

Handläggare

Datum
2017-09-11

Diarienummer

Justitiedepartementet

Remissyttrande överbetänkandet *Stärkt ställning för hyresgäster*, SOU 2017:33

Hyresgästföreningen Riksförbundet har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet *Stärkt ställning för hyresgäster*, SOU 2017:33, och får med anledning av detta anföra följande.

Sammanfattning

Kap 3 Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus mm

- Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget att inte införa en ny förvärvslagstiftning.
- Vi ställer oss bakom förslaget som klargör att hinder eller men inte krävs för åtgärdsföreläggande när hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet.
- Vi ställer oss bakom förslaget att bestämmelserna om förvaltningsåläggande ersätts med bestämmelser om förvaltningsföreläggande.
- Vi ställer oss bakom förslaget att kommunerna ska ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare samt menar att kommunen ska träda in som tvångsförvaltare när ingen lämplig extern förvaltare går att finna.
- Vi ställer oss bakom förslagen som tydliggör fördelning av förvaltararvode vid äganderättsövergång och förvaltarens utgifter och arvode.

Kap 4 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

- Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget med krav på innehåll i meddelande om ombyggnation, men menar att kraven bör skärpas på några punkter, bland annat vad avser uppgift om hyra.
- Vi menar att det ska föreligga en uttalad skyldighet för hyresvärdar att informera den organisation av hyresgäster som hyresvärden har avtal om förhandlingsordning med om en kommande ombyggnad.
- Vi ställer oss bakom förslaget om förlängd tidsfrist för hänskjutande till hyresnämnden.
- Vi ställer oss bakom förslaget att införa handlingsdirigerande regler för samråd och att god sed ska iakttas.

- Vi ställer oss bakom förslaget att det av lagtexten ska framgå att åtgärden ska vara skälig för hyresgästen samt de preciserade bedömningsgrunderna.
- Vi ställer oss bakom förslaget om utökad trappningsregel och betonar vikten av att de första trappstegen ska vara låga.
- Vi ställer oss bakom förslaget att inflytandet ska utövas av hyresgästerna individuellt.
- Vi delar bedömningen att utredningens bedömning av att förslaget är en lämplig avvägning av motstående intressen.

Kap 5 Privatpersoners uthyrning av bostäder mm

- Hyresgästföreningen anser att nu gällande regler för privatuthyrning ska tas bort i sin helhet.
- Vi menar att hyreslagens regler ska gälla oavsett om den som hyr ut är hyresgäst, bostadsrättshavare, ägare till ett ”egna hem” eller ägarlägenhet. En enhetlig regel är både transparent, enkel och gynnar bostadssökande.
- Om särreglerna blir kvar menar vi att de endast ska omfatta en upplåtelse.
- Vi menar att en ordning som innebär att hyran endast får ändras om den *påtagligt* överstiger summan av en schabloniserad kapitalkostnad och faktisk driftskostnad inte är rimlig.
- Vi ställer oss bakom förslaget att hyresvärdar ges möjlighet att tillämpa bruksvärdeshyra på svagare marknader.
- Vi ställer oss bakom förslaget om retroaktiv återbetalning av hyra vid privatuthyrning.
- Vi delar utredningens bedömning att frågan om deposition och förskottsbetalning som säkerhet för förpliktelser i bostadshyresförhållanden behöver utredas ytterligare.

Kap 6 Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter

- Hyresgästföreningen delar utredningens bedömning och ställer sig bakom förslaget om hur arbetet bör gå vidare.

Kap 7 Förfarandet vid uppsägning av lokalyresavtal och avtal om anläggningsarrende

- Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslagen.

Kap 8 Substitution

- Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslagen.

Hyresgästföreningens avslutande kommentarer

- Hyresgästföreningen lyfter fram problematiken med renovering av friställda lägenheter och behov av förbättrade finansieringsmöjligheter vid renoveringar.

Vårt remissvar här nedan följer i stort betänkandets disposition.

Kap 3 Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus mm

Problemen med oseriösa värdar har förvärrats av den bostadsbrist som numera råder i nästan alla landets kommuner. Brist på lägenheter leder till att människor ibland tvingas bo under förhållanden som inte borde få förekomma. Bristerna i förvaltningen kan vara av delvis olika karaktär beroende av var fastigheten är belägen. Utanför storstäderna är orsaken till ett beslut om tvångsförvaltning ofta obetalda räkningar för vatten, värme och elektricitet. I Stockholm och andra storstäder är bristerna vanligen av ett annat slag - eftersatt underhåll av lägenheter, ventilation, hissar, lekplatser mm, svartförsäljning av hyreskontrakt, bulvanuthyrning, omfattande tillämpning av korttidskontrakt samt överhyror.

