

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Ju2017/03853/L1

[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

## Remissyttrande **Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)**

Riksbyggen får härmed avge yttrande på rubricerade betänkande och anföra följande.

Riksbyggen välkomnar och tillstyrker utredningens förslag som syftar till att effektivisera och komplettera åtgärder mot misskött förvaltning av hyreshus.

Riksbyggen tillstyrker utredningens förslag avseende skärpt krav på innehållet i meddelande om ombyggnation. Ett korrekt utformat meddelande får antas leda till en ökad trygghet hos hyresgästerna och öppna för förutsättningar för dialog. Det är viktigt att hyresgäster får en insikt i varför hyresvärden önskar vidta åtgärderna, dock bör framhållas att hyresgästen bör informeras om att det är fråga om just information och att denne inte har en rättslig rätt att ifrågasätta lämpligheten i åtgärderna.

Riksbyggen avstyrker utredningens förslag om hyresgästers möjlighet att påverka ombyggnadsåtgärders utformning. Riksbyggen anser att förslaget är fastighetsekonomiskt irrationellt med tanke på fastigheters förväntade livslängd. Det måste i huvudsak vara upp till fastighetsägaren att besluta hur fastigheten på bästa sätt ska förvaltas för långvarig hållbarhet. Skyddslagstiftning till förmån för hyresgästerna bör dock finnas, vilket det redan gör idag genom att åtgärderna inte får vara