

Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:65)

Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)

- avvisar förslaget att kommunerna ska ansvara för att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare i kommunen som kan anses vara lämpliga att utse som tvåångsförvaltare av misskötta hyresfastigheter,
- tillstyrker förslaget om att ställa krav på innehållet i det meddelande som ska lämnas till hyresgästerna inför en planerad upprustning, men med förtydligandet att de innehållsliga kraven inte bör bli mer detaljerade än nödvändigt,
- avvisar förslagen som sammantaget syftar till att ge hyresgästerna ett avgörande inflytande över upprustningsåtgärdernas omfattning och innehåll då det inte är rimligt att kräva att en enskild hyresgäst eller sammanslutning av hyresgäster ska kunna bedöma vilka åtgärder som är de mest ekonomiskt och tekniskt motiverade för att vidmakthålla och modernisera en hyresfastighet,
- uppmanar förbundets förslag att se över bostadsbidragssystemet i syfte att stärka ekonomiskt svaga grupper, att kraftigt höja bostadstillägget för äldre så att äldre hushåll med låga inkomster ska kunna efterfråga lämpliga bostäder att åldras i och att tillägget även ska omfatta personer i åldern 18-64 år med nedsatt psykisk eller fysisk funktionsförmåga samt att överväga ett ROT-stöd för upprustning av hyresfastigheter i kommuner med en svag bostadsmarknad,
- tillstyrker förslaget att ge hyresnämnderna tydligare anvisningar för beslut om hyresreducering för hyresgäster under en skälig tid om den höjda hyran efter upprustning är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet,
- avvisar förslagen att besittningsskyddet ska behöva förhandlas bort vid privatuthyrning och att den generella regeln att en hyresgäst som hyr en lägenhet i andra hand inte har något besittningsskydd efter två år tas bort,
- uppmanar regeringen att återkomma med konkreta förslag avseende åtgärder för att komma till rätta med kriminella grupper användning av hyreslägenheter.

Allmänna utgångspunkter

Hur bostadsbeståndet i en kommun underhålls och anpassas till dagens och morgondagens krav har, enligt SKL:s bestämda uppfattning, stor betydelse för hur attraktiv kommunen uppfattas som bostadsort och för etableringar och andra investeringar. SKL är positiv till förändringar i gällande regelverk som leder till ökad tydlighet om vad som gäller vid privatuthyrning och som kan leda till ett ökat utbud av bostäder,

men avvisar de förslag som rör förändringar av vad som gäller rörande besittningsskyddet vid denna typ av uthyrning och som riskerar leda till att färre vågar hyra ut sina bostäder och att andra lösningar för s.k. kommunala kontrakt måste sökas.

Därutöver görs i utredningen ett antal bedömningar och lämnas ett antal förslag avseende andra hyresrättsliga frågor som SKL avstår från att yttra sig över. Oaktat detta vill förbundet framhålla att det är synnerligen angeläget att komma till rätta med kriminella gruppers användning av hyreslägenheter och uppmanar regeringen att återkomma med konkreta förslag i denna del.

Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus, m.m.

Utredningens slutsats är att det finns problem med förvaltningen av hyreshus, men att det inte kan beläggas att dessa har ett samband med upphävandet av förvärvslagen. Istället bör, enligt utredningens uppfattning, åtgärder vidtas för att öka effektiviteten i de befintliga rättsliga medel som finns för att komma till rätta med de problem som finns och ett viktigt inslag bör vara verkningfulla åtgärder på ett tidigt stadium. SKL delar denna uppfattning.

Utredningen föreslår mot denna bakgrund tydligare bestämmelser om åtgärdsföreläggande i hyreslagen och om förvaltares utgifter och arvode, en förändring av ingripandeformerna i bostadsförvaltningslagen samt om fördelning av förvaltarens arvode vid äganderättsövergång, förslag som SKL ställer sig positiva till.

