid förhandlingsbordet och det enkla sagt än gjort att se till att hyresgästerna vet vad det kommer att kosta, när de ska lämna sitt godkännande. För att nå detta mål krävs att Förbundet och regionerna satsar på att utveckla stödet till samrådsprocesser, att regionerna tecknar fler samrådsavtal med skrivningar som binder hyresvärden till samråd och att redovisa yrkanden eller preliminära hyresnivåer innan hyresgästen gör sitt val.

När det gäller medverkan från regionen som bedömer behovet och renoveringsnivåerna, anser regionstyrelsen att det ryms inom den befintliga organisationen med vårt upprustningsteam. Teamledaren har idag möjlighet att om den tekniska kompetensen inte finns bland personal eller förtroendevalda, köpa in tjänsten externt från ett konsultföretag.

Hyresgästföreningen har som sin uppgift att bl.a. se till att bostadsbolagen, följer såväl nationell som kommunal lagstiftning vad avser miljöfrågor, OVK, hissar, radon etc. Det har senast belyst tydligt i den pågående hyresförhandlingen för Stockholm stad om 2020 års hyra, där Hyresgästföreningen bud på fastighetsägarnas höjningskrav, villkorats med att fastighetsägaren ska presentera protokoll från senaste OVK, senaste radonmätningen och från senaste hissbesiktningen.

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

Fullmäktige beslutade att bifalla regionstyrelsens svar till motionen.

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 41**

Motionären föreslår att hyrorna efter kommande upprustning förhandlas innan hyresgästernas medgivande efterfrågas, så att det blir tydligt vid godkännandebeslutet vilken hyreshöjning som kommer att följa. Motionärerna föreslår även att en sakkunnig i upprustningsfrågor bedömer upprustningsnivåer och -hyror samt att kommunens miljöpolicy och -certifiering följs.

Att hyresgäster vid godkännandetidpunkten vet vad hyreshöjningen kommer att bli efter en upprustning är fullt rimligt men kanske inte möjligt i precis alla fall. Enligt Hyresgästföreningens ombyggnadsstrategi är ambitionen att hyresvärdens yrkande om hyreshöjning vid denna tidpunkt blivit känd. Yrkandet går då att se som ett högsta tak för hyreshöjningen. Förbundsstyrelsen delar motionärens syn om att det kan vara en god ambition i förhandlingarna och samrådet att redan innan detta även ha förhandlat fram taket, om det är möjligt, som då kan bli lägre efter förhandlingarna. Det viktiga är att hyresvärderna ska erbjuda olika alternativ till hyresgästerna. Både vad gäller omfattning på renoveringen och hyresnivå.

Huruvida en renoveringsexpert ska kunna delta i samtliga landets upprustningsförfaranden är en fråga om både pengar och personalresurser, som kan lösas regionalt. En lösning kan vara att inhämta extern kompetens om intern sådan saknas.

Att tillse att miljöpolicyer följs och att miljöcertifieringar är uppfyllda är ett ansvar som inte vilar på Hyresgästföreningens axlar, eftersom föreningen inte utövar tillsynsansvar.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

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

## Motion 42 (# 1140)

*Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Partille-Lerum*

### **Motion – Större krav på hyresvärdar**

Att hyrorna ofta uppfattas som höga känner vi alla till. Det är inte allt för komplicerat att jämföra hyresnivåer i sig. Vad som däremot är svårare att jämföra är vad vi får för hyrespengarna i hyresförvaltning. Svårigheterna bottnar bland annat i att det saknas en stark konsumentlagstiftning där det ställs krav på vad fastighetsägarna ska vara tvingade att leverera bland annat gällande förvaltning och underhåll.

Enligt Hyreslagen (12 kap. 9 och 15 §§ JB) ska hyresvärden under hyrestiden förvalta och hålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är i fullt brukbart skick. Med skäligena tidsmellanrum, ska hyresvärden tapetsera, måla och tillse att sedvanliga reparationer utförs i lägenheten med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.

Hur ser då verkligheten ut för oss hyresgäster? I allmänhet förvaltas och underhålls lägenheterna utan större anmärkningar. Det gäller såväl privata som allmännyttiga hyresvärdar. Men det finns ett mindre antal hyresvärdar som inte förvaltar sina lägenheter på ett acceptabelt sätt. Vad som föranleder dålig förvaltning, och till och med ibland undermålig förvaltning, kan man olika uppfattningar om. Det kan bero på ren och skär girighet och att ägaren medvetet tjänar pengar på dålig förvaltning. Hyresvärden kan ha en underdimensionerad förvaltningsorganisation. Vanligt förekommande tycks också vara att hyresvärden har betalt ett överpris för fastigheten. Hyresgästerna får här betala hyresvärdens överpris genom att det saknas ekonomiskt utrymme för acceptabel förvaltning.

För att komma tillrätta med dålig fastighetsförvaltning måste normer och lagar skärpas. Det kan ske på olika sätt. Det kan ske genom mer långtgående skrivningar i hyreslagen där krav på förvaltning och underhåll stramas upp och att skrivningen ”skäligena tidsmellanrum” ersätts av en tioårsregel. Exempelvis ”senast var tionde år ska hyresvärden erbjuda hyresgästen målning, tapetsering och sedvanligt underhåll.” Andra sätt att strama upp förvaltning och underhåll kan ske genom myndighetskrav. Personhissar, ventilationsanläggningar, brandsäkerhet ska regelmässigt undersökas och kontrolleras av ackrediterade firmor eller myndigheter. Liknade regler skulle kunna införas när det gäller förvaltning och underhåll. Vart femte år, eller annat lämpligt tidsintervall, skulle lägenhetens skick och underhåll kunna kontrolleras av en ackrediterad firma eller en myndighet. Sammantaget skulle dessa åtgärder kunna leda till bättre förvaltning och underhåll och att hyresvärdarnas motprestation för hyrespengarna tydliggörs. En positiv bieffekt kan också bli att kraven på hyreshöjande renoveringar minskar, när hyresvärdarna tvingas underhålla fastigheterna bättre.

Styrelsen för Hyresgästföreningen i Partille-Lerum föreslår därför:

Partille 16 februari 2021

## Hyresgästföreningen Partille-Lerum

Lars Lövström

Elisabeth Hagrenius

Ordförande

Ledamot

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningens förbundsstämma bifaller motionen
- att** förbundsstyrelsen verkar för att lagstiftning skärps gällande förvaltning och underhåll för hyresvärdar
- att** Hyresgästföreningen upptar diskussioner med parterna på hyresmarknaden om hur man kan komma tillrätta med undermålig förvaltning och dåligt underhåll
- att** Hyresgästföreningen i utåtriktade kampanjer propagerar för bättre underhåll där goda exempel lyfts. Det gäller såväl privata som allmännyttiga värdar
- att** Hyresgästföreningen verkar för att fastighetsägare som visat prov på god förvaltning och långsiktigt ägande premieras.

## Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 42

Motionärerna vill se att hyresgästföreningen aktivt driver en striktare lagstiftning för underhåll och förvaltning samt att hyresmarknadens parter gemensamt ska arbeta för att förbättra förvaltnings kvalitén, då man i dag hos en minoritet av hyresvärdarna ser att de inte sköter sitt underhåll och förvaltning på ett tillfredställande sätt. Till exempel föreslår motionärerna att tidsintervall för underhåll ska fastslås i lagen.

Förbundsstyrelsen anser liksom motionärerna att förvaltningskvaliteten är en mycket viktig del av boendevärdet. Bilden delas av hyresmarknadens parter, och en undergrupp till Treparten (Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttiga och Fastighetsägarna) färdigställde i december 2019 en rapport i ämnet. Förbundsstyrelsen ser att Hyresgästföreningen behöver verka för att arbetet kring god förvaltningskvalitet fortsätter inom ramen för Trepartssamtalen. Det är också mycket viktigt att förvaltningskvaliteten återspeglas i hyresnivån både hos privata och allmännyttiga hyresvärdar. Värdar med sämre kvalitet i förvaltningen ska inte kunna nå samma hyresutveckling som de med bättre förvaltning.

Att lyfta goda exempel i mediala utspel är en väg som Hyresgästföreningen regionalt använder sig av för att sätta press på värdar med sämre förvaltningskvalitet, i kombination med lägre hyresnivåer som förhandlas fram med de värdar som inte lever upp till normalt förväntad förvaltningskvalitet. Motsatsvis kan de fastighetsägare som har en bättre förvaltningskvalitet förhandla om en högre höjning. Förbundsstyrelsen anser att arbetet med åtskillnad i hyresnivå beroende av förvaltningskvalitet bör intensifieras.