En misskött förvaltning innebär stora umbäranden för enskilda hyresgäster. Att ha en effektiv och fungerande lagstiftning är därför av allra största vikt.

3.6.1. En ny förvärvslag eller inte?

Utredningen har övervägt om en ny förvärvslagstiftning bör införas, men har inte funnit några skäl att föreslå en sådan.

Hyresgästföreningen gör samma bedömning som utredningen.

Den tidigare förvärvslagen var ineffektiv. Den kritik som ledde till att den upphävdes 2010 gör sig lika gällande idag. Ett av skälen var att det var lätt att kringgå lagstiftningen genom de så kallade indirekta förvärven (aktie- och andelsförvärv m fl.). Utredningen visar att den typ av förvärv som idag är vanligast är överlåtelse av hyreshus. Andra orsaker till att lagen var ineffektiv var att alla indirekta förvärv sannolikt inte heller anmäldes till kommunen samt att vissa andelsöverlåtelse av nybildade bolag inte behövde anmälas. Kommunernas tillämpning av lagen varierade också mycket över landet och handläggningen kunde dra ut på tiden.

Upphävandet av förvärvslagen har ändå fått en del återverkningar. Med den tidigare lagstiftningen skulle det i vart fall varit svårare för vissa oseriösa hyresvärdar att förvärva fastigheter. Dessutom torde lagen haft en viss presumtiv verkan.

Vår bedömning landar ändå i att det är bättre att ha ett effektivt system som reagerar på uppkomna brister i ett tidigt skede än på prognoser om hur en förvaltning kan se ut i framtiden.

3.6.2 Klarare bestämmelser om åtgärdsföreläggande i hyreslagen

Inledningsvis uppmärksammar utredningen att möjligheten för en hyresgäst, att efter ansökan hos hyresnämnden, få beslut om åtgärdsföreläggande är begränsad vid bristande underhåll. Ordalydelsen i 12 kap 16§ jordabalken har tolkats på olika sätt. Man föreslår därför en lagändring och utredningen tydliggör med sitt förslag att hinder eller men inte ska krävas för beslut om åtgärdsföreläggande vid bristande

underhåll. Att så har varit fallet har i flera fall lett till rättsförluster för hyresgäster.

Förslaget om förtydligande av bestämmelsen välkomnas därför.

3.6.3 Förändringar i ingripandeformerna i bostadsförvaltningslagen

Utredningen föreslår ändringar i bostadsförvaltningslagen. Ett av förslagen innebär att förvaltningsåläggande tas bort, dvs. den nuvarande möjligheten att ålägga en hyresvärd att teckna ett förvaltningsavtal med extern förvaltare upphävs. Istället ska en bestämmelse om förvaltningsföreläggande införas som innebär att hyresnämnden kan förelägga en hyresvärd att inom en viss tidsfrist åtgärda brister. Beslutet kan förenas med vite.

Möjligheten att ställa en fastighet under tvångsförvaltning blir kvar, liksom kommunens möjlighet att lösa in fastigheten.

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget och menar att ändringen medför flera fördelar jämfört med dagens lagstiftning.

Om den föreslagna möjligheten för hyresnämnden att besluta om förvaltningsföreläggande, som kan förenas med vite, införs leder det till att åtgärder kan genomföras snabbare jämfört med förvaltningsåläggande.

Förvaltningsföreläggande påminner till sin karaktär om åtgärdsföreläggande. En skillnad är dock att en organisation av hyresgäster eller en kommun kan ansöka. Enskilda hyresgäster slipper vara part i en process som av många kan upplevas som obehaglig. Hyresgäster drar sig ibland för att hävda sina rättigheter därför att deras bostadssituation saknar trygghet eller för att man på annat sätt står i beroendeställning till hyresvärderna. Man tvingas vara nöjd med att överhuvudtaget ha någonstans att bo och att i den situationen börja ställa krav på sin hyresvärd och inleda en process är generellt en hög tröskel, även om tvisten handläggs av hyresnämnden.

3.6.4 Bättre beredskap för förvaltare

Hyresgästföreningen ser positivt på förslaget att kommuner blir skyldiga att föra förteckning över förvaltare som förklarar sig villiga att åta sig tvångsförvaltningsuppdrag.

Erfarenhetsmässigt vet vi att det i dagsläget är svårt att hitta förvaltare som är villiga att åta sig tvångsförvaltningsuppdrag. En skyldighet för kommuner att föra förteckningar över villiga förvaltare avses initiera ett mer proaktivt arbetssätt från kommunernas sida, vilket borde underlätta möjligheten att hitta en förvaltare.

I en situation där det inte finns någon kompetent extern intressent som är villig att åta sig uppdraget menar Hyresgästföreningen att kommunen ska träda in som tvångsförvaltare.

Det är ett samhällsligt problem om en fastighet missköts så gravt att det kan vara aktuellt med en tvångsförvaltning. Hyresgästföreningens mening är att det därför är rimligt att kommunen får en avgörande roll i en situation då ingen annan vill ta på sig uppdraget. Alla Sveriges kommuner har någon form av fastigheter att förvalta. Av det följer att alla kommuner har en organisation för och erfarenhet av att förvalta fastigheter.

3.6.5 Fördelning av förvaltarens arvode vid äganderättsövergång *Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget.*

3.6.6 Klarare bestämmelser om förvaltares utgifter och arvode *Hyresgästföreningen ställer sig positiv till förtydligande regler gällande arvode och utgifter.*

Kap 4 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Sedan 1974, då bostadssaneringslagen infördes, har det funnits lagregler som syftar till att ge hyresgästerna inflytande i samband med ombyggnader. Regelverket har därefter ändrats ett flertal gånger. Inflytandet har varierat över tid från att vara ett direktinflytande över normala åtgärder i den egna lägenheten och i gemensamma utrymmen till ett indirekt inflytande, som innebar att åtgärder som var så kallade lyxåtgärder i lägenheten inte fick beaktas vid hyressättningen, för att därefter landa i ett direkt inflytande över standardhöjande åtgärder i den egna lägenheten och gemensamma utrymmen. Sanktionen för en hyresvärd som inte har godkännande eller tillstånd är att hyresvärden inte kan höja hyran pga. de standardhöjande åtgärderna förrän efter fem år, tidigare efter tio år.

Ändringarna har haft olika karaktär, men det har inte varit fråga om att ta bort inflytandet. I flera propositioner har det konstaterats att bristande inflytande innebär en svaghet i hyresgästernas besittningsskydd. Som skäl för att genomföra ytterligare ändringar har bland annat angetts att hyresgästernas inflytande i praktiken inte nått upp till det lagstiftaren avsett. Vid genomgångar av praxis har det konstaterats att denna inte ändrats och att ändringarna i regelverket därför inte haft önskad effekt.

De ändringar som föreslås i det nu aktuella betänkandet ligger i linje med tidigare förslag. *Man skärper skrivningen eftersom tidigare förändringar inte fått avsett genomslag i praxis, vilket välkomnas av Hyresgästföreningen.*

I debatten idag görs ibland gällande att hyresgäster, med de i betänkandet föreslagna ändringarna, skulle få vetorätt när det gäller nödvändiga åtgärder och att detta skulle leda till att fastighetsbeståndet på sikt skulle bli eftersatt. Mot detta resonemang invänder Hyresgästföreningen. I stort sett alla hyresgäster vill ha en väl fungerande, väl underhållen lägenhet. Även tillgänglighet är viktigt som till exempel tillgång till hiss.

Vissa hyresgäster efterfrågar och välkomnar en högre standard, andra hyresgäster vill behålla lägenhetens ursprungliga karaktär. Att hyresgäster skulle kunna motsätta sig underhåll och därmed nödvändiga åtgärder är direkt fel. Vanligt underhåll, vilket bland annat inbegriper utbyte av stammar och elledningar, får en fastighetsägare alltid göra utan att godkännande eller tillstånd krävs. Någon ändring föreslås heller inte i betänkandet i denna del. De åtgärder hyresgäster ska kunna påverka gäller endast standardhöjande åtgärder, som till exempel utbyte av köksinredning, förändrade ytskikt i badrum.

Det förtjänar att framhållas att hyresvärdar faktiskt kan genomföra vilka åtgärder man vill, såväl vanligt underhåll som standardhöjande åtgärder, utan vare sig godkännande eller tillstånd. Följden blir att man inte har rätt att höja hyran, pga. standardhöjande åtgärder, förrän efter fem år från att åtgärderna genomförts. Inte heller i denna del föreslås någon ändring i betänkandet.

Det avgörande för många hyresgäster är att kunna bo kvar. Just standardhöjande åtgärder leder till betydande hyreshöjningar. Det förekommer hyreshöjningar om 60 %. I snitt höjs hyran, enligt Hyresgästföreningens statistik, med 37 % efter en ombyggnad.

