

Protokoll för debatten



[Eriksson \(MP\)](#)



[Statsrådet Peter](#)

Anf. 98 Statsrådet Peter Eriksson (MP)

Fru talman! God afton! Nooshi Dadgostar har frågat mig vilka åtgärder jag avser att vidta i nuläget för att komma till rätta med problemet med så kallade renoveringar och olämpliga fastighetsägare.

Jag får tacka för interpellationen. Jag tycker att det är en väldigt viktig fråga som Nooshi tar upp.

Renoveringar är ett begrepp som används om en situation då hyrorna i en fastighet höjs efter en renovering med så mycket att människor ser sig tvingade att flytta därifrån.

Vi kan börja med att konstatera att samtidigt som vi har ett stort behov av nya bostäder står vi inför flera utmaningar som gäller vårt befintliga bestånd. Det gäller inte minst många av de flerfamiljshus som byggdes under 1960- och 1970-talen som en del av det så kallade miljonprogrammet. En stor del av dessa är i grunden bra och funktionella byggnader men i behov av renovering. Samtidigt behöver vi få ned energianvändningen i byggnadsbeståndet och underlätta omställningen av energisystemet.

För att få till stånd renovering och energieffektivisering även i områden där människor har låg köpkraft utan att det ska behöva resultera i så stora hyresökningar att människor tvingas flytta har regeringen infört ett statligt stöd för renovering och energieffektivisering i vissa områden. Fastighetsägare som hyr ut bostäder i områden där en majoritet av hyresgästerna har låg köpkraft kan därmed få stöd för att genomföra renovering och energieffektivisering, på villkor att hyran rabatteras under sju år efter det att renoveringen har genomförts.

Det är lätt att förstå att det statliga stödet inte kan räcka till alla byggnader i landet som är i behov av renovering. De flesta byggnader renoveras, och kommer att behöva renoveras, utan

stöd. Men då är det också viktigt att de hyresgäster som redan bor i husen får en verklig möjlighet att påverka hur och i vilken omfattning renoveringen ska ske.

Regeringen menar att det finns skäl att se över hyresgästens ställning i de här sammanhangen. Därför har regeringen tillsatt en utredning som bland annat ska undersöka hur reglerna om hyresgästernas inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas och om hyresgästernas inflytande bör stärkas. Det ingår också i utredningen att utvärdera upphävandet av lagen om förvärv av hyresfastigheter m.m. och ta ställning till om möjligheterna att ingripa mot fastighetsägare som inte tillhandahåller ett godtagbart boende bör utökas.

När utredningen har lämnat sitt betänkande har vi ett underlag för att gå vidare i dessa frågor.



[Nooshi Dadgostar](#)

[\(V\)](#)

Anf. 99 Nooshi Dadgostar (V)

Fru talman! Jag vill tacka ministern för svaret. Interpellationen handlar i första hand om att det finns en hel del olämpliga hyresvärdar i många av de områden där det företag jag specifikt tar upp äger fastigheter. De tar ingen social hänsyn, utan de är i första hand där för att tjäna pengar.

Jag har under veckan varit i Husby, som ligger i Stockholm, och besökt hyresgäster som har just den här privata hyresvärden: D. Carnegie.

Hyresvärden skriver på sin hemsida att man gör en jättevinst på 434 miljoner kronor. Samtidigt är det många som upplever att man inte sköter underhållet. Man gör undermåliga renoveringar som man chockhöjer hyran för. Missnöjet finns inte bland några få, utan det är hur många som helst som har varit ute och demonstrerat och skrivit på protestlistor. Jag har fått en hel lista på saker som hyresvärden inte klarar av att sköta. Jag ska nämna några av de saker som hyresgästerna har talat om för mig att hyresvärden inte klarar av att sköta i beståndet.

Hyresgästerna har renoverat själva för tusentals kronor därför att hyresvärden inte har gjort det. Man har bytt ut kylar mot kylar som är äldre och som inte fungerar. Köksluckor hänger löst och har till exempel fallit ned på ett barn, som fick opereras. Hyresgästerna har flera gånger kontaktat hyresvärden utan att hyresvärden har återkommit. Hyresvärden reagerar inte. Badrummen är fuktskadade och luktar illa. I något enstaka fall har man renoverat. Men då har man inte gjort det på ett fackmannamässigt sätt, så det blir återigen fuktskadat och möjligt. Det är extremt kallt i lägenheterna. Hyresgästerna behöver själva öppna ugnar och sätta på spisar för att det ska gå att bo i lägenheterna.