Bristande underhåll och tvivelaktigt skött drift är ett verkligt problem för många hyresgäster. Dagens lagstiftning ger visserligen hyresgästen rättigheter till åtgärder, men vissa hyresvärdar ignorerar dessa skyldigheter fram till dess att en domstol tvingar dem till motsatsen. Förbundsstyrelsens stöder därför tanken att mer hyresgästvänliga regler behövs så väl som att press behöver sättas på både hyresvärdar och centralorganisationer i frågan. Förbundsstyrelsen stöder därför tanken att mer hyresgästvänliga regler behövs så väl som att sätt press behöver sättas på både hyresvärdar och centralorganisationer i frågan.

Förbundsstyrelsen ser dock inte att motionärernas specifika exemplen på hur lagstiftning ska utformas är vägen framåt. Att lägga fasta intervaller i lagen är däremot ett problem. Ett sådant regelverk skulle bli tungrovt och mycket detaljinriktat. Det riskerar också att resultera i att hyresvärdar inte behöver göra behövt underhåll, när lägenheten är sliten trots att tidsintervallet inte uppnåtts. På samma sätt skulle en obligatorisk inspektion av underhållet för alla lägenheter vart femte år bli mycket arbetsintensivt och komplicerat, samt utgå från reglering snarare än från upplevt behov och från av hyresgästerna efterfrågat underhåll.

### Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** avslå att-sats 1 och 2
- att** anse att-satserna 3–5 besvarade

## Motion 43 (# 1163)

*Motionen kommer ifrån: Regionstyrelsen region Stockholm*

### Lika inför lagen

Många av våra medlemmar / hyresgäster bor fastigheter som måste / ska renoveras

Vilket sker av olika skäl;

- Att fastighetsägaren har ett intresse av att höja fastighetens bruksvärde
- Att stammarna är uttjänta av ålder och har ett renoveringsbehov
- Att stammarna i fastigheten inte spolats regelbundet (4 år)
- Att ventilationskontroll OVK eller rensning av ventilationskanalerna inte utförs (6 år)

Oavsett av behovet ersätts ofta väl fungerande inredning med inredning av annan, nyare standard. Dusch ersätts ofta av badkar, mikrovågsugn, disk-och tvättmaskin installeras, medan platsbyggda skåp och garderober rivs ut och ersätts med fristående garderober.

Golvvärme blir ibland ny standard i våtrummen och annan uppvärmning (radiatorer) tas bort och ersätts med handukstork och golvvärme, vilka bekostas av hyresgästens el abonnemang

Godkännande eller tillstånd behövs inte om åtgärderna som vidtas är för att uppnå lägsta godtagbara standard (LGS), detta när lägenheten saknar exempelvis uppvärmning, WC och hygienutrymmen eller matlagingsmöjligheter, enligt förarbeten och praxis.

Meningen med motionen är inte att ta fram en lista på vad stämman anser vara standardhöjande och därmed hyreshöjande. Utan istället slå fast vilka åtgärder vi anser är underhåll, som inte bör leda till en hyreshöjning i samband med förändring och förbättringsåtgärder. Det är orimligt att hyresvärdarna tillåts baka-ihop underhåll och standardhöjande åtgärder, så att hyresgäster måste ta ställning till åtgärder, som inte omfattas av lagstiftningen i JB 12 Kap. § 18 d.

Var kommer viktiga erforderliga miljöansvaret in i stambytespolitiken?

Det är oskäligt att hyresgästen ska lämna godkännande till det lägenhetsunderhåll som framgår av hyreslagen och redan ingår i hyresavtalet, om det inte förhandlats bort.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Förbundsstyrelsen ges i uppdrag att utreda vilka renoveringsåtgärder som ska betraktas som underhåll samt vilka andra förändringar / förbättringar som ska inte påverka hyran.
- att** verka för att lagstiftaren fastställer vad som är godkänd standard
- att** verka för att lagstiftaren ges i uppdrag att se över lagstiftningen paragraf 18 : c och d
- att** verka för att medlemmar/ hyresgäster hanteras lika inför lagen vid tillståndsprovningar

## Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 43

I motionen lyfts problematiken gällande skillnaden mellan underhåll och standardhöjande åtgärder fram, vilket kan påverka hyran. Motionärerna vill att Hyresgästföreningen ska fastslå vilka åtgärder som Hyresgästföreningen anser vara underhåll och som därmed inte ska leda till hyreshöjning. Man menar därtill att det är orimligt att hyresgäster måste ta ställning till åtgärder som inte omfattas av 12 kap. 18d§ jordabalken och att Hyresgästföreningen ska verka för att relevant lagstiftning därför ses över.

I motionen hänvisas även till 12 kap 18c§ JB, vilket antagligen är en felskrivning.

I samband med att en hyresvärd vill genomföra standardhöjande åtgärder på en fastighet ska hyresgästernas godkännande inhämtas. En förutsättning är att åtgärden har en obetydlig inverkan på bostadslägenhetens bruksvärde. För sedvanligt underhåll behövs inget godkännande. För standardhöjande åtgärder i de enskilda bostadslägenheterna ska berörda hyresgäster lämna sitt godkännande, för standardhöjande åtgärder i gemensamma delar av fastigheten krävs att mer än hälften av hyresgäster i de berörda bostadslägenheterna lämnar godkännande, 12 kap 18d§ jordabalken (JB). Om hyresgästerna inte godkänner åtgärderna kan hyresvärderna vända sig till hyresnämnden och begära tillstånd, 12 kap 18e§ JB. Standardhöjande åtgärder kan däremot genomföras utan godkännande när en lägenhet inte når upp till miniminivån, lägsta godtagbara standard, 12 kap 18d§ JB. Förbundsstyrelsen delar motionärernas syn på att det är verkligt viktigt att alla medlemmar, oavsett var de är bosatta och hos vem de hyr, får samma hantering i tillståndsärenden.

Förbundsstyrelsen vill erinra om att vilka arbeten som ska anses som underhåll och vilka som ska anses vara standardhöjande åtgärder framgår relativt tydligt av gällande lagstiftning med dess förarbeten och praxis. Området är rättsligt väl genomarbetat under den senaste 50 års perioden och väl förankrat i bruksvärdesystemet. Frågor om underhåll och främst standardhöjande åtgärder behöver därför få bedömas från fall till fall, med hänsyn till vad som utgör fullt brukbart skick på orten.

Utvecklingen av olika nya standardhöjande åtgärder sker dessutom snabbt, i takt med de tekniska och digitala framstegen som görs. Därför är det viktigt att hyresgästernas godkännande inhämtas för de standardhöjande åtgärderna. Bedömningar av vad som är normal standard och som således ska underhållas alternativt vad som är förhöjd standard varierar över tid. Därför är ett levande förhandlingssystem som inkluderar hyresgästinflytandet att föredra jämfört med en detaljerad reglering i lag. Förhandlingssystemet är ett mycket starkare verktyg för att uppnå det hyresgäster upplever vara viktigast -att ha ett reellt inflytande över sitt boende.

### Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** avslå att-sats 1–3

**att** anse att-sats 4 besvarad

## Motion 44 (# 27)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Norrmalm

### Underhåll eller standardhöjning

I svaret från regionstyrelsen RS Stockholm till motion 8 fullmäktige apr 2019 ”Vad är underhåll och vad är standardhöjning” står: ”...vilka åtgärder som bedöms som underhåll och standardförbättringar.” ”... tar sin utgångspunkt i hyreslagen och de avtal som träffats mellan parterna.”

Längre ner talas det om:

”Risken med att offentliggöra en lista är att fastighetsägare kommer att utföra faktorer som ökar standarden ...”

Vi undrar :

Om listan innehåller åtgärder över vad som kan vara standardhöjande enligt avtal som träffats mellan parterna. Då kan inte listan över vilka åtgärder det gäller vara hemlig, parterna har ju träffat avtal om dem. Fastighetsägarna f.ä. är dessutom inte dummare än att de annars kan se prejudicerande fall över vad som är hyreshöjande, det kan inte mörkas. Om inte hyresgästerna och vi förtroendevalda som sitter i delegationer o råd vet vad som är standardhöjande och därmed kan vara hyreshöjande hur ska vi då kunna engagera oss i hyressättningen?

Om hyresgästerna inte kan välja till, eller avstå det som är hyreshöjande, varför ska vi då kräva samråd och att få veta vad slutsumman blir för hyran i ett renoverat hus?

Vidare i motionssvar 8:

"Åtgärder som innebär att standarden ökar i lägenheten är hyreshöjande".

Vår fråga:

Är det bara i lägenheten?

Hur bedöms åtgärder i övriga utrymmen?

Det är ju bara allmänna utrymmen man tittat på inför hyresförhandlingarna, eller ...?

