Till regeringen, finansdepartementet

registrator@finance.ministry.se

YTTRANDE ÖVER SOU 2008:38 EU, allmännyttan och hyrorna

Sammanfattning

Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet, NHB, finner de förslag som presenteras i utredningen ”EU, allmännyttan och hyrorna” (SOU 2008:38) helt oacceptabla. Inget av förslagen stärker hyresgästernas boendetrygghet och den samhälleliga bostadsförsörjningen. Tvärtom leder förslagen till ett ensidigt gynnande av fastighetsägare och bostadsbolag.

NHB avvisar båda de modeller för den framtida allmännyttan som redovisas i betänkandet och förslaget om att ta bort allmännyttans hyresnormerande roll. Utredningens förslag präglas av olika grad av marknadstänkande frikopplat från socialt och samhälleligt ansvarstagande. Förslagen måste därför betraktas som stötande ur ett allmänt välfärdsperspektiv. Konsekvenserna för bostadsförsörjning, kommunernas möjligheter till planering, segregation och ”socialt boende” har inte utretts och framtidsutsikterna inom dessa områden är inte speciellt ljusa.

- Förslagen leder till marknadsliknande hyror som skulle tvinga hundratusentals människor från sina hem och sin hembygd eller totalt spoliera deras ekonomi.
- Förslagen leder till ökat bidragsberoende och därmed ökade kostnader för stat och kommun.
- Låginkomsttagare i tillväxtområden kommer inte ha råd att bo inom rimliga avstånd från sina arbetsplatser.
- Förslagen är ett dråpslag mot pensionärerna i tätorterna. Ekonomiskt påtvingad flyttning i hög ålder leder till stor stress och ibland till för tidig död. Det har redan konstaterats i samband de marknadsanpassade hyreshöjningar som införts i samband med stambyten.
- Förslagen leder till ökad segregation
- Förslagen ger inte en bättre bostadsförsörjning eftersom det inte är hyressättningen som begränsar bostadsbyggandet utan helt andra faktorer såsom oligopol på byggmarknaden, långa planeringsprocesser mm. Redan idag är det möjligt att ta ut extremt höga hyror i nyproduktionen utan att bostadskön minskar. Bostadskön beror på bristen på bostäder till rimlig kostnad.

Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet, NHB är en ideell förening som tar fram fakta för förståelse hos allmänhet, politiker och hyresnämnder för hyresgästers behov av boendetrygghet. NHB har under åren genomfört egna utredningar, seminarier, uppvaktningar och debatter för att belysa problem och möjligheter med hyresboende. NHB har under de senaste åren deltagit aktivt i arbetet med remisser rörande förslag till ändringar i hyreslagstiftningen.

- Det innebär mycket stora och svåra omställningar att tvingas lämna hem och hembygd. Om det inte finns något stöd i lagen för att begränsa hyresutvecklingen i bristorter finns det heller inget hinder för ockerhyror eftersom hyresgäster inte kan strejka. Hyresförhandlingarna utan något lagstöd för hyresgästerna blir ett skenspel som endast gynnar förhandlings-organisationerna.
- Förslaget innebär inte sänkta hyror någonstans. Det finns idag inget hinder för att sänka hyror i områden med vakanser annat än att det i dessa områden är ofta är kommunen som har monopol på hyresrätterna. Det finns kommuner som bibehåller monopolet och den höga hyresnivån genom att hellre riva de billigare delarna av beståndet än att sälja fastigheterna.
- Förslagen innebär ingen som helst garanti för att bostadsrättsombildningarna skulle minska. Höga hyror och minskad boendetrygghet leder omvänt till minskat intresse för hyresrätten.
- Förslagen leder endast till enormt ökade vinster och värdestegringar för fastighetsägarna och inte till någon samhällsnytta.

Utredningen saknar en seriös konsekvensanalys och avfärdar lättvindigt de allvarliga följdverkningarna av förslagen.

Istället för utredningens förslag behövs åtgärder som stärker hyresgästernas boende-trygghet. NHB anser att det finns utvecklingsmöjligheter med dagens system som i första hand borde prövas. Självkostnadsprincip och hyrestak är uttryck för konsumentskydd som inte står i strid med EG-rätten. Dessa kan också utvecklas till fromma för boendetryggheten. De allmännyttiga företagen och deras ägare måste inse att ett större mått av långsiktighet och transparens krävs för att öka tryggheten för hyresgästerna.