Jag träffade en kvinna som berättade att hon var tvungen att tappa upp varmvatten för att kunna värma lägenheten. Hon fick varmvattnet på sig och har nu brännskador på bröst och armar. Många säger att de behöver ha kläder på sig inomhus för att kunna vara där. Hyresvärden kräver att de betalar för en viss del av underhållet. Trapphusen är ofräscha och fungerar inte. Uteplatserna är farliga för barnen. Och det finns småkryp i lägenheterna. Jag pratade med en pappa som hävdade att hyresvärden menade att det inte går att fixa saker i lägenheten utan att man får leva med det. Man skyller på olika saker.

När jag tittade på företagets räkenskaper fann jag att man har dragit ned på utgifterna för underhåll med 40 procent. Då är det inte så konstigt att det är väldigt mycket som inte fungerar inne i lägenheterna. Man gör helt enkelt ingenting.

I Sverige har vi lagar och regler som styr detta. Bostäderna ska få ett underhåll. Många av hyresgästerna i Husby har i decennier betalat sin hyra och har därför rätt till ett underhåll av bostaden.

Jag undrar: Hur vill bostadsministern garantera att Husbyborna får det underhåll som de har rätt till? Det fungerar uppenbarligen inte. Hur ska vi se till att det fungerar? Är bostadsministern till exempel beredd att göra det enklare att omedelbart få sänkt hyra om inte hyresvärden gör det jobb den ska göra? Kan kommunerna få större muskler för att komma åt en hyresvärd? Vad vill bostadsministern säga till de här specifika hyresgästerna i Husby i dag? Vad är beskedet från bostadsministern?



[Eriksson \(MP\)](#)



[Statsrådet Peter](#)

Anf. 100 Statsrådet Peter Eriksson (MP)

Fru talman! När det gäller den sista frågan kan jag direkt säga: Jag har inte tillräckligt mycket kunskap om det enskilda fallet. Det är inte heller meningen i ett system som det vi har i Sverige att regeringen ska gå in och vidta åtgärder mot enskilda företag eller fastighetsägare om de bryter mot lagen och om de inte sköter sig som de ska, utan det har vi domstolar till.

Är det så att lagstiftningen borde ändras har vi också ett system för det. Det handlar om att vi genomför utredningar. Sedan kommer det förslag därifrån. Vi har faktiskt tillsatt, som jag nyss sa, en särskild utredning som tar upp frågan om att det kan vara rimligt att stärka just möjligheten att ingripa mot fastighetsägare som inte tillhandahåller ett godtagbart boende och sköter renoveringen. Man kan behöva skärpa det. Det handlar om åtgärder mot enskilda fastighetsägare. Men det är då inte regeringen själv som gör detta, utan i så fall har vi myndigheter som polis och åklagare och andra aktörer som gör det.

Sedan finns det fastighetsägare som arbetar på väldigt olika sätt i de här frågorna. Det finns enskilda fastighetsägare som till exempel ger hyresgästerna möjlighet att välja. De får då ett inflytande och kan vara med och förhandla om hur man ska sköta renoveringar redan innan de påbörjas. De kan välja om man ska göra mindre eller större renoveringar. Det är klart att om man gör stora renoveringar innebär det på sikt att det blir högre hyreskostnader för hyresgästerna.

Jag tycker att den metoden är väldigt intressant. Jag tycker att det vore intressant om fler fastighetsägare skulle ta efter den modellen. Vi får väl se vad utredningen säger om den typen av agerande.

En annan fråga som berör detta är att vi tidigare också har haft lagstadgade krav om att avsätta pengar till renoveringsfonder, men det har tagits bort av tidigare regeringar. På sikt kan det vara en intressant fråga att se över igen.

Helt klart är dock att fastighetsägare agerar väldigt olika. Det finns de som inte sköter sitt uppdrag som fastighetsägare gentemot hyresgästerna på ett bra sätt, medan det finns andra som gör det på ett utmärkt sätt.