I betänkandet hänvisas till rapporter som visar att många hyresgäster tvingas flytta pga. hyreshöjningar. Det är främst individer med låga inkomster som flyttar och de flyttar till socio-ekonomiskt svagare områden, vilket förstärker segregationen. Hårdast drabbade är ensamboende över 65 år, i synnerhet kvinnor, ensamstående med barn och stora barnfamiljer. Renoveringar leder dessutom till höjda bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd både till dem som bor kvar och till dem som flyttar.

4.8.2 Skärpt krav på innehållet i meddelande om ombyggnation

Ett av förslagen som lämnas för att stärka hyresgästernas inflytande innebär att det ställs högre krav på innehållet i hyresvärdens meddelande till hyresgästen inför en ombyggnad.

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget att hyresvärdens information till hyresgäster ska vara preciserad, men menar att kraven på innehållet bör skärpas i några avseenden.

Idag finns endast ett skriftlighetskrav. Utredningen konstaterar att det är viktigt för hyresgäster att ha bra underlag när man ska fatta beslut om godkännande av åtgärder som hyresvärden vill genomföra. Man föreslår därför att den skriftliga informationen ska vara preciserad på ett antal punkter. Förslaget innebär bland annat att hyresvärden ska informera om i vilken utsträckning hyresgästen kan påverka utformning och omfattning av åtgärderna, om hyresgästerna kommer att erbjudas nedsättning av hyran mm. Flera av punkterna gällande innehållet är uppbyggda på samma sätt. Lagförslaget skapar de facto ingen direkt skyldighet för hyresvärden att verkligen erbjuda hyresgästerna valfrihet,

eller hyresnedsättning, utan endast krav på information om i vad mån man är beredd att göra det. På så vis skapas inget skydd för hyresgästen. Skyddet uppstår först i den stund hyresgästen inte godkänner åtgärderna och hyresvärden vänder sig till hyresnämnden och ansöker om tillstånd. Vid intresseavvägningen ska hyresnämnden pröva om innehållet i informationen är förenligt med god sed.

Hyresgästen kan endast påverka standardhöjande åtgärder. Ofta presenterar hyresvärden en totalbild av de åtgärder man vill genomföra. Det blir svårt för hyresgästen att bedöma vad som är underhåll och vad som är standardhöjande. *Vi menar att det är önskvärt att hyresvärden e åläggs att specificera vad som är vad i informationen, så hyresgästen tydligt får klart för sig vad man kan påverka och vad man inte kan påverka genom sitt godkännande.*

Förslaget innebär också att informationen ska innehålla uppgift om hyra efter åtgärderna, om denna är överenskommen. När en hyresgäst ska ta ställning till om hon eller han ska godkänna en av hyresvärden föreslagen åtgärd, är det av allra största betydelse att känna till hyran efter ombyggnad. Även om det kan vara svårt att ange en exakt hyra, om den inte är överenskommen, kan det inte anses vara orimligt att hyresvärden informerar om ett ungefärligt yrkande. Om ombyggnaden genomförs med ett samrådsförfarande kommer olika ombyggnadsnivåer och därmed sammanhängande hyresnivåer att diskuteras. Förhandling om hyran sker parallellt med själva samrådet. Vid många ombyggnader kommer det därför inte vara några problem för hyresvärden att lämna uppgift om överenskommen hyra. Hyresgästerna kommer då att ha ett gott underlag för att kunna överblicka konsekvenser av förslaget och därefter fatta beslut om man ska godkänna åtgärderna eller ej. Alla hyresvärdar är dock inte intresserade av att låta hyresgästerna vara delaktiga. I de fallen sker oftast hyresförhandlingen när åtgärderna är genomförda, när lägenheternas standard och skick kan bedömas. Hyresvärden kan då inte informera hyresgästerna om överenskommen hyra i sitt meddelande. Hyresgästerna kommer att sakna avgörande information när de ska ta ställning till om man ska godkänna åtgärderna eller ej. De kommer inte att kunna överblicka de ekonomiska konsekvenserna av sitt ställningstagande, vilket strider mot allmänna avtalsrättsliga principer. Den rimliga ordningen borde vara att hyresvärden istället ålades att i meddelandet ange den hyra man tänker begära efter att åtgärderna genomförts. Mot detta har invänts att en hyresvärd på ett tidigt stadium inte kan ange vilken hyra man tänker begära, då förutsättningarna kan komma att ändras under tiden fram till att åtgärden faktiskt genomförs. Detta argument rimmar illa med det faktum att många hyresvärdar vill förhandla om hyran kollektivt så tidigt som möjligt, trots att något samrådsförfarande inte är aktuellt. *Av det skälet, och med tanke på att hyresvärdar gör beräkningar och upprättar kalkyler inför ett ombyggnadsprojekt, finner Hyresgästföreningen det fullt rimligt att hyresgäster får information om vilken hyra som kommer att begäras.* Den begärda hyresnivån skulle vara kopplad till just de åtgärder hyresvärden angett att han eller hon

vill genomföra. Skulle någon justering behöva göras under resans gång skulle ett nytt godkännande krävas.

I sammanhanget kan det vara intressant att lyfta fram att Hyresgästföreningen tecknat så kallade ramavtal om samråd vid ombyggnad med såväl privata fastighetsägare som kommunala. I dagsläget omfattas drygt 300 000 lägenheter, av 1 600 000 hyreslägenheter, av sådana avtal. Vid ombyggnader av lägenheter som omfattas av ett sådant avtal, kommer hyran att vara överenskommen och hyresgästerna kommer att få uppgift om den innan de tar ställning.

Hyresgästföreningen menar att det ska föreligga en uttalad skyldighet för hyresvärdar att informera den organisation av hyresgäster som man har avtal om förhandlingsordning med om en kommande ombyggnad. Det skulle vara en högst rimligt åtgärd med beaktande av att den förhandlande organisationen förr eller senare blir inblandad i hyressättningen och det skulle underlätta för organisationen att fullfölja sitt uppdrag. Utredningens förslag innebär endast att det ska utgöra en faktor som ska beaktas i samband med att hyresnämnden ska bedöma om hyresvärden iakttagit god sed.

4.8.3 Förlängd tidsfrist för hänskjutande till hyresnämnden *Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget.*

4.8.4 Samråd och god sed vid hyresförhållanden för förbättrings- och ändringsarbeten

Utredningen landar i att samrådsprocessen inte ska regleras i lag. Istället föreslår man ett antal handlingsdirigerande regler som bedöms leda till samrådsförfaranden.

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget.

Hyresgästföreningen har tidigare övervägt om inte en lagstadgad skyldighet för hyresvärdar att genomföra ombyggnader med ett samrådsförfarande skulle vara att föredra. Som förslaget ser ut kommer det i praktiken att innebära att saken ytterst överlämnas till hyresnämndens bedömning. Att driva processer kräver både tid, engagemang och energi. Med en lagstadgad skyldighet att samråda hade möjligen det kunnat undvikas. Samtidigt har vi förståelse för att det kan vara svårt att i lag detaljreglera vad en samrådsprocess innebär och hur den ska gå till. Det finns en risk att ett sådant regelverk skulle få en icke avsedd effekt, att det istället begränsar själva innehållet i samrådet och istället fokuserar på att uppfylla formalia, med konsekvens att samrådet i praktiken blir utan verkan. I utredningen har vägts för och emot en lagstadgad samrådsskyldighet. Man landade i att handlingsdirigerande regler ändå är den mest gångbara vägen. Hyresgästföreningens slutsats är densamma.

4.8.5 Skälighetsbedömningen vid prövning av tillstånd till åtgärder

Utredningen föreslår en lagändring från att det inte får vara oskälig för hyresgästen att åtgärden utförs, till att det ska vara skäligt för hyresgästen.

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget.

Genom att det föreslås att det ska vara skäligt för hyresgästerna att åtgärden genomförs, skärps kraven. Man föreslår också att det i lagtext anges tre punkter som hyresnämnden särskilt ska beakta.

Liknande hjälpregler saknas i dagens regelverk, även om man i förarbeten angett att t ex hyreshöjningens storlek ska vägas in vid bedömningen. Vid prövningen föreslås att hyresnämnden bland annat ska beakta om hyresgästen kunnat påverka åtgärdernas utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning och om åtgärden är rimlig mot bakgrund av hyreshöjning som kan antas följa. Hyresvärden ska följa god sed. I betänkandet anges att Boverkets vägledning om boendeinflytande och tidigare tecknade ramavtal kan tas som utgångspunkter för vad som ska anses vara god sed.

Att hjälpregler nu införs i lagtext innebär en skärpning som Hyresgästföreningen ställer sig bakom och som förhoppningsvis kommer att avspeglas i framtida praxis. Som tidigare påpekats har ju hittills genomförda förändringar inte lett till förändrad praxis.

4.8.6 Utökad trappningsregel

I betänkandet fastställs att den så kallade skyddsregeln i 12 kap 55 § 5 st jordabalken är tillämplig vid standardförbättrande åtgärder.

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget.

I betänkandet anges att det ska vara en individuell bedömning, men att det ska tas större hänsyn till hyreshöjningens storlek än vad som görs idag – inte anledningen till höjningen. Vi tycker denna individuella bedömning är bra, men inser också att det finns en viss risk för att bedömningarna i enskilda fall kan bli orättvis.

I rättsliga avgöranden där den så kallade skyddsregeln har använts har det första trappsteget varit mycket hög, i flera fall 80 % av den nya bruksvärdeshyran. *Hyresgästföreningen menar att de första trappstegen ska vara låga.* Avsikten med en infasning av hyran över tid är att hyresgästen ska beredas möjlighet att anpassa sig till nya förhållanden. Hyresgästen kan behöva skaffa sig fler inkomstmöjligheter för att ha råd. Hyresgästen kanske aldrig kommer att klara av den nya högre hyran och behöver tid för att söka ett annat boende. Att i sådana och liknande situationer få en stegvis hyreshöjning som innebär att första steget är 80 % av den nya bruksvärdeshyran, är knappast till någon större hjälp vid anpassningen till de nya förhållandena. Speciellt vid höga höjningar blir steget väldigt högt. Första stegen måste vara låga så att anpassningen sker gradvis och successivt.

4.8.7 Bör hyresgästernas inflytande ersättas med inflytande från en hyresgästorganisation?

Utredningen menar att inflytandet ska utövas av hyresgästerna enskilt över den egna lägenheten och gemensamt i fråga om gemensamma utrymmen – inte av en hyresgästorganisation.

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget.

4.8.8. Förslaget är en lämplig avvägning mellan motstående intressen.

Hyresgästföreningen ställer sig bakom utredningens bedömning.

Övriga synpunkter från Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen föreslår att en hyresvärd som varken har hyresgästernas godkännande eller hyresnämndens tillstånd men ändå genomför åtgärder, ska få höja hyran pga. åtgärderna först efter tio år, som det varit tidigare. Idag gäller fem år.

När det gäller farhågor att beståndet inte vårdas vill

Hyresgästföreningen i sammanhanget påpeka att behovet av hyreshöjningar påverkas av finansiering och skatter.

Bostadsmarknadens parter har konstaterat obalans i de ekonomiska villkoren jämfört med andra upplåtelseformer. Lagstiftningen kring ombyggnad, renoveringar och förbättringar av hyresbostäder syftar till att balansera hyresgästens och fastighetsägarens intressen. Det handlar om hyresgästers hem och trygghet och fastighetsägarens möjligheter att ta hand om sina fastigheter, investera och få rimlig avkastning.

Utredningen uppmärksammar att fastighetsägare på senare år i högre utsträckning renoverar friställda lägenheter och på så sätt undviker diskussionen med befintliga hyresgäster. Det leder till omfattande renoveringar och kraftiga hyreshöjningar för de berörda lägenheterna utan att grundläggande insatser som t.ex. stambyte görs.

Självklart är hyresgästers och fastighetsägares ekonomiska incitament olika men man har ett gemensamt intresse av att de grundläggande upprustningsbehoven kan åtgärdas på rimliga ekonomiska villkor. De är också i samhällets intresse att förnyelsen av det stora bestånd av hyresbostäder som byggdes under t.ex. miljonprogrammet kan ske på ett hållbart sätt - ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Lagstiftning som stärker hyresgästernas ställning är mycket viktig men detta behöver kompletteras med ekonomiska insatser som ger incitament till hållbara investeringar.

Under 7 år har staten genom ROT-avdrag subventionerat renoveringar av egna hem och bostadsrätter med mer än 100 miljarder kronor.

Motsvarande satsning på hållbara investeringar i det hyresrättsbestånd som behöver rustas upp skulle ge oanade möjligheter att kraftfullt ställa om till en mer hållbar utveckling – miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Det behövs en omställning till hållbara investeringar t.ex. genom:

- Hållbarhetspremie och goda finansieringsmöjligheter för investeringar i miljonprogrammet
- ROT-avdrag för hyresrätter
- Skattefria underhålls-/investeringsfonder för hyresrätter

Förbättrade finansieringsmöjligheter skulle väsentligt minska konflikten mellan hyresgästers och fastighetsägares intressen i samband med ombyggnad och upprustning och leda till en mer hållbar utveckling. Till nytta för hyresgäster och fastighetsägare men också för samhället i stort.

Kap 5 Privatpersoners uthyrning av bostäder mm

5.5.1 Endast vissa regler från privatuthyrningslagen bör behållas

Hyresgästföreningen delar utredningens uppfattning om att privatuthyrningslagen ska upphävas.

Hyresgästföreningen anser att nu gällande regler för privatuthyrning ska tas bort i sin helhet. Vi menar att hyreslagens regler ska gälla oavsett om den som hyr ut är hyresgäst, innehavare av en bostadsrätt, ”egna hem” eller ägarlägenhet. En enhetlig regel är både transparent, enkel och gynnar bostadssökande.

Utredningen föreslår att vissa regler förs in i hyreslagen.

Hyrestid och uppsägning

Vi delar utredningens bedömning att särbestämmelser om hyrestid och uppsägning i privatuthyrningslagen inte förs in i hyreslagen.

Besittningsskydd

Utredningen föreslår att hyreslagens bestämmelser, i samband med att regler från privatuthyrningslagen lyfts in i hyreslagen, ändras så att en upplåtelse av en- och tvåfamiljshus inte omfattas av besittningsskydd, förutsatt att hyresförhållandet upphör innan det varat två år.

Privatuthyrningslagen infördes för att lagstiftaren ville stimulera privatpersoners uthyrning av eget ”ägt” boende. En privatperson som vill hyra ut en villa eller ett rum har av naturliga skäl inte samma erfarenhet och kunskap som en professionell hyresvärd. Det är dessutom ett hem, eller del av, som hyrs ut. En anledning till att man vill hyra ut sin bostad kan vara att man inte har behov av den under en kortare, begränsad tid, pga. arbete på annan ort eller är på en längre utlandsresa. Såväl hyresvärd som hyresgäst hamnar i en utsatt position, något som är bekant även när en hyresrätt hyrs ut i andrahand. I ett sådant sammanhang menar vi att det kan te sig rimligt att besittningsskyddet inträder först efter att hyresförhållandet varat två år, som föreslås i utredningen.

Det finns emellertid en annan situation som bör uppmärksammas. Det är inte är helt ovanligt att ett en- och tvåfamiljshus avses hyras ut för en längre tid. Särskilt förekommande är det på landsbygden. Det kan t ex gälla när hyresvärden har en gård med flera bostadshus, själv bor i huvudbyggnaden, men hyr ut ett hus som ligger i anslutning till gården. Det är då brukligt att parterna kommer överens om att hyresgästen ska svara för underhållet. För det fall besittningsskydd inte inträder förrän efter två år, skulle hyresgästens situation vara mycket osäker. Å ena sida har hyresgästen en skyldighet att underhålla huset, men å andra sidan riskerar hyresgästen att få flytta med kort varsel. Incitamentet att lägga ner både arbete och pengar på underhåll av ett hus som man riskerar att få flytta från inom kort kommer inte att vara särskilt starkt. En omständighet som även är till nackdel för hyresvärden. En rimlig avvägning är därför enligt vår bedömning att hyresgästen ska omfattas av hyreslagens bestämmelser om besittningsskydd. Detta besittningsskydd är svagare jämfört med det en hyresgäst som hyr en lägenhet i ett flerbostadshus har. Om hyresvärden vill bosätta sig i huset eller vill sälja fastigheten bryts besittningsskyddet och hyresgästen får flytta.

Den särskilda hyressättningsmodellen vid upplåtelse av ägda bostäder behålls

Nu gällande regler för hyressättningen av privatbostäder som hyrs ut i andra hand ska behållas enligt förslaget. Boverket menar att antalet bostäder som hyrs ut i andra hand inte har ökat nämnvärt sedan privatuthyrningslagen trädde ikraft. Däremot tyder mycket på att en generell ökning av hyresnivåerna på andrahandsmarknaden under senare år, som en följd av en ökning av marknadspriset på bostadsrätter och på bostadsbristen. *Hyresgästföreningens ställer sig därför frågande till om en särreglering för ägt boende och hyra överhuvudtaget är rimligt.* Om man dessutom beaktar att det är personer som inte är etablerade på bostadsmarknaden som kommer ifråga för andrahandsboende; unga, nyanlända, nyseparerade och som ska tvingas betala hyror som är i samma nivå som marknadshyra menar vi att särreglerna ter sig än mer orimliga. Modellen innebär en risk för att lägenheter behålls som investeringsobjekt istället för att sälja när man själv inte längre behöver den. Vår mening är att man ska eftersträva att många har tillgång till ett eget boende.