Om vi uppfattat rätt så ska det vad gäller standarden i lägenheterna ska hyresgästen ta det med ärendehandläggarna eller med HGF's juridiska avdelning?

Nyligen hörde vi att man har lagt till att även underhåll av ytskikt i lägenheten kan ingå i hyresförhandlingen och prövas om det kan anses vara standardhöjande.

Gäller det mer än bara ytskikt?

Våra tidigare frågor som kvarstår:

Fullm.motion 1:1 2017 beslut m reg.styrelsens tillägg ” ... att ta fram en gemensam uppfattning om vad som är underhåll ...” Ordet gemensam läser vi som gemensam mellan HGF och fastighetsägarna Allmännyttan och privata tydligen är inte vi förtroendevalda, medlemmar eller hyresgäster med i den gemenskapen?

Varför får inte vi ta del av detta:

Det som anges i redovisningen av fullm 2017 att ”Upprustningsgruppen ... har arbetat fram bra och tydliga rutiner ...”

Var ser vi skillnaden på:

Underhåll, periodiskt underhåll annan förändring som inte påverkar hyran och standardförbättringar?

Det råder som synes en förvirring om vad som är underhåll. Men det är väl en del av vad den s.k. Systematiserade hyressättningen ska försöka råda bot på. Här finns det ju tydliga indikationer till vad som ska ligga till grund för hyressättningen.

Vi yrkar att fullmäktige Stockholm antar denna motion som sin och sänder den till Förbundsstämman.

/ Petra Nordin, Håkan Sjögren LH Folksamfastigheter  
/HGF Norrmalm

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** med eller utan systematiserad hyra ska det tydligt gå att få fram vad som är underhåll utan hyreshöjning.
- att** med eller utan systematiserad hyra ska det gå att få fram vad som är standardhöjande åtgärder.
- att** om det gäller fastigheter i allmännyttan ska det tydligt gå att få fram vad som är standardhöjande åtgärder.
- att** om det gäller fastigheter i privatägda fastigheter ska det tydligt gå att få fram vad som är underhåll eller standardhöjande åtgärder.

## Yttrande

Motionärerna beskriver tidigare motioner i samma fråga, dvs. att redovisa Hyresgästföreningens ståndpunkt om vad som är att betrakta som underhåll och vad som är standardhöjande. I redovisningen nämns att risken med att redovisa en lista på vad som är underhålls- och vad som är standardhöjande åtgärder. Det finns inte, såvitt regionstyrelsen känner till, någon sådan lista inom regionen. I svaren till de tidigare motionerna, har regionstyrelsen uttryckt riskerna med att ta fram, en sådan lista. Motionären frågar vidare ang. svaret på motion 8, våren 2019;

Citat tidigare svar: "Åtgärder som innebär att standarden ökar i lägenheten är hyreshöjande".

Vår fråga: Är det bara i lägenheten? Hur bedöms åtgärder i övriga utrymmen?

Nej, även åtgärder som innebär att standarden ökar i fastigheten, kan vara hyreshöjande

Större standardförbättringar av fastigheten och i allmänna utrymmen är ofta föremål för diskussioner vid de årliga hyresförhandlingarna.

Om underhållet av ytskikten tas upp i de årliga hyresförhandlingarna handlar det vanligtvis om vilket underhållssystem som ska gälla i fastigheten, dvs. hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU), valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) eller lagstyrt lägenhetsunderhåll.

Detta följer av Jordabalkens 12 kapitel § 15, som är dispositiv.

Vilket innebär att fastighetsägaren vanligtvis har ansvaret Fastighetsägaren ska om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens

försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet, eller hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Vidare frågar motionären, om det gäller mer än bara ytskikt? Ja, det kan även gälla yrkanden om hyreshöjning för installation av; fiber för IT/Bredband, säkerhetsdörrar, porttelefoner, nyckellösa låssystem som APTUS etc.

Beslutet på fullmäktige 2017, betr. motion 1:1, med regionstyrelsens tillägg ” ... att ta fram en gemensam uppfattning om vad som är underhåll ...” avser en gemensam uppfattning inom Hyresgästföreningen, inte tillsammans med fastighetsägarna. En liknande motion behandlades på Förbundsstämman 2018, den besvarades av Förbundsstämman 2018 på följande sätt;

” Skiljelinjen mellan vad som ska räknas som underhåll och vad som ska räknas som standardförbättring är en komplex frågeställning. Men i den systematiska hyressättningen som föreningen jobbar väldigt aktivt med i många kommuner har parterna möjlighet att tydliggöra detta. Både genom poängsättning och värdering av olika skillnader i hyresstrukturen. Förutsättningarna ser dessutom väldigt olika ut i olika delar av landet varför en sammanställning av vad som är underhåll och standardhöjande skulle kunna slå väldigt fel och dessutom leda till felaktiga ekonomiska incitament. Dessutom är det viktigt att kunna ha stor handlingsfrihet i förhandlingarna”

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

Fullmäktige beslutade att bifalla regionstyrelsens svar till motionen

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 44**

Motionerna 44 och 45 tar i princip upp samma frågeställningar, dessa motioner besvaras därför gemensamt.

Motion 44 gäller en uppmaning till ökad tydlighet gällande avgränsningen mellan underhåll och standardhöjande åtgärder. Frågan omfattar dels hanteringen av åtgärder i den enskilda lägenheten och i gemensamhetsutrymmen samt dels hur dessa frågor hanteras i förhandling och samverkan mellan Hyresgästföreningen och de båda fastighetsägarkategorierna allmännyttiga och privata värdar. Motionärerna föreslår att det tydligt ska framgå vad som är underhåll utan hyreshöjning, och vad som är standardhöjande åtgärder, oavsett systematiserad hyra eller om lägenheten är inom allmännyttan eller tillhör privat fastighetsägare.

Förbundsstyrelsen erinrar om att vilka arbeten som ska anses som underhåll och vilka som ska anses vara standardhöjande åtgärder framgår relativt tydligt av gällande lagstiftning med dess förarbeten och praxis. I lagstiftningen görs ingen åtskillnad av begreppens innebörd om de används av allmännyttiga eller av privata fastighetsägare. Underhåll och standardhöjande åtgärder kan ske både invändigt i lägenheten och på byggnadens övriga delar.

Förbundsstyrelsen anser inte att Hyresgästföreningen bör rekommendera att teckna avtal med motparten om skiljelinjen mellan underhåll och standardökning, eftersom överenskommelser som saknar stöd i lag med lätthet kan omkullkastas av hyresnämnd och hovrätt. Definitionerna får därför sökas i lag och rättspraxis. Sedvanligt underhåll som inte är hyrespåverkande framgår av JB 12:15 2 st., och standardhöjande åtgärder regleras genom JB 12:18 d. Till båda dessa lagrum finns förarbeten och rättspraxis som man kan använda sig av.

Det finns även en fara med att fastställa vad som är underhåll respektive standardhöjande då det kan användas mot oss i hyresförhandlingar och minskar handlingsfriheten i vårt förhandlingsarbete.

Förutsättningarna ser dessutom väldigt olika ut i olika delar av landet – en sammanställning av vad som är underhåll och standardhöjande skulle därför kunna slå väldigt fel och dessutom leda till felaktiga ekonomiska incitament. Dessutom är det viktigt att kunna ha stor handlingsfrihet i förhandlingarna. Det är inte heller alla modeller för systematisk hyressättning som når sådan detaljeringsgrad att det är möjligt att prissätta alla tänkbara standardhöjande åtgärder. Därför går det inte att utkräva fullständig tydlighet i avgränsningen mellan underhåll och standardhöjning genom en systematisering.

Skiljelinjen mellan vad som ska räknas som underhåll och vad som ska räknas som standardförbättring är alltså en komplex frågeställning som hyresrättsligt – i lagstiftning och rättspraxis – är väl genomarbetade under de senaste 50 åren. Men i den systematiska hyressättningen som föreningen jobbar väldigt aktivt med i många kommuner har parterna ändå möjlighet att tydligt göra detta, både genom poängsättning och värdering av olika skillnader i hyresstrukturen.