Vi avvisar förslagen och begär att bruksvärdesreglerna istället skärps.
Hyresjämförelser skall även fortsättningsvis göras med allmännyttiga lägenheter. Bruksvärdesjämförelser skall dock inte längre göras med den högsta hyresnivån utan med ett hyresgenomsnitt för jämförelselägenheter. Möjligheten för privatfastighetsägare att få en något högre hyra än allmännyttan bör tas bort. Privatfastighetsägarna har ändå större avkastning än allmännyttan genom att de inte har samma allmännyttiga åtaganden och administration som allmännyttan har.

Vidare behöver ändringar göras beträffande förutsättningarna enskilda hyresgäster och för andra hyresgästorganisationer än Hyresgästföreningen att få förhandla hyror. Hyresgästföreningen har i praktiken monopol på att företräda hyresgästerna i hyresförhandlingar och hyressättning på orten. Det är heller inte bra att Hyresgäst-föreningen genom hyressättningsavgifter och boinflytandemedel är ekonomiskt beroende av motparten.

NHB yrkar på att utredningens förslag avvisas och att en ny utredning tillsätts där syftet istället är att stärka hyresgästernas boendetrygghet och skydd mot oskäliga hyreshöjningar.

1. Utredningens två alternativ för allmännyttan .

Utredningen föreslår att allmännyttan endera skall drivas som en affärsverksamhet med syfte att ge så god långsiktig vinst som möjligt eller så skall allmännyttan drivas enligt en självkostnadsprincip där det dock skall ingå en kostnad för *allt* eget kapital, till skillnad från idag där reglerna ger möjlighet till en kostnad för av kommun investerat eget kapital.

Såväl äganderätt som bostadsrätt drivs med självkostnad efter köpögonblicket. Allmännyttan är utsatt för marknad vid byggandet. Det finns inget skäl att allmännyttan skall drivas på ett annat sätt än andra upplåtelseformer efter köpögonblicket.

En självkostnadsprincip där det skall finnas en kostnad för *allt* eget kapital innebär att hyresgästerna skall betala en avkastning på de amorteringar de själva har gjort. Ett sådant krav för bostadsrätt eller äganderätt är otänkbart. Det är lika absurt när det föreslås för allmännyttan.

NHB anser att bägge alternativen skall avvisas. NHB vill att allmännyttan skall drivas enligt självkostnadsprincipen med en begränsad avkastning som avsikten tidigare varit. De höga vinsterna i allmännyttan år efter år visar att reglerna istället behöver skärpas. Kommunallagens regler om att allmännyttiga verksamheter ska drivas utan vinstsyfte måste gälla även för de kommunala bostadsföretagen. Det är inte rimligt att hyresgästerna i högre grad än andra skattebetalare ska finansiera kommunala verksamheter vilket nu sker i många kommuner.

2. Allmännyttans hyresnormerande roll för privathyrorna

Utredningen föreslår att allmännyttans hyresnormerande roll för privathyrorna tas bort. Vidare föreslås att hyresjämförelser ska kunna göras med lägenheter som överensstämmer i grova drag och att kommunregeln för jämförelser tas bort.

Förslaget innebär i praktiken att hyror i privathus kan saxa upp varandra till en marknadsliknande hyressituation. Ett liknande förhållande finns på lokalmarknaden. Förslaget att jämförelser endast ska få göras med förhandlade hyror ändrar inte detta. Förhandlingar görs med de regler som finns. Det finns inga möjligheter att uppnå förhandlingsresultat utifrån andra regler än de som gäller. Förslaget att jämförelse ska kunna göras med bostäder som i grova drag överensstämmer innebär att äldre lägenheter i praktiken kan jämföras med nybyggda lägenheter.

Hyrorna i nyproduktionen är betydligt högre än hyrorna i äldre hus pga de höga byggkostnaderna och för att kostnaderna för kapital och avskrivningar är höga i början samt pga att det i praktiken är möjligt att ta ut marknadshyra i nyproduktionen. Kostnader för drift och underhåll (inklusive periodiskt underhåll) är ca 450 kr/kvm, hyrorna för tvåor i Stockholm i genomsnitt ca 1000 kr/kvm och i nyproduktion ca 1700 kr/kvm. Skulle ägarna till majoriteten av fastighetsbeståndet, där byggkostnaderna sedan länge är avskrivna, kunna ta ut lika höga hyror som man gör i nyproduktionen

skulle deras vinster och värdestegringar bli enorma samtidigt som majoriteten av hyresgästerna får sin ekonomi spolierad eller tvingas lämna sina hem.