[Nooshi Dadgostar](#)

[\(V\)](#)

Anf. 101 Nooshi Dadgostar (V)

Fru talman! Lagstiftningen har ju konsekvenser för enskilda personer, och då är det viktigt att lyfta fram vad lagstiftningen får för konsekvenser och hur det ser ut i verkligheten. Det här är ju inte en abstrakt produkt, utan det handlar om människor.

Därför undrar jag vad bostadsministern tycker om situationen. Vill han göra någonting åt den, till exempel se till att man direkt får en rabatt på hyran om fastighetsägaren inte sköter sig?

Det finns ett problem i dag på svensk bostadsmarknad, och det är att vi har väldigt kortsiktiga ägare som köper upp stora fastighetsbestånd i många områden, inte bara i Stockholmsområdet utan i hela landet. De är där för att tjäna pengar, och de har en undermålig förvaltning. I det här specifika fallet är det Blackstone som har köpt upp området. Det är en av USA:s största fastighetsspekulanter, ett riskkapitalbolag som förmodligen inte kan peka ut Sverige på en karta. Husen blir en handelsvara som flyttas från en köpare till en annan om och om igen, och ingen förvaltar husen långsiktigt.

Det här måste vara något som bostadsministern reagerar på och vill göra någonting åt. Har ministern möjligen en åsikt i den här frågan och tänker att man ska göra något åt detta som många upplever är ett systemfel med många spekulanter som tar sig in på marknaden?

D. Carnegie drar som sagt var ned väldigt mycket på underhållet och gör stora vinster. Det är bara att gå in på hemsidan och titta på detta, och det är ju hyresgästernas pengar som går ned i fel fickor.

Jag undrar hur man ska komma till rätta med det samhällsproblem som fastighetsspekulation och undermålig förvaltning utgör. Hur ska man se till att de bostäder som allmännyttan till exempel säljer ut i slutändan inte hamnar i händerna på fel personer? Hur vill ministern hjälpa allmännyttan finansiellt så att våra kommunala bostadsbolag slipper sälja ut så stora delar av sina fastighetsbestånd? I så fall skulle vi slippa problemet med kortsiktiga värdar som förvaltar våra fastigheter.

Det är ett problem att företaget, precis som på andra ställen, gör ett affärsupplägg, det vill säga man underhåller nästan inga bostäder utan väntar på att hyresgästen ska tröttna. Sedan kommer man in och gör ett ganska stort ingrepp i bostaden, den typ av standardrenovering som gör att man kan höja hyrorna väldigt kraftigt, ibland med över 50 procent. En ökad boendekostnad med 50 procent tror jag varken bostadsministern, villaägare eller för den delen hyresgäster i Stockholms innerstad skulle acceptera.

Då undrar jag: Accepterar ministern att det blir så orättvist att de här personerna måste betala oerhört stora hyreshöjningar? Förvaltaren klarar inte av underhållet utan gör ganska undermåliga renoveringar på ibland bara några veckor, vilket har skett, men gör väldigt stora hyreshöjningar utifrån detta. Hur tycker statsrådet att hyresgästerna ska agera i det här fallet? Har statsrådet något råd att ge?



[Eriksson \(MP\)](#)



[Statsrådet Peter](#)

Anf. 102 Statsrådet Peter Eriksson (MP)

Fru talman! Nooshi Dadgostar tar upp väldigt många olika frågor. Är det rimligt att man ska kunna sälja bostäder? Vad man ska göra gentemot allmännyttan som säljer bostäder? Ska man stoppa företag som vill sälja bostäder och hyresfastigheter? Detta är ganska grundläggande demokratiska frågor som egentligen i stor utsträckning handlar om vilka partier man väljer. Det är ju demokratiska partier som bygger upp allmännyttiga bostadsföretag och i vissa fall även säljer företag och fastigheter.

Jag tycker att det har gjorts många misstag när det gäller dessa frågor. Jag tycker att vi i dag kan se att det har skapats rätt mycket problem på bostadsmarknaden på grund av att partier och majoriteter framför allt i våra större städer har valt att sälja ut väldigt mycket hyresfastigheter och göra om en del av dem till bostadsrätter.

Jag tycker också att en hel del allmännyttiga bostadsföretag i demokratisk, kommunal ägo har missköts. Vi har ganska många exempel på att man inte har avsatt tillräckligt mycket för att klara av renoveringarna. Man har fört över pengar från de här bostadsföretagen till den

kommunala kassan i stället för att använda pengarna till att sköta fastigheterna och se till att de är i bra skick.

I efterhand kan man alltså se väldigt mycket som borde ha gjorts på ett annat sätt, men till viss del är det svårt att hindra att man väljer in partier som vill göra den typen av förändringar.

I en annan del går det dock att skärpa lagstiftningen, och nu när vi har en rödgrön regering - även om vi tyvärr inte har en rödgrön majoritet i riksdagen - finns det möjligheter att eventuellt göra en del skärpningar av lagstiftningen. Det handlar till exempel om att stärka möjligheten att påverka hur och i vilken omfattning som renoveringar ska kunna ske. Vi har en utredning som tittar på detta, och när den är färdig får vi ta ställning till om det finns bra förslag som skulle kunna föras vidare till en lagändring.

Det gäller också frågan om förvärv av hyresfastigheter och om det kan vara möjligt att skärpa reglerna gentemot fastighetsägare som inte sköter fastigheterna, till exempel inte tillhandahåller ett godtagbart boende, inte renoverar där det finns ett uppenbart behov eller på andra sätt missköter fastigheterna.

Däremot tycker jag att det som Nooshi vad jag förstår var inne på, nämligen att företag gör renoveringar som är väldigt små men som ändå leder till omfattande hyresförändringar, inte borde behöva ske eftersom vi har ett system med hyresregleringar där detta borde kunna hanteras redan i dag.



[Nooshi Dadgostar](#)

[\(V\)](#)

Anf. 103 Nooshi Dadgostar (V)

Fru talman! Jag upplever inte att ministern ger några särskilt handfasta råd till hyresgästerna i Husby, vilket man ändå kan förvänta sig. I statistiken ser vi att privata värdar lägger betydligt mindre på underhåll än vad de allmännyttiga gör, och det finns de allmännyttiga värdar som då menar att de känner sig tvingade att sälja av olika skäl.

Därför hade det varit viktigt att höra från bostadsministern hur man skulle kunna underlätta och hjälpa allmännyttan så att de slipper sälja ut på olika sätt, eller att kommunerna kan ingripa för att förvaltningen inte ska bli så här dålig.

Problemet är egentligen både att underhållet är så pass illa och icke fungerande och att man inte känner att det finns några verktyg som man kan använda för att komma åt detta. Den lagstiftning som finns i dag är ju mycket svag, och de renoveringar som genomförs är undermåliga, de sker på väldigt kort tid och det blir stora hyreshöjningar som inte går att dämpa.

Kan bostadsministern på något sätt uttala vad han personligen tycker i frågan? Är det rimligt att göra så? Är det dessa förvaltare som ska finnas i våra hyresbestånd? Är det bra förvaltare som agerar så? Kan hyresgästerna göra något i dag i stället för att vänta på dessa utredningar som kan ta lång tid? Vad kan de göra för att bostäderna över huvud taget ska vara beboeliga?



[Eriksson \(MP\)](#)



[Statsrådet Peter](#)

Anf. 104 Statsrådet Peter Eriksson (MP)

Fru talman! Regeringen och inte heller enskilda ministrar avgör vilka enskilda företagare som är bra eller dåliga för att sedan vidta åtgärder. Vi försöker se på om det finns felaktigheter i regelverket eller förbättringar som borde göras i regelverket i fråga om lagstiftning och författningar.

Regeringen är inte heller en rådgivningsbyrå. Vi ger inte enskilda människor råd om hur de ska agera. Det kan Nooshi Dadgostar göra lika bra.

Däremot jobbar regeringen med lagstiftningen. Precis som jag sa tidigare pågår ett arbete. Det pågår utredningar i dessa frågor. När de utredningarna är klara ska vi politiskt ta ställning till de förslag som kommer att läggas fram, om lagstiftningen ska skärpas så att fastighetsägare inte kan missbruka sin ställning eller så att hyresgästernas ställning kan förbättras.

Överläggningen var härmed avslutad.