Detta är ett av de sätt vi kan arbeta för ett ökat hyresgästinflytande, genom vilket hyresgästerna själva på ett bättre sätt kan välja vilka standardhöjande åtgärder som ska genomföras i lägenheten. Det är på så sätt hyreshöjningar kan undvikas.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** avslå motionen

## Motion 45 (# 28)

*Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Södermalm*

### Motion gällande standardhöjningar

I motion till förbundsstämman 2018 föreslog vi att det behövdes tydliga uppfattningar om vad som är standardhöjningar. Syftet med detta var att alla försök att höja hyran ska undanröjas. Målet måste vara att det i hyreslagen förtydligas att allt underhåll ingår i hyran, ska utföras när det behövs och inte resultera i hyreshöjning när det utförs. Det krävs också starka regler för att hyresgästen ska kunna välja eller avstå från standardförbättringar. Ett steg är att förbundsstyrelsen tar fram en tydlig uppfattning om vad som är underhåll och vad som är standardhöjning. I förbundsstyrelsens svar till motionen 2018 framför att det är viktigt att det finns tydliga uppfattningar om vad som är underhåll och standardförbättring. Men sen har inget blivit gjort varken på förbunds nivå eller regionnivå! Förbundsstyrelsen har verkar inte heller ha lagt något uppdrag till förbundskontoret och inte heller någon uppmaning till regionen att jobba med frågan!

Det viktigaste är att det finns en stark hyresgästuppfattning om vad som är underhåll och inte höjer hyran när den utförs.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** uppdra till förbundsstyrelsen att ta fram tydlig uppfattning om vad som är underhåll och vad som är standardförbättring.
- att** förbundsstyrelsen uppmanar regionerna att arbeta med frågan
- att** förbundsstyrelsen driver att få fram ett förtydligande av lagstiftningen för att uppnå detta

### Yttrande

Motionen tar i princip upp samma frågeställning som i motion nr 13, dvs. att Förbundsstyrelsen ska ta fram en uppfattning om vad som är underhåll och vad som är standardförbättring. Regionstyrelsen återkommer därför med ett snarlikt svar, som till motion 13. På Förbundsstämman 2018 fanns en motion; om att redovisa skillnaden på underhåll och standardförbättringar. Förbundsstämman besvarade den på följande sätt;

”Skiljelinjen mellan vad som ska räknas som underhåll och vad som ska räknas som standardförbättring är en komplex frågeställning. Men i den systematiska hyressättningen som föreningen jobbar väldigt aktivt med i många kommuner har parterna möjlighet att tydligt göra detta. Både genom poängsättning och värdering av olika skillnader i hyresstrukturen. Förutsättningarna ser dessutom väldigt olika ut i olika delar av landet varför en sammanställning av vad som är underhåll och standardhöjande skulle kunna slå väldigt fel och dessutom leda till felaktiga ekonomiska incitament. Dessutom är det viktigt att kunna ha stor handlingsfrihet i förhandlingarna.”

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

Fullmäktige beslutade att bifalla regionstyrelsens svar till motionen

## Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 45

Motionerna 44 och 45 tar i princip upp samma frågeställningar, dessa motioner besvaras därför gemensamt.

Motion 45 lyfter att det behövs tydliga uppfattningar om vad som är underhåll och vad som är standardhöjningar, i syfte att undanröja försök att höja hyran. Motionären föreslår att förbundsstyrelsen får i uppdrag att formulera Hyresgästföreningens uppfattning om gränsdragningen mellan underhåll och standardökning, att regionerna uppmanas arbeta med frågan samt att förbundsstyrelsen driver ärendet om ett förtydligande i lagstiftningen.

Förbundsstyrelsen erinrar om att vilka arbeten som ska anses som underhåll och vilka som ska anses vara standardhöjande åtgärder framgår relativt tydligt av gällande lagstiftning med dess förarbeten och praxis. I lagstiftningen görs ingen åtskillnad av begreppens innebörd om de används av allmännyttiga eller av privata fastighetsägare. Underhåll och standardhöjande åtgärder kan ske både invändigt i lägenheten och på byggnadens övriga delar.

Förbundsstyrelsen anser inte att Hyresgästföreningen bör rekommendera att teckna avtal med motparten om skiljelinjen mellan underhåll och standardökning, eftersom överenskommelser som saknar stöd i lag med lätthet kan omkullkastas av hyresnämnd och hovrätt. Definitionerna får därför sökas i lag och rättspraxis. Sedvanligt underhåll som inte är hyrespåverkande framgår av JB 12:15 2 st., och standardhöjande åtgärder regleras genom JB 12:18 d. Till båda dessa lagrum finns förarbeten och rättspraxis som man kan använda sig av.

Det finns även en fara med att fastställa vad som är underhåll respektive standardhöjande då det kan användas mot oss i hyresförhandlingar och minskar handlingsfriheten i vårt förhandlingsarbete.

Förutsättningarna ser dessutom väldigt olika ut i olika delar av landet – en sammanställning av vad som är underhåll och standardhöjande skulle därför kunna slå väldigt fel och dessutom leda till felaktiga ekonomiska incitament. Dessutom är det viktigt att kunna ha stor handlingsfrihet i förhandlingarna. Det är inte heller alla modeller för systematisk hyressättning som når sådan detaljeringsgrad att det är möjligt att prissätta alla tänkbara standardhöjande åtgärder. Därför går det inte att utkräva fullständig tydlighet i avgränsningen mellan underhåll och standardhöjning genom en systematisering.

Skiljelinjen mellan vad som ska räknas som underhåll och vad som ska räknas som standardförbättring är alltså en komplex frågeställning – i lagstiftning och rättspraxis – är väl genomarbetad under de senaste 50 åren. Men i den systematiska hyressättningen som föreningen jobbar väldigt aktivt med i många kommuner har parterna ändå möjlighet att tydligt göra detta, både genom poängsättning och värdering av olika skillnader i hyresstrukturen.

Detta är ett av de sätt vi kan arbeta för ett ökat hyresgästinflytande, genom vilket hyresgästerna själva på ett bättre sätt kan välja vilka standardhöjande åtgärder som ska genomföras i lägenheten. Det är på så sätt hyreshöjningar kan undvikas.

### Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** avslå motionen

## Motion 46 (# 19)

*Motionen kommer ifrån: Monica Andrae, Petra Nordin, Håkan Sjögren, LH  
Folksamfastigheter + Hyresgästföreningen Norrmalm*

### Anmäl före

Om risken finns att det kan bli störningar t.ex. vid en ombyggnad, reparation el.dyl., då ska hyresgästen innan det startar anmäla till Nationella Hyresgästföreningen HGF att de kan tänkas bli störda/ lida sådant men att de anser sig ha rätt till ersättning / kompensation för detta.

När arbetet är slutfört kan då hyresgästen kontakta HGF igen och begära att de förhandlar om en ev. ersättning.

Hur ska hyresgästen veta att anmäla detta innan arbetet ens påbörjats? Vi erfar att hyresgästerna också anser att det är krångligt att anmäla före och att det är svårt att orientera sig i processen. Det är också svårt för HGF att upplysa om detta.

Vi anser att att rutinerna behöver förenklas och att hyresgästerna ska få mer stöd i detta. Därför anser vi att anmälan ska kunna ske, före, under och strax efter ingreppet sker.

Det skulle ju också underlätta att hyresgästen då vet om och hur mycket störning det handlar om.

När hyresgästen anmäler anser vi att HGF alltid ska upplysa hyresgästen om hur de bör dokumentera händelserna, samt att om det är flera som förmodas bli störda ska HGF kunna hjälpa dem att anmäla det som ett kollektivt ärende. Givetvis anser vi att HGF alltid ska kontakta och upplysa de medlemmar som HGF vet kommer att utsättas för något som kan leda till störningar samt att de informeras om hur de kan anmäla och dokumentera detta.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** HGF verkar för att anmälan ska kunna ske, före, under och strax efter att ett ingrepp som kan medföra störningar, sker.
- att** HGF upplyser dem som de vet kan komma att utsättas för dessa störningar och att hyresgästerna alltid får veta hur de anmäler och hur de bör dokumentera, samt även hur de kan anmäla ärendet som ett kollektivt ärende.

### Yttrande

Motionärerna menar att Hyresgästföreningen idag informerar hyresgäster, att de innan de utsätts för störningar ska anmäla detta till Hyresgästföreningen. Vidare undrar motionären hur hyresgästen ska veta om att de ska anmäla detta innan arbetet ens påbörjats.

Motionären föreslår att rutinerna förenklas och att hyresgästerna ges mer stöd.

Motionärerna föreslår att en anmälan om ersättning för störningar ska kunna ske, före, under och strax efter orsaken till störningarna.

Hyresgästföreningen informerar idag hyresgästerna på följande sätt:

”Som hyresgäst kan du ha rätt till nedsatt hyra om lägenheten har någon brist. Detta förutsätter att det inte är du själv eller någon du har ansvar för som har orsakat den. I så fall har du inte rätt till nedsatt hyra. Hyresreduktionen ska bestå till dess att bristen har

åtgärdats. I regel har hyresgästen inte rätt till nedsatt hyra för tiden innan dagen då skadan eller bristen anmäls.

Rätten till nedsättning motiveras med att om ena parten inte fullgör sin del av avtalet så behöver inte heller den andra parten fullgöra sin del. Med andra ord, om din hyresvärd inte tillhandahåller en fullgod lägenhet, ska inte du som hyresgäst behöva betala hela hyran. Om du har krav på hyresnedsättning ska du anmäla detta skriftligt. Skrivelsen skickas i ett rekommenderat brev till din hyresvärd. Själv behåller du en kopia. Avsluta alltid brevet med: ”Jag”. Gör en noggrann förteckning över skadans omfattning, åtgärder och annat som kan vara viktigt för en senare förhandling eller uppgörelse om hyresreduktion. Fotografera eller videofilma gärna större skador om du misstänker att det i efterhand kan bli tvist om skadornas omfattning.”

Regionstyrelsen menar att den information som används idag av nationella rådgivningen är en korrekt och tillfredsställande information. Informationen beskriver det som motionären efterfrågar, dvs. hur de anmäler och hur de bör dokumentera störningarna.

Ersättningar för s.k. ”men i nyttjandet” är en fråga hyresgästen måste driva själv eller via fullmakt mot hyresvärderna, dessa ersättningar kan inte förhandlas om med stöd av förhandlingsordningen.

Det är därför av största vikt att hyresgästen själv så fort de upplever en störning, meddelar hyresvärderna att de som hyresgäst förbehåller sig rätten till hyresnedsättning/skadestånd på grund av men i nyttjanderätten fram till dess att problemen åtgärdats. Sedan kan de därefter, som medlemmar i Hyresgästföreningen, kontakta nationella rådgivningen och be om juridiskt biträde.

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

Fullmäktige beslutade att bifalla regionstyrelsens svar till motionen.

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 46**

Motionärerna föreslår att medlemmar som utsätts – eller riskerar att utsättas – för störningar i samband med till exempel ombyggnation ska kunna anmäla till Hyresgästföreningen innan, under och strax efter störningarna. Motionärerna föreslår också att medlemmar ska få information om hur de ska agera samt att medlemmar ska kunna göra en anmälan till Hyresgästföreningen före, under och strax efter störningarna, samt att Hyresgästföreningen ska informera medlemmar som föreningen vet riskerar att drabbas av störningar hur de ska agera.

Motionärerna pekar på vikten av att hyresgästernas intressen tas tillvara på bästa sätt när huset de bor i byggs om. Hyresgästföreningen har redan antagit en strategi för hur vi ska arbeta med ombyggnader för hyresgästernas bästa. Strategin innebär att vi ska verka för att hyresgästerna får ett reellt inflytande över ombyggnaden, men också att hyresgästernas rätt till hyresnedsättning på grund av störningar i samband med ombyggnaden iakttas.

Enligt ombyggnadsstrategin ska Hyresgästföreningen ordna ett möte där hyresgästerna får information om sina rättigheter och skyldigheter när vi får kännedom om en kommande ombyggnad. En sådan rättighet är att hyresgäster kan ha rätt till hyresreduktion om ombyggnaden innebär ”påtagliga olägenheter”, även om hyresgästerna enligt hyresavtalet inte har rätt till hyresnedsättning vid sedvanligt underhåll. En av frågorna som ska tas upp på mötet är just rätten till hyresreduktion. Man ska komma överens om hur hyresgästerna

ska dokumentera störningarna. Dokumentationen kan sedan användas som underlag när Hyresgästföreningens anställda förhandlare tar upp frågan med hyresvärden, ofta i samband med hyresförhandlingar. Förhandlaren tar fram en överenskommelse med hyresvärden i form av en rekommendation om hyresreduktion, som hyresvärden erbjuder hyresgästerna på grund av störningarna. Av rekommendationen framgår vilka belopp som ska erbjudas. Den enskilda hyresgästen avgör sedan om man vill acceptera erbjudandet eller ej.

Det är viktigt att Hyresgästföreningen får reda på att det är en ombyggnad på gång. Om en medlem får veta att en ombyggnad är på gång och Hyresgästföreningen inte kallat till möte om detta kan medlemmen kontakta Hyresgästföreningens rådgivning. Rådgivningen meddelar då aktuell region om vad som är på gång. Rådgivningen upplyser medlemmen om vad som gäller vid ombyggnad och vad man ska tänka på. Medlemmen får information om att man ska vända sig till hyresvärden med besked om att man vill ha hyresreduktion på grund av störningar från ombyggnaden. Om hyresvärden inte vill ge någon hyresreduktion kan vi kan företräda medlemmen gentemot hyresvärden.

Det finns således två olika vägar att gå och det finns rutiner för båda. Ambitionen är att vi ska arbeta i enlighet med ombyggnadsstrategin i så många fall som möjligt. Men om det av någon anledning inte är möjligt hjälper vi medlemmen i kontakt med hyresvärden. På så sätt har vi redan idag arbetssätt som uppfyller de önskemål som motionärerna ställer i sin motion. Det hindrar emellertid inte att vi i olika sammanhang lyfter upp och påminner om hur vi ska arbeta med ombyggnader.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** anse motionen besvarad

## Motion 47 (# 127)

*Motionen kommer ifrån: Regionstyrelsen Stockholm*

### Öka hyresgästens inflytande vid upprustning och ombyggnad

Förbundsstyrelsen beslöt i augusti 2014 vår gemensamma strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad.

Där framgår att; ”Strategin ska leda till att så många ombyggnader som möjligt genomförs genom samråd. Hyresgästerna får då ett reellt inflytande.”

Hyresgästföreningen når bäst detta mål, genom att teckna ramavtal om samråd vid ombyggnad. Att verka för ökat inflytande för hyresgäster och presumtiva medlemmar vid en upprustning, är ett ypperligt tillfälle att verka för målen inom 51/22.

Vi får vid informationsmöten kring ombyggnad möjlighet att värva nya medlemmar och träffa medlemmar, som kan utgöra grunden för en ny lokal hyresgästförening.

I våra förhandlingsriktlinjer står redan inskrivet, att vi bör träffa avtal om formerna för inflytande vid upprustning/ombyggnad. Vi har dessutom sedan 2017 en överenskommelse med SABO och Fastighetsägarna, om en mall för avtal om ”Samråd vid ombyggnad”.

Trots detta skrivs inte så många samrådsavtal som behövs, varför vi inte når målsättningen i strategin; - att så många ombyggnader som möjligt genomförs genom samråd.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** ge Förbundsstyrelsen i uppgift ta fram en strategi för öka antalet samrådsavtal, bland medlemsföretagen hos Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan;
- att** ge samtliga regioner i uppdrag att intensifiera och prioritera tecknandet av ramavtal för samråd vid ombyggnad.
- att** Förbundet avsätter erforderliga resurser för tecknandet av dessa ramavtal.

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 47**

Motionärerna föreslår att förbundsstyrelsen får i uppgift att ta fram en strategi för öka antalet samrådsavtal både i allmännyttan och privaten, att samtliga regioner får i uppdrag att intensifiera och prioritera tecknandet av ramavtal för samråd vid ombyggnad, samt att riksförbundet avsätter de resurser som krävs för att dessa ramavtal ska kunna tecknas.

Förbundsstyrelsen vill här hänvisa till den nationella strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad som togs fram 2013. Strategin är grunden för Hyresgästföreningens arbete med ombyggnader, och ska leda till att så många ombyggnader som möjligt genomförs med samråd samt att hyresgästerna får ett reellt inflytande. Den strategi som motionärerna efterfrågar är genom detta sedan tidigare framtagen och går under beteckningen Ombyggnadsstrategin. Strategin är implementerad i regionernas verksamhet och ett viktigt dokument som Hyresgästföreningen aktivt avser arbeta vidare utifrån.

Samråd gynnar både hyresgäster och hyresvärdar. För hyresgästerna innebär samrådet ett ökat inflytande och delaktighet, bättre dialog, ökad trygghet, flera ombyggnadsalternativ att välja på med olika hyresnivåer samt en reell möjlighet att bo kvar. För hyresvärden innebär samrådet en snabbare och smidigare process, att hyresgästernas erfarenhet och kunskap om bostadsområdet kommer hyresvärden tillgodo, ökad trivsel och trygghet i bostadsområdet, att mer tid kan sparas genom att hyresgästerna är delaktiga, samt en ökad attraktivitet och status för bostadsområdet.

Genom den samrådsprocess som Ombyggnadsstrategin föreskriver tecknas idag avtal om samråd med våra motparter. Ett nationellt Trepartsavtal, Samråd vid ombyggnad, som uppmanar till samrådsprocessen är också sedan 2017 överenskommen mellan Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan (då SABO) och Hyresgästföreningen. Resurser för att teckna samrådsavtal finns avsatta genom det nationella nätverket Ombyggnadscoacherna, ett nätverk som leds från förbundskontoret.

För att ombyggnadsfrågan ska lösas krävs även politisk handlingskraft. Där är ett ökat hyresgästinflytande, regeländringar, skattefria underhållsfonder och hållbar ROT även för hyresrätter helt avgörande frågor.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** motionen besvarad

## **Motion 48 (# 123)**

*Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Sollentuna*

### **Renoveringsfonder**

Sedan skattereformen i början av 1990-talet har skattereglerna hindrat bostadsbolagen att ha renoveringsfonder. Sådana fonder beskattas vart år, och då finns det inget skäl för bostadsbolagen att ha sådana.

Detta är en del av problemet med kraftigt höjda hyror vid renoveringar, exempelvis vid stambyten som är mycket dyrt. Med renoveringsfonder skulle hyreshöjningarna bli mycket lägre på sikt.

Hyresgästföreningen bör lyfta upp denna fråga högre på den bostadspolitiska dagordningen, inte minst med tanke på att förbundet, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna sedan 2017 flera gånger gått ut med just detta förslag.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

**att** ge förbundsstyrelsen i uppdrag att genom kraftfull opinionsbildning påverka politikerna i syfte att skattereglerna ändras så att renoveringsfonder kan återinföras

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 48**

Motionärerna tar upp frågan om renoveringsfonder och föreslår att förbundsstyrelsen får i uppdrag att påverka politikerna i syfte att ändra skattereglerna så att renoveringsfonder kan återinföras.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn på vikten av skattefria underhållsfonder. Beskattningsreglerna är ett av många sätt som hyresrätten missgynnas gentemot andra upplåtelseformer. Underhållsfonder underlättar för långsiktig förvaltning och har potential att plana ut hyreshöjningar på sikt.

Som motionären beskriver finns det samstämmighet i frågan. Hyresgästföreningen bedriver opinions- och påverkansarbete för skattefria underhållsfonder tillsammans med Sveriges allmännyttan och Fastighetsägarna, bland genom den gemensamma rapporten Balanserade ekonomiska villkor från 2017. Samarbetet fortlöper och under 2020 kommer en ny rapport.

Förbundsstyrelsen anser att opinions- och påverkansarbetet kring skattefria underhållsfonder, eller andra förslag med motsvarande effekt, ska fortsätta och utvecklas.

I april i år beslutade förbundsstyrelsen om en strategi för en hållbar bostadspolitik. En av strategins tio punkter handlar om förändring av bostadsbeskattningen, och ett av förslagen kopplat till detta är att förbättra förutsättningarna för avsättning till periodiseringsfond. Genom att utöka avsättningsperioden till 10 år och slopa schablonintakten på gjorda avsättningar kan underhåll och renoveringar stimuleras.

Vi ska särskilt dra nytta av den samstämmighet som finns i branschen om att långsiktigt underhållsarbete missgynnas av nuvarande skatteregler, och att Januariavtalet öppnat för en ny skattereform.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** anse motionen besvarad

## Motion 49 (# 1153)

*Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Bromma-Ekerö, Hyresgästföreningen Solna, Hyresgästföreningen Vällingby-Hässelby*

### **Återinförande av reparationsfonderna och likställande av boendekostnader för alla boendeformer**

Ända sedan kravet på reparationer togs bort i lagen har hyresgästerna fått erfara att fastighetsägarna inte sköter det fastighetsunderhåll som hyresgästerna betalar för i sin förhandlade hyra. De skattebefriade reparationsfonderna upphörde, varmed de flesta fastighetsägare sedan dess inte finner någon mening i att sköta underhållet i sina fastigheter. De åtgärddar endast sådant som är akut. Först när fastigheten är i sådant skick att det inte går att vänta med åtgärder, får hyresgäster meddelande om att fastigheten ska rustas upp och då genom en total renovering, som mestadels är obefogad, ofta genom lyxrenovering. Den ger fastighetsägaren möjlighet att chockhöja hyrorna med påföljd att nuvarande hyresgäster inte kan bo kvar, eftersom de inte har möjlighet att betala den nya hyran. De blir renovräkta. Nuvarande lagstiftning ger hyresgäster föga möjlighet att påverka upprustning och hyressättning. Det har blivit legio att dessa ärenden sköts i hyresnämnden till nackdel för hyresgästerna. Hyresbostaden är den dyraste boendeformen i samband med att reparationsfonderna togs bort. Övriga boendeformer har olika skattelindringar, vilket ger ett billigare boende än för hyresgästen. Lagstiftaren har glömt att alla ska ha rätt till en bostad, som de kan betala för. Så är det inte idag och det måste hyresgästföreningen med kraft göra allt för att ändra.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Förbundet med kraft arbetar för återinförande av reparationsfonderna.
- att** Förbundet med kraft påverkar lagstiftaren till att likställa boendekostnaderna för alla boendeformer

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 49**

Motionärerna tar upp problemet med att fastighetsägare inte alltid sköter det underhåll som hyresgästerna betalar för i sin förhandlade hyra. Motionärerna föreslår att Hyresgästföreningen ska arbeta för att återinföra reparationsfonder, och påverka lagstiftaren att likställa boendekostnaderna mellan olika boendeformer.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn på vikten av skattefria underhållsfonder (här kallad reparationsfonder). Beskattningsreglerna är ett av många sätt som hyresrätten missgynnas gentemot andra upplåtelseformer. Underhållsfonder underlättar för långsiktig förvaltning och har potential att plana ut hyreshöjningar på sikt.

Som motionären beskriver finns det samstämmighet i frågan. Hyresgästföreningen bedriver opinions- och påverkansarbete för skattefria underhållsfonder tillsammans med Sveriges allmännyttiga och Fastighetsägarna, bland genom den gemensamma rapporten Balanserade ekonomiska villkor från 2017. Samarbetet fortlöper och under 2021 kommer en ny rapport.

Förbundsstyrelsen anser att opinions- och påverkansarbetet kring skattefria underhållsfonder, eller andra förslag med motsvarande effekt, ska fortsätta och utvecklas. Vi ska särskilt dra nytta av den samstämmighet som finns i branschen om att långsiktigt underhållsarbete missgynnas av nuvarande skatteregler, och att Januariavtalet öppnat för en ny skattereform.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** anse motionen besvarad

## Motion 50 (# 41)

Motionen kommer ifrån: Kåre Widenqvist, Anette Ek

### Skattereduktion vid valfritt lägenhetsunderhåll (VLU), Plus Val eller liknande system.

Motion till Hyresgästföreningen.

### Skattereduktion vid valfritt lägenhetsunderhåll (VLU), Plus Val eller liknande system.

Reparation och underhåll samt om-och tillbyggnad räknas som ROT-arbeten och ger idag rätt till ROT-avdrag om det utförs i en ägd bostad. Bostaden kan vara en bostadsrätt, ett hus eller en fritidsbostad. Skattereduktionen för ROT-arbeten medges med halva arbetskostnaden, med sammanlagt högst 50,000 kronor/person och år (2014). En motsvarande möjlighet att göra avdrag för de som bor i hyresrätt finns inte i dagsläget.

Under senare år har det blivit allt vanligare att ansvaret för renovering och underhåll i hyresrätt överlåtits åt hyresgästen. Ett exempel bland flera är hos Mölndalsbostäder som år 1997 införde systemet ”valfritt lägenhetsunderhåll” som innebär att hyresgästerna själva får bestämma när och hur de vill utföra sitt lägenhetsunderhåll. Hyresgästerna kan välja om de vill renovera med eller utan inblandning från hyresvärderna. Det enda kravet från hyresvärdens sida om man utför arbetet själv är att arbetet ska vara yrkesmässigt utfört. I de fall som man anlitar hyresvärderna vid renoveringen finns det en prislista där respektive arbete anges som en kostnad per månad. En kostnad som kommer att debiteras under 72 månader enligt nu gällande system. Detta system har ersatt det tidigare där renovering och underhåll har utförts med 10–15 års mellanrum i hyresvärdens regi.

Enligt information från Mölndalsbostäder i oktober 2014 fördelas material-respektive arbetskostnader för respektive arbete enligt följande exempel:

Material	Arbete
Mattor 40–50%	50–60%
Köksluckor 70–80%	20–30%
Målning 20–30%	70–80%

Ur ett ”rättviseperspektiv” bör boende i hyresrätt ha samma möjlighet att göra avdrag för den del som består av kostnad för arbete på samma sätt som de som bor i egenägd bostad.

Mölndal 2020-02-05

Anette Ek  
Kåre Widenqvist

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** lagen ändras så att ROT-avdrag medges i samband med renovering och underhåll i hyresrätt.
- att** lagstiftningen vad gäller ROT-avdrag ses över ur ett ”rättviseperspektiv”.
- att** en likvärdig regel införs när det gäller hyresrätter.

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 50**

Motionärerna föreslår en lagändring som möjliggör att ett likvärdigt ROT-avdrag som för villor, bostadsrätter och fritidshus även medges för renovering och underhåll i hyresrätt.

Förbundsstyrelsen delar motionärens uppfattning att ett ROT-avdrag för hyresrätten är en mycket viktig bostadspolitisk reform som tillsammans med skattefria underhållsfonder väsentligt skulle utjämna den skattemässiga skillnaden mellan ägt och hyrt boende. Detta är förslag som ligger mycket högt på listan över reformer som Hyresgästföreningen driver.

Hyresgästföreningen arbetar även tillsammans med övriga partsorganisationer, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna, för mer likvärdiga ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna. Införande av ROT-avdrag även för hyresrätter är ett delmål i detta arbete. Problemet är att den nuvarande lagstiftningen endast ger ägaren till bostaden rätt till ROT-avdrag, vilket inte direkt kan överföras till hyresrätten som upplåtelseform där hyresgästen bekostar arbetet men inte äger lägenheten. Så här behöver man titta vidare på hur ett liknande stöd kan anpassas så det kommer hyresgästen tillgodo.

Hyresgästföreningens arbetar enligt ovan redan tillsammans med flera av hyresmarknadens andra aktörer för att ROT-avdrag i någon form bör införas även i hyressektorn, för att som ovan utjämna skillnader i de skattemässiga villkoren mellan boendeformerna, som i dagsläget är till hyresrättens nackdel. Förbundsstyrelsen föreslår därför att förbundsstämman anser motionen besvarad.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** anse motionen besvarad

## Motion 51 (# 97)

*Motionen kommer ifrån: Michel Rowinski*

### Upprätta ett underhållsarkiv

Hyresgästföreningen borde upprätta ett arkiv över vilka åtgärder som Hyresvärdar gör och kan göra för att minska på behovet av större renoveringar eller som leder till att man kan vänta med att utföra större renoveringar.

Ett sådant exempel är att rensa/spola rör med jämna mellanrum och på så sätt få dessa att hålla längre.

Enligt ett samtal kring boken Renovräkt framkommer det att allmännyttan är väldigt dålig på att göra sådana investeringar jämför med bostadsrättsföreningar som gör detta och på så sätt sparar med ägarnas pengar. Detta då det leder till bättre hållbarhet av system och minskat behov av att byta ut material i förtid. Vi måste hindra att dåligt underhåll leder till onödigt stora renoveringskostnader och att många av de mest sårbara hyresgästerna tvingas att flytta ut.

Icke att förglömma så finns det även en miljöhänsynaspekt att koppla till detta. Stora renoveringar leder ofta till onödiga åtgärder för att höja hyror/bruksvärde och vissa hyresvärdar sätter det i system att renovera löpande för att ständigt höja hyran till nya höjder. Idag med klimatkatastrofen i annalkande så kan vi inte tillåta ett sådan slöseri med resurser och onödig utsläpp av Co2 och annat i vår omgivning.

Hyresgästföreningen måste därför även börja ta hand om sina medlemmar och deras områden på riktigt utifrån en klimataspekt speciellt för alla kommande generationer. Vilket i detta fall innebär att man bör bedriva ett offensivt påverkansarbete med tydliga manifestationer gärna i samklang eller samarbete med miljörörelsen. Detta i syfte att få igenom en lagändring som tvingar fastighetsägare att arbeta mycket mer förebyggande gällande underhåll och alltid beakta klimataspekten när de fattar beslut gällande detta.

I väntan på detta måste vi hålla bostadsbolagen och fastighetsägarna ansvariga redan idag med folkligt tryck och återkommande granskningar av deras åtgärder. Något som vi måste spara i ett arkiv tillgängligt för alla där man kan se vilka åtgärder man kan göra och vilka åtgärder fastighetsägarna väljer att göra. Och i sista fall ha uppsikt över vilka effekter de val som görs får.

Detta får med fördel sammanställas i en rapport varje år.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen ska inleda ett offensivt påverkansarbete för att få till stånd en lagändring som tvingar fastighetsägare att arbeta mycket mer med förebyggande underhåll speciellt med beaktande av de problem för klimatet som renoveringar orsakar.
- att** Hyresgästföreningen borde upprätta ett arkiv över vilka åtgärder som görs och kan göras av fastighetsägare för att minska på behovet av större renoveringar. Samt hålla effekterna av fastighetsägarnas åtgärder.
- att** Hyresgästföreningen publicerar en rapport varje år mer urval av lyckat underhåll och underhåll som fastighetsägare underlåter att göra med troliga effekter av detta icke-handlande.

## Yttrande

Motionsutlåtanden Uppsala-Knivsta. Vi använder oss av systemet att motionsattsatser som föreningsstyrelsen ställer sig bakom tas som egen och de vi inte stödjer blir enskilda.

97: Första att-satsen går som egen.

Den andra är resurskrävande, men kan förstås utredas vidare. Tror den kommer besvaras av stämman. får gå som enskild.

även tredje att-satsen kan vara för resurskrävande, men är en logisk följd av den andra, men det krävs inte heltäckande arkiv för att göra rapport, går som egen

## Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 51

I motionen framhålls de klimatmässiga vinster som kan göras genom ett bättre förebyggande underhåll, vilket skulle minska behovet av omfattande upprustningar. Om det förebyggande underhållet öka minskar dessutom behovet av hyreshöjningar som annars följer efter upprustningarna.

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen arbetar för att lagstiftningen ändras, så att förebyggande underhåll blir tvingande. Motionären föreslår vidare att Hyresgästföreningen upprättar ett arkiv över genomförda och behövliga förebyggande underhållsåtgärder, samt att föreningen tar fram en årlig rapport utifrån denna statistik.

Förbundsstyrelsen menar att motionären har rätt i att det finns ett utrymme för förbättring av kunskap och framför allt rutiner hos fastighetsägarna för att öka fokus på det förebyggande underhållet. Det är en viktig del för oss i vårt förhandlingsarbete att varje år följa upp underhållet och se till att olika åtaganden följs och genomförs. Genom fler okulära besiktningar, kanske inom ramen för ett lokalt hyressättningsprojekt tillsammans med hyresvärdarna, kan vi också följa status på underhåll och skick i fastigheterna bättre. Det är också viktigt att få till ett jämnare underhållsintervall i fastigheterna, något som vi naturligtvis alltid påtalar i förhandlingarna.

Den lagar som ligger närmast till hands att ändra är Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken (MB). Redan idag är denna lagstiftning generellt utformad som en målsättning, snarare än av regler som följs av sanktioner. Av det skälet är det inte troligt att en lagändring skulle få den verkan som eftersträvas.

Hyresgästföreningen har varken teknisk kompetens eller resurser för att kunna kartlägga underhållsbehovet i varje enskild fastighet, eftersom varje byggnad är unik både i förhållande till exempelvis ålder, förväntad livslängd, byggmaterial och arkitektur samt även i form av yttre omständigheter som olika väderförhållanden och övrig områdesmiljö. Med detta följer även svårigheter att upprätta ett arkiv för underhållsåtgärder för att sedan ta fram rapporter. Däremot kan vi med hjälp av olika tekniska plattformar kopplat till den systematiska hyressättningen dokumentera underhållet och skicket på fastigheterna.

Att opinionsbilda och internt utreda frågan vidare med ökat fokus på förebyggande underhåll anser även förbundsstyrelsen är en viktig väg framåt.

## Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** anse att-sats 1 besvarad

**att** avslå att-sats 2–3

## **Motion 52 (# 74)**

*Motionen kommer ifrån: Johnny Börje Ingemar Sjöberg*

### **Arbeta fram ett nationellt dokument för förvaltningskvalitet**

Förvaltningskvalitet är idag en central punkt i hyresförhandlingarna. Problemet är att man fortfarande inte är överens om vid hyresförhandlingar vad begreppet egentligen står för och vad som ska innefattas i förvaltningskvalitet. Det finns ingen samsyn varken inom regionerna eller i landet och det blir mycket subjektivt tyckande. Olika hyresgästföreningar koncentrerar sig på vissa punkter och andra försöker få en helhetsbild. Fortfarande är det svårt att omsätta förvaltningskvalitet till fysiska pengar i en hyresförhandling. För att få rättvisare förhandlingar och ett system som gäller för hela landet måste man på nationell nivå arbeta fram tillsammans med fastighetsägare hur man ska mäta förvaltningskvalitet och vilka punkter som ska ingå.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

**att** man på nationell nivå ska arbeta fram ett dokument där man förtydligar vad förvaltningskvalitet är, vilka punkter som ska mätas och hur man ska använda resultatet i hyresförhandlingarna.

### **Yttrande**

Hyresgästföreningen Linköping anser att frågan om förvaltningskvalitet inte kan beslutas på riksnivå, utan måste vara knutet till de lokala förhållandena.

Hyresgästföreningen Linköping föreslår förbundsstämman att avslå motionen.

Linköping 2020-03-06

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 52**

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen på nationell nivå ska arbeta fram ett dokument där man förtydligar vad förvaltningskvalitet är, vilka punkter som ska mätas och hur man ska använda resultatet i hyresförhandlingarna.

Hyresgästföreningen ska enligt kvalitetskriterierna för förhandlingsverksamheten verka för att etablera ett enhetligt arbetssätt över hela landet. Enligt förhandlingsriktlinjerna är det också fastställt att förvaltningskvaliteten ska påverka hyran. Under 2019 fördes inom Treparsamtalen, i en undergrupp till de nationella överläggningarna, en diskussion om just förvaltningskvaliteten. Detta arbete resulterade i en slutrapport som presenterades i december 2019. Innehållet i rapporten är bland annat en definitions katalog där samtliga relevanta delar i förvaltningskvaliteten redogörs för. Det har inom Treparsen, vilken utöver Hyresgästföreningen består av motpartsorganisationerna Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna, fattats beslut om att under 2020 gå vidare med att i ett gemensamt arbete ytterligare förtydliga förvaltningskvaliteten, och komma överens om på vilket sätt den ska återspeglas i hyressättningen.

Hyresgästföreningen efterfrågar också varje år hyresgästernas synpunkter i en förvaltningsenkät som skickas ut av Enkätfabriken med 74 frågor om den upplevda förvaltningen. I år skickas enkäten ut till rekordmånga hyresgäster från 6 av våra 9 regioner.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** anse motionen besvarad

## **Motion 53 (# 35)**

*Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Siljansbygden*

### **Förhandling om parkeringsplatser, carport och garage**

Möjlighet för Hyresgästföreningens förhandlingsdelegationer att även få förhandla hyresgästernas kostnader för parkeringsplatser, carport och garage. Dessa kostnader kan bostadsbolagen i dagens läge höja utan att Hyresgästföreningen har rätt att förhandla om dessa kostnader. I många fall där kraven om hyreshöjningar har hållits på en rimlig nivå höjer då bostadsbolagen nivåerna på parkeringsplatserna istället.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

**att** Förbundsstyrelsen Hyresgästföreningen snarast arbetar för detta.

### **Yttrande**

Regionstyrelsen region Mitt ställer sig inte bakom motionen.

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 53**

Motionären föreslår att låta Hyresgästföreningens förhandlingsdelegationer förhandla hyror för garage, carport och parkeringsplats även när dessa upplåtelse inte är kopplade till något bostadshyresavtal.

Motionerna 53 och 54 behandlar samma fråga (inkludering av garage-/parkeringsplats i hyresförhandlingarna) och besvaras därför gemensamt.

Hyresgästföreningen länge haft som policy att inte förhandla bilplatser som inte är kopplade till ett bostadshyresavtal. Detta beror på att den lagstadgade förhandlingsrätten bara omfattar bostadslägenheter på tillsvidarekontrakt, och Hyresgästföreningen kan därmed inte sägas ha ett uppdrag att föra förhandling om sådant som lokalhyra och arrenden. Förhandling av parkeringsplats ligger inte inom ramen för bruksvärdesystemet, utan är just en arrenderättslig företeelse. För parkeringsplatser råder marknadsmässig hyressättning, och det är därmed svårt att nå överenskommelser som blir rättvisa ur hyresgästperspektivet.

För att kunna förhandla parkeringsplatser måste vi avtala om en förhandlingsrätt med respektive aktuell motpart, vilket i dagsläget alltså inte omfattas av vårt förhandlingsuppdrag.

Att verka för att parkeringsplatser ska ingå i bruksvärdesystemet är ett omfattande arbete som skulle innebära att Hyresgästföreningens förhandlingsrätt utökas. Utsikterna att nå framgång i ett sådant arbete är mycket små.

Vidare förutsätter ett sådant system att motparten vill skriva avtal om denna utökade förhandlingsrätt, som då omfattar även parkeringsplatser. Biluppställningsplatser prissätts idag med marknadshyra, och inte alla fastighetsägare kan i framtiden förväntas vilja förhandla om hyran för parkeringsplatser. Därför riskerar resultatet av en sådan lagändring att bli väldigt orättvist för individen inom hyresgästkollektivet. En del hyresgäster kommer att få låga förhandlade parkeringshyror, medan andra måste betala marknadsanpassad ersättning. Ett sådant förhållande kan lätt uppfattas som mycket orättvist.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår förbundsstyrelsen att motionerna 35 och 53 avslås.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** avslå motionen

## **Motion 54 (# 53)**

*Motionen kommer ifrån: Pia Malmros*

### **Parkeringar**

Bakgrund:

Idag kan hyresvärdarna ta ut vilken hyra som helst för parkeringsplatser vilket börjar utnyttjas allt mer, speciellt när man inte får ut den hyreshöjning man önskar så hittar man andra sätt att belasta hyresgästerna.

Lösning:

Hyresgästföreningen behöver arbeta för att även parkeringar ska ingå i hyreslagen, då stärks hyresgästernas delaktighet samt att man inte kan göra oskäliga hyreshöjningar. Idag är det marknadshyror på parkeringar något jag vill att man arbetar för att ändra lagstiftningen kring.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

**att** Hyresgästföreningen arbetar för att parkeringar ska ingå i hyreslagen och inte i arrendelagstiftningen.

### **Yttrande**

Hyresgästföreningen Gotland beslutade att ställa sig bakom motionen.  
Visby 2020-02-12

Regionstyrelsen Sydost tillstyrker motionen.  
2020-03-09

## **Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 54**

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen ska verka för att förhandling av parkeringsplatser i framtiden omfattas av hyreslagen, och inte längre falla under arrendelagstiftningen. Eftersom det råder marknadshyror på upplåtelser av parkeringsplats uppfattar motionären att höjda ersättningar för parkeringsplatser utnyttjas till att kompensera lägre bostadshyresuppgörelser. Om parkeringsplatser ingår i hyreslagen anser motionären att hyresgästinflytandet, i form av större delaktighet i hyressättningen, skulle öka.

Motionerna 53 och 54 behandlar samma fråga (inkludering av garage-/parkeringsplats i hyresförhandlingarna) och besvaras därför gemensamt.

Hyresgästföreningen länge haft som policy att inte förhandla bilplatser som inte är kopplade till ett bostadshyresavtal. Detta beror på att den lagstadgade förhandlingsrätten bara omfattar bostadslägenheter på tillsvidarekontrakt, och Hyresgästföreningen kan därmed inte sägas ha ett uppdrag att föra förhandling om sådant som lokalhyra och arrenden. Förhandling av parkeringsplats ligger inte inom ramen för bruksvärdesystemet, utan är just en arrenderättslig företeelse. För parkeringsplatser råder marknadsmässig hyressättning, och det är därmed svårt att nå överenskommelser som blir rättvisa ur hyresgästperspektivet.

För att kunna förhandla parkeringsplatser måste vi avtala om en förhandlingsrätt med respektive aktuell motpart, vilket i dagsläget alltså inte omfattas av vårt förhandlingsuppdrag.

Att verka för att parkeringsplatser ska ingå i bruksvärdesystemet är ett omfattande arbete som skulle innebära att Hyresgästföreningens förhandlingsrätt utökas. Utsikterna att nå framgång i ett sådant arbete är mycket små.

Vidare förutsätter ett sådant system att motparten vill skriva avtal om denna utökade förhandlingsrätt, som då omfattar även parkeringsplatser. Biluppställningsplatser prissätts idag med marknadshyra, och inte alla fastighetsägare kan i framtiden förväntas vilja förhandla om hyran för parkeringsplatser. Därför riskerar resultatet av en sådan lagändring att bli väldigt orättvist för individen inom hyresgästkollektivet. En del hyresgäster kommer att få låga förhandlade parkeringshyror, medan andra måste betala marknadsanpassad ersättning. Ett sådant förhållande kan lätt uppfattas som mycket orättvist.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår förbundsstyrelsen att motionerna 35 och 53 avslås.

### **Förslag till beslut**

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

**att** avslå motionen