För bostadsföretagen innebär det avkastningsökningar på miljardnivå, och kapitalvärdeshöjningar på mer än hundra miljarder kronor. Det är lätt att förstå drivkrafterna bakom Fastighetsägarnas intensiva opinionsarbete för att få ta bort allmännyttans hyresnormerande roll. Utredningen nonchalerar totalt hyresgästernas behov av boendetrygghet. Genom att åka snålskjuts på problemen med nyproduktionen, syftar den huvudsakligen till att höja avkastning och kapitalvärden hos privata och kommunala bostadsföretag.

3. EG-rätten och konsumentskyddet

Allmännyttans hyresnormerande roll och utdelningsbegränsningen är och har sedan lagstiftningen trädde ikraft varit en form av konsumentskydd på bostadsmarknaden. Det är en fråga om att skydda bostadskonsumenterna på marknader i obalans så att inte bristsituationer ska kunna utnyttjas för att trissa upp priset för att bo.

Mekanismen är både uppenbar och logisk. Den grundläggande egenskapen som ska tryggas är besittningsskyddet. (I utredningen återkommer man ofta till begreppet ”reellt besittningsskydd” men det är snarare en läpparnas bekännelse än ett allvarligt menat löfte.)

Hyressättningen på en marknad i balans är inte på något vis kontroversiell i förhållande till EG-rätten. Den utdelningsbegränsning som råder för de allmännyttig bostadsföretagen ligger i linje med de förutsättningar EG-rätten ger för prissättning för tjänster som är av allmänt ekonomiskt intresse. Bostadsförsörjningen är en av grundbultarna i den svenska välfärden och är i högsta grad en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse.

Bruksvärdet är ett jämförelseinstrument i första hand och inte, som utredningen och flera med den hävdar, en metod för allmän hyressättning. Utredningen ger bruksvärdet en ny innebörd och använder begreppet som ett samlat mått på de egenskaper som bestämmer hyresnivån rent allmänt. Ordet bruksvärde missbrukas i de författningsförslag som utredningen presenterar. Bruksvärde hos utredningen ska läsas: ”Marknadsvärde med hänsyn till utbud och efterfrågan på orten och med hänsyn till hyresgästens värderingar”.

Fastställandet av den allmänna hyresnivån i ett område utgår alltid från självkostnaderna hos allmännyttan där. Bruksvärdet används för att jämföra två lägenheter med lika bruksvärde när hyresvärd och hyresgäst inte är överens om hyran. Bruksvärdesprövningen är således ett verktyg för att skydda den enskilda konsumenten när det råder oenighet om hyresnivån.

Mot den här bakgrunden kan hävdas att gällande hyreslagstiftning i grunden är ett konsumentskydd vilket i andra sammanhang och inom andra sektorer inte på något sätt strider mot EG-rätten.

4. Konsekvenser av utredningens förslag

Kraftiga hyreshöjningar och tvångsförflyttning

Utredningens förslag innebär stora hyreshöjningar på tillväxtorter och bostadsbristorter. Statistiken visar att hyresgästerna ända sedan början av 1990-talet fått en hyresutveckling som vida överstiger kostnadsutvecklingen i bostadsrätt och äganderätt. Detta visar sig tydligt i bostadsbolagen stora vinster. SCB:s statistik visar för privatfastigheterna en vinst på i genomsnitt 15 % på omsättningen. Till det kommer en stark värdestegring. Det finns ingen rimlighet i att göra ändringar som ytterligare höjer dessa vinster.

Utredningens förslag skulle medföra ytterligare kraftiga hyreshöjningar som skulle tvinga hundratusentals hyresgäster att lämna sina hem eller få en spolierad ekonomi.

Det finns inget skäl till att hyrorna ska vara högre i tillväxtområden än i andra områden. Alla människor måste ha rätt att kunna bo kvar i sin hembygd. Hyresgästerna får inte högre inkomster för att ett område blir attraktivt eller för att urbaniseringen ökar.

Att marknadshyra inte införs genast utan med 5 % per år innebär inget skydd för hyresgästerna. Redan inom tio år kan hyran ha höjts med 63 %. Löner och pensioner höjs inte för att hyrorna ska marknadsanpassas. Det enda som händer när marknadshyran införs successivt är att den spolierade ekonomin eller flytten blir något uppskjuten.

Hyresskillnader leder till ökad segregation

Idén med större hyresskillnader är direkt segregationsdrivande. En ökad segregation har mycket stora negativa konsekvenser. Den kommer att innebära minskad integration, ökade samhällskonflikter, ökad otrygghet, en ökad brottslighet och en ökad utslagning. Det vore en katastrofal utveckling.