Kommunerna är enligt dagens regelverk skyldiga att föreslå tvångsförvaltare om en hyresnämnd så kräver. Utredningen föreslår nu även en skyldighet för kommunerna att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag. Några tungt vägande skäl för denna överväring från domstolsväsendet till kommunerna redovisas inte, snarare framkommer att dagens system i stora drag fungerar väl. Där det har varit svårt att finna en lämplig förvaltare finns med största sannolikhet helt andra förklaringar till detta än att det saknas en förteckning. I många kommuner finns ytterst få och oftast mycket små privata aktörer på hyresrättsmarknaden och då faller det sig naturligt att vända sig till det kommunala bostadsbolaget eller stiftelsen för denna uppgift. I de flesta andra kommuner finns det några större privata aktörer som har kompetensen och förmågan att åta sig denna typ av uppdrag. Mot denna bakgrund avvisar SKL förslaget.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Utredningen har funnit att dagens regler om hyresgästinflytande inte är tillräckliga för att säkra tryggheten i boendet för en bred grupp av hyresgäster när sådana åtgärder är

påkallade, att hyreshöjningarna som medges blir så stora att många behöver flytta av ekonomiska skäl och att processerna blir långa. Utredningen föreslår utifrån detta ett antal förändringar som syftar till att stärka hyresgästernas ställning vid standardhöjande renoveringar genom att ge hyresgästerna bättre information, stimulera ökade inslag av dialog och samråd samt ge hyresgästerna ökade möjligheter att påverka utformning och omfattning av åtgärder.

SKL är i grunden positiv till utredningens förslag om ett utökat informationskrav i hyreslagen som syftar till tidig och tydlig information inför en planerad ombyggnad. Dock anser SKL i likhet med två av experterna i utredningen att förslaget är mer detaljerat än vad som är nödvändigt och önskvärt. Till exempel kan för långtgående beskrivningar av vad som behöver åtgärdas innan alla tekniska och ekonomiska överväganden gjorts och innan dialog och samråd med de boende skett riskera att leda till onödiga låsningar och konflikter.

Utredningens förslag om ytterligare en ändring i hyreslagen som innebär att hyresnämnden ska göra en skälighetsbedömning vid prövning av tillstånd till åtgärder och som ska baseras på en bedömning av om hyresgästerna har kunna påverka åtgärdernas utformning och omfattning, om åtgärderna är rimliga mot bakgrund av den hyreshöjning som kan antas följa samt om ombyggnadsprocessen i övrigt genomförs med god sed i hyresförhållandet innebär en stark förskjutning av inflytandet från fastighetsägare till hyresgäster är SKL starkt kritisk till. Enligt den oberoende konsekvensbedömning som gjorts till utredningen förväntas förslaget medföra långtgående konsekvenser för såväl fastighetsägare och fastighetsmarknaden, liksom för befintliga hyresgäster och deras ställning. Bland annat riskerar de affärsmässiga förutsättningarna för fastighets- och bostadsföretag att försämrats, hyresrätten som upplåtelseform bli mindre attraktiv, nödvändigt underhåll och upprustning senareläggas, kommuner få sämre betalt vid försäljning, ombildning till bostadsrätter öka i omfattning och ge en dämpande effekt på nyproduktionen av hyresrätten. SKL avvisar mot bakgrund av detta utredningens förslag i denna del om hur ansvarsfördelningen ska se ut mellan fastighetsägare och de hyresgäster som bor i en fastighet vid avgörande av vilka åtgärder som behövs i syfte att rusta upp och modernisera en fastighet.

SKL delar utredningens oro kring de ekonomiska konsekvenserna av, i de allra flesta fall, nödvändiga och välmotiverade upprustnings- och moderniseringsåtgärder för de hyresgästhushåll som har en svag ekonomisk ställning på bostadsmarknaden men ifrågasätter den väg utredningen valt för att angripa dessa problem. Det kan inte vara rimligt att fastighetsägare, såväl allmännyttigt drivna som privata bostadsbolag och stiftelser, ska avstå från eller dra ner på erforderliga åtgärder för att iståndhålla fastigheter enkom för att undvika ytterligare ekonomiska påfrestningar för svaga hushåll. Den generella bostadspolitiken har istället haft som en av sina grundpelare att stötta ekonomiskt svaga hushåll med statliga bostadsbidrag och bostadstillägg kompletterat under

vissa perioder med riktade stöd för angelägna åtgärder, varvid en primär sådan har varit stöd till upprustning av bostadsbeståndet. Ibland har stödet varit mer specificerat såsom för energibesparingsåtgärder, tillgänglighetsförbättrande åtgärder, förbättringar av utemiljön eller för sociala insatser i särskilt utsatta områden. SKL har till regeringen lämnat förslag om såväl ökningar av de riktade stöden till hushållen som stöd till upprustningsåtgärder och då särskilt i kommuner med svaga bostadsmarknader. SKL motsätter sig att staten, som utredningen föreslår, i praktiken ska frånhända sig det övergripande ansvaret att trygga den enskildes rätt till bostad såsom det anges i regleringsformen.

Enligt SKL:s sammantagna uppfattning är det fullt möjligt att stärka hyresgästernas ställning vid upprustning och modernisering genom att genomföra några av de förändringar som utredningen föreslår och göra andra mindre långtgående åtgärder.

Privatpersoners uthyrning av bostäder m.m.

Utredningen konstaterar att det finns dubbla regelverk på området vilket ibland gör det svårt för de inblandade att se vilket regelverk som är tillämpligt på vissa hyresavtal, privatuthyrningslagen eller hyreslagen. Hyressättningsmodellen i privatuthyrningslagstiftningen beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Men på en svag marknad kan sådan hyressättning bli mycket låg. Det finns inte tillräckligt skydd för hyresgäster vid situationer då hyresvärden vid tecknande av hyresavtal ställer krav på säkerhet för fullgörandet av hyresavtalets förpliktelser. Kravet kan beroende på omständigheterna i det enskilda fallet vara mer eller mindre långtgående. Ibland är det begränsat till att avse endast hyresbetalningarna. I andra fall kan det gälla alla förpliktelser som följer av hyresavtalet.

Utredningen föreslår utifrån detta att lagen om uthyrning av egen bostad upphävs, men att särbestämmelsen om hyressättning behålls, att fysiska personer ges möjlighet att hyra ut upp till två ägda bostäder samtidigt till en kostnadsbaserad hyra samt att hyresgästen ges möjlighet vid all privatuthyrning att begära återbetalning av hyra för den del som överstigit ett av hyresnämnden fastställt belopp. SKL ställer sig positiv till förändringen i sina huvuddrag under förutsättning att det innebär att det inte framstår som mer krångligt, osäkert och mindre attraktivt att hyra ut sin bostad. Med anledning av detta avvisar SKL förslaget om att besittningsskyddet ska behöva förhandlas bort vid privatuthyrning. SKL avvisar även förslaget om en ändring i hyreslagen som innebär att den generella regeln tas bort om att en hyresgäst som hyr en lägenhet i andra hand inte har något besittningsskydd efter två år, en ordning som skulle innebära att hyresgäster med s.k. sociala kontrakt skulle få besittningsskydd omedelbart i de fall där lägenheten inte hyrts tillsammans med minst två ytterligare lägenheter.

Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter

Utredningen bedömer att dagens problem inte är hyresrättsliga och föreslår därför inga lagändringar. Däremot har utredningen identifierat ett antal områden som behöver utvecklas i särskild ordning. Polismyndigheten bör få ett uppdrag att ge stöd och utarbeta förstärkande åtgärder vid hot och annan otillåten påverkan i förhållande till fastighetsbolag. Brottsförebyggande rådet (BRÅ) bör få ett utökat uppdrag att ge stöd åt samarbetsprojekt i bostadsområden och följa hur samarbetsprojekt i kommunerna kan ge stöd till fastighetsvärdar vid uppsägning av hyresavtal. SKL uppmanar regeringen att skyndsamt överväga detta då det i ett antal kommuner rapporteras om ökande problem kring kriminella gruppers användning av hyreslägenheter.

Sveriges Kommuner och Landsting

Anders Henriksson
Vice ordförande

Vänsterpartiet lämnar reservation enligt bilaga 1.

Styrelsen för Sveriges Kommuner och Landsting
2017-09-08

Reservation från Vänsterpartiet, Styrelsen för SKL 2017-09-08

Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Förändringsförslagen i SOU 2017:26 syftar till att skapa ett nytt jämviktsförhållande där hyresgästen har ett visst mått av inflytande i samband med renoveringar, vilket Vänsterpartiet anser är nödvändig. Idag styr marknadsläget och potentiella hyresgästers möjlighet att betala renoveringarna mer än det reella renoveringsbehovet. Fallstudier som hyresgästföreningen och Boverket har gjort visar en kraftigt förhöjd flyttfrekvens vid stora renoveringar. Hårdast drabbas hushåll med låga inkomster. Flytten går till bostadsområden med lägre medelinkomst och sämre skolresultat. Dagens system leder till en ökad segregation.

Utredningen ger förslag på åtgärder som möjliggör ökad samverkan mellan hyresvärd och hyresgästerna vilket leder till många positiva effekter såsom effektivare och mer behovsrelaterade ombyggnadsprocesser.