Nu gällande regler för hyressättningen av privatbostäder som hyrs ut i andra hand ska behållas enligt förslaget. Det innebär att hyran fastställs efter faktiska driftskostnader. Därutöver får hyresvärden ta ut en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Utgångspunkten för bedömningen för vad som är skälig ränta ska vara ett par procentenheter över riksbankens referensränta. Mer långsiktiga utvecklingstendenser ska följas, inte hur räntorna rör sig på kort sikt. Beräkningsmodellen bygger således på att hyresvärden dels ska göra en uppskattning av marknadsvärdet på bostaden, dels uppskatta vad som är skälig ränta. *Att, mot den bakgrunden, ha en ordning som innebär att hyran endast får ändras om den påtagligt överstiger summan av en schabloniserad*

kapitalkostnad och faktisk driftskostnad, ter sig inte rimligt, enligt vår bedömning.

5.5.2 En vidareutveckling av den särskilda hyressättningsmodellen vid upplåtelse av ägda bostäder

Förslaget innebär att hyresvärdar ges möjlighet att tillämpa bruksvärdeshyra på svagare marknader.

Hyresgästföreningen har i och för sig inget att erinra mot förslaget, men vill framhålla att det blir en märklig situation med en särregel för privatbostäder som sedan upphävs på svaga marknader. Detta kan lätt skapa förvirring.

5.5.3 Tillämpningsområdet för den särskilda hyressättningsmodellen

Nu gällande regler för privatuthyrning gäller den första upplåtelsen om en hyresvärd upplåter fler privatbostäder. För övriga upplåtelser gäller hyreslagens bestämmelser. Nu föreslås att reglerna ska gälla för två upplåtelser. Som skäl för att ändringen anges att nuvarande regelverk är oöverskådligt, det är svårt att avgöra vilken upplåtelse i ordningen det är fråga om.

Hyresgästföreningen menar att regelverket inte kommer att förenklas genom ändringen. Det blir inte lättare för en hyresgäst att avgöra hur många lägenheter en hyresvärd upplåter utöver den hyresgästen hyr. Tvärtom kan man befara att hyresvärdar kan komma att tro att de alltid har rätt att hyra ut två lägenheter till en kostnadsbaserad hyra, vilket kan öppna en dörr för spekulativ uthyrning.

Hyresgästföreningen menar, som påpekats, att bruksvärdeshyra ska gälla, men om det ska finnas en särskild modell för privatbostäder, förordar vi att endast en lägenhet får hyras ut enligt den särskilda modellen.

5.5.4 Möjlighet till retroaktiv återbetalning av hyra vid privatuthyrning

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget.

Reglerna gällande retroaktiv återbetalning blir desamma som vid uthyrning av en hyreslägenhet i andrahand, även om principerna för bedömningen av vad som är skälig hyra skiljer sig åt.

I betänkandet spekuleras om anledningen till att endast ett mindre antal ansökningar om villkorsändring inkommit till hyresnämnden gällande privatbostäder. Man menar att en orsak kan vara att båda parter är nöjda med hyresnivån. Vi vill lyfta fram ytterligare en orsak. Andrahandshyresgästen saknar ju besittningsskydd och det kan vara anledning till att man inte begär villkorsändring. Risken att bli uppsagd och ställd på bar backe gör att man avstår.

5.5.5 Deposition och förskottsbetalning som säkerhet för förpliktelser i bostadshyresförhållanden

Utredningen menar att frågan behöver utredas ytterligare.
Hyresgästföreningen delar utredningens bedömning och ställer sig bakom förslaget.

Kap 6 Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter

Hyresgästföreningen delar utredningens bedömning och ställer sig bakom förslaget om hur arbetet bör gå vidare.

Kap 7 Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende, samt Kap 8 Substitution

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslagen.

Hyresgästföreningen engagerar endast bostadshyresgäster och kommer i begränsad kontakt med lokalhyresmarknaden. Inte desto mindre har även bostadshyresgäster behov av en väl fungerande lokalhyresmarknad. Bostadsområden med handel, servicenärings- och arbetsplatser blir levande och attraktiva för både de som bor där och besökare. Livet pågår inte endast inne i lägenheterna, det pågår minst lika mycket mellan husen.

De förslag som lämnas i betänkande syftar till att göra förfarandet mer effektivt vid lokalhyrestvister och klargöra vad som gäller vid överlåtelser och uppsägning.

Stockholm som ovan

Marie Linder

Pär Svanberg