Ingen ökad bostadsproduktion

Fastighetsägarna hävdar ofta att mer marknadsanpassade hyror skulle öka byggandet av hyresbostäder men detta stämmer inte eftersom det redan idag är möjligt att ta ut extremt höga hyror i nyproduktion och det ändå inte byggs tillräckligt med bostäder i tätorterna. Sanningen är att det inte är allmännyttans hyresnormerande roll som begränsar bostadsbyggandet utan helt andra orsaker som höga byggkostnader, lång planeringsprocess, möjlighet till snabbare avkastning på andra verksamheter mm. Den långa bostadskön beror huvudsakligen på att det är brist på lägenheter med rimlig hyra.

Allmännyttan har en stor roll att sörja för bostadsförsörjning för alla och ge bostäder till hushåll med måttliga eller låga inkomster. Allmännyttan är inte begränsad till dessa hushåll, men all statistik visar att hyresgäster har väsentligt lägre inkomster än genomsnittshushållen. Det gäller även i attraktiva områden som t.ex. centrala Stockholm.

Utredningens förslag ger inte en bättre bostadsförsörjning utan en sämre. Bostadsförsörjningen för hushåll med låga inkomster blir mycket svårare. Därtill blir turbulensen på andra delar av bostadsmarknaden blir större.

Minskning av andelen hyresrätter

Förslagen innebär att allt fler hyresgäster kommer att köpa sig ur hyresmarknaden så fort tillfälle ges. De som inte har råd att köpa sin bostad kommer att tvingas flytta pga hyreshöjningarna. De nya hyresgästerna med bättre ekonomi kommer sedan att köpa fastigheten vid nästa försäljningstillfälle. Detta mönster har vi redan sett många gånger i Stockholm vid kraftiga hyreshöjningar i samband med stambyten. Efter stambyte och marknadsanpassning av hyran har majoriteten av de ursprungliga hyresgästerna ersatts av hyresgäster med betydligt högre inkomster som några år senare har bildat en bostadsrättsförening som köpt fastigheten.

För att hyresrätten ska finnas kvar krävs att boendetryggheten återinförs. När man tecknar kontrakt rimligt att hyresutvecklingen i följer kostnaderna för förvaltningen av fastigheten.

5.Förslagen strider mot lagen

Utredningens förslag leder till högre boendekostnader, i vissa lägen avsevärt högre kostnader. Detta i sin tur kommer att påverka människors levnadsvillkor på ett sätt som strider mot vissa grundläggande värden i det svenska välfärdssamhället. Utredningens förslag strider därför i många avseenden mot centrala lagparagrafer och etablerad rätt i Sverige.

NHB anser att utredningens förslag, enligt nedanstående redogörelse, om det genomförs är ett brott mot Regeringsformen 1 kap. 2 § 1, 2 och 4 st., samt ett brott mot artikel 8 och 14 i Lag (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna. Vidare anser NHB att förslaget är ett brott mot de delar av Socialtjänstlagen som har till syfte att reglera och bevaka olika samhällsgruppers intressen, vilket kommer att försvåra för denna myndighet att fullgöra sin uppgift. Slutligen är förslaget ett brott mot FN:s konvention om barnets rättigheter.

Regeringsformen

I RF 1 kap. 2 § 1 st., står att *”Den offentliga makten skall utövas med respekt för alla människors lika värde (...)”*, samt med respekt för den enskilda människans värdighet. Här vill vi hyresgäster kraftfullt understryka att det inte är värdigt att fördrivas från sitt hem på grund av att hyran blir högre än betalningsförmågan.

I Regeringsformen (RF) 1 kap. 2 § 2 st., står vidare att *”Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till hälsa, arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet.”* Att fördriva människor från sina hem och sin hembygd är inte att trygga rätten till bostaden, ej heller att verka för social trygghet.

Av RF 1 kap. 2 § 4 st., framgår klart och tydligt att *”Det allmänna skall motverka diskriminering av människor (...)”*. Att ändra en lagstiftning så att människor med stark ekonomisk ställning gynnas på bekostnad av dem som har begränsade ekonomiska

resurser, är detsamma som att bedriva diskriminering av människor i svag ekonomisk ställning, och därmed i högsta grad ett brott mot Regeringsformen.

Lag (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna

Här framgår av artikel 8 (Rätt till skydd för privat- och familjeliv) att var och en har rätt till respekt för sitt hem. Åtnjutandet av de fri- och rättigheter, som anges i den Europeiska konventionen, skall enligt artikel 14 (Förbud mot diskriminering) säkerställas utan någon åtskillnad på grund av bland annat förmögenhet eller ställning i övrigt.

Regeringsformen och Socialtjänstlagen

Den andel personer som har goda ekonomiska resurser bor i stor utsträckning i bostadsrätt, antingen genom köp eller ombildning. Många av dem som bor i hyreslägenheter är låg- och medelinkomsttagare. Bland dessa hyresgäster finns två kategorier som har mycket små, eller inga, möjligheter alls att påverka sitt val av boende eller de inkomster som ska betala för boendet. Dessa grupper är barnen och de äldre. Beträffande deras rättigheter är lagstiftningen mycket tydlig. I RF 1 kap. 2 § 4 st. står det att det allmänna skall motverka diskriminering av människor på grund av ålder.

I Sverige har varje kommun det yttersta ansvaret för att alla dess medlemmar uppnår social och ekonomisk trygghet, vilket regleras i Socialtjänstlagens (2001:453) kap. 1 och 2. Socialtjänsten är den myndighet som ska tillse att olika grupper i samhället uppnår dessa mål.

Enligt Socialtjänstlagen (SoL) 5 kap. 1 § 1p. skall socialnämnden: *” - verka för att barn och ungdom växer upp under trygga och goda förhållanden”*

I SoL 5 kap. 4 § står det att *”Socialnämnden skall verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden (...)”*.

NHB tror att det blir svårt för pensionärer att kunna bo kvar i sina hem och där leva självständigt, som lagen föreskriver, om hyrorna stiger. Likaså skapar stigande hyror otrygghet för de barn som bor i hyresrätt, om dessa barn på grund av kraftiga hyreshöjningar inte kan bo kvar i sina hem och sin miljö.

Barnkonventionen

Som medlemsland i FN var Sverige en av de första nationerna att underteckna FN:s konvention om barnets rättigheter. Sverige har därmed förbundit sig att följa detta dokument, vars innehåll syftar till att värna barns rättigheter världen över.

I barnkonventionen, artikel 3, p.1 står: *”Vid alla åtgärder som rör barn, vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ, skall barnets bästa komma i främsta rummet.”*

För barn i en familj som bor i hyresrätt, med föräldrar som redan i dagsläget har en ansträngd ekonomi och svårt att klara hyran, kan ytterligare reala hyreshöjningar få allvarliga socioekonomiska konsekvenser. Ett införande av marknadshyror blir självklart förödande för dessa barn. Barnfamiljer som bor i hyresrätt är i redan i dagsläget i mycket stor utsträckning trångbodda. De valmöjligheter som föräldrarna ställs inför blir att flytta till ett ännu mindre boende, eller bort från den ort där barnen har sin skola och sina kamrater. Om föräldrarna väljer att försöka bo kvar, blir

alternativet att pengarna till den stigande hyran måste tas från andra delar av familjens budget. Här kan barnen komma att drabbas mycket hårt.

Regeringen kan inte anses sätta barnets bästa i främsta rummet om de, såsom lagstiftande organ, väljer att bryta upp den hyreslagstiftning som i dagsläget skyddar alla de barn som bor i hyresrätt.

6. Alternativ

Vidareutveckla allmännyttan och öka boendetryggheten

En utvecklingsväg är att göra så att nuvarande system med hyrestak och bruksvärdesprövning fungerar på ett rimligt sätt. Hyrestaket måste ha en realistisk nivå som speglar en långsiktig självkostnad för ett fungerande bostadsföretag. Bruksvärdesprövningen ska kunna utvecklas och bli det jämförelseverktyg som det en gång var tänkt att bli och inte som i utredningen användas som ett allmänt instrument för hyressättning utifrån en tänkt marknadssituation baserad på ”hyresgästers värderingar”.

Också ägoförhållandena kan utvecklas. Ett alternativ för allmännyttan kan formas så att allmännyttan skiljs från kommunerna. Förebilder bör kunna hämtas från dansk och holländsk allmännytta, där allmännyttan är fristående, men med starka regelsystem. Bostadsbyggande bör vara en kommunal angelägenhet, men förvaltningen bör vara fristående. Även en fristående allmännytta kan omfattas av bostadsförmedlingsregler.

I stället för att, som utredningen föreslår, överge ett etablerat och förhållandevis transparent system för bostadsförsörjningen, borde det nuvarande systemet utvecklas och förbättras med utgångspunkt i hyresgästernas boendetrygghet. En bärande idé i dagens system är att skapa trygghet för de boende framför allt genom ett verksamt besittningsskydd. Med hjälp av bruksvärdessystemet i kombination med de allmännyttiga bostadsföretagens hyresnormerande roll kan besittningsskyddet bli effektivt.

De allmännyttiga företagen har erbjudit en arena för olika politiska majoriteter att driva sina profilfrågor. Detta har i stor utsträckning skett på bekostnad av hyresgästerna som fått finansiera satsningar som inte kunnat finansieras över den ordinarie kommunala budgeten. Ägarna har inte tagit sitt långsiktiga ansvar på allvar. Varje mandatperiod har haft sin egen dagordning utan tanke på nästa mandatperiod. Ägarna har i stor utsträckning själva bidragit till allmännyttans försämrade legitimitet.

Även hyresgästernas organisation, Hyresgästföreningen, har bidragit till bristen på långsiktighet. Hyresförhandlingarna sker årsvis utan vare sig återkoppling bakåt eller förutseende framåt. Varje års förhandling startar från noll och den period man förhandlar om rör bara den aktuella perioden, vanligtvis ett år.

Det finns därför ett stort behov av att öka långsiktigheten. De allmännyttiga företagen bör redovisa utbyggnads-, underhålls- och renoveringsplaner som går över flera mandatperioder, i realiteten betyder det långsiktsplaner på minst fem helst sex år. I detta sammanhang är det också viktigt att de ekonomiska relationerna mellan kommun och företag över tid görs transparenta.

Vi måste hitta ett system för allmännyttan, där den inte är utsatt för kommunalpolitikens tvära kast efter varje maktskifte. Det danska systemet med självstyrande avdelningar

och en självstyrande allmännytta både kommunalt och nationellt förefaller som en önskedröm.

Krav på långsiktighet borde vara en självklarhet när allmännyttans villkor utreds. Utredningen har nogsamt undvikit att ta upp frågor som skulle stärka bostadsförsörjningen och hyresgästernas trygghet och välbefinnande genom en stärkt allmännytta.

Skall det finnas kvar någon hyresrätt krävs att den blir bättre för hyresgästerna inte sämre. Självkostnad med begränsad avkastning måste uppnås. Hyresrätten måste bli mer hyresgäststyrd med hyresgästkontroll både på kostnader och åtgärder. Underhållsrätt, bytesrätt mm måste stärkas. Nuvarande attacker mot hyresrätten kommer att leda till att fler och fler köper sig ur en sådan otrygg situation.

Vidare behöver ändringar göras beträffande förutsättningarna enskilda hyresgäster och för andra hyresgästorganisationer än Hyresgästföreningen att få förhandla hyror. Hyresgästföreningen har i praktiken monopol på att företräda hyresgästerna i hyresförhandlingar och hyressättning på orten. Det är heller inte bra att Hyresgäst-föreningen genom hyressättningsavgifter och boinflytandemedel är ekonomiskt beroende av motparten.

Det skall också påpekas att Hyresgästföreningen inte längre kan kallas för en demokratisk organisation då den efter en omorganisation för några år sedan blev än mer centraltstyrd. Hyresgästföreningens långvariga monopolställning och ökande ekonomiska beroende av motparten har försvagat hyresgästernas ställning.

7. Slutsats

Utredningens förslag tillgodoser endast fastighetsägarnas särintressen. Hyreslagstiftning ska vara till för att skydda den svagare parten, hyresgästen, från att få oskäliga hyreshöjningar. Kraftiga hyreshöjningar på grund av svängningar i bostadsmarknaden var just det som hyreslagstiftningen skulle skydda hyresgästerna mot. Utredningens förslag löser inte de nuvarande problemen utan förvärrar dessa.

Utredningen har inte gjort något försök att beräkna eller bedöma de sociala och ekonomiska konsekvenserna för hyresgästerna eller för samhället av de hyreshöjningar som blir följden av lagförslaget.

Dagens hyreslagstiftning har inte förmått skydda hyresgästerna mot oskäliga hyres-höjningar vid renoveringar eller mot för höga generella hyreshöjningar.

NHB yrkar därför att utredningens förslag avvisas och att en ny utredning tillsätts där syftet är att stärka hyresgästernas skydd mot oskäliga hyreshöjningar.

Margareta Friman-Scharin

Ordförande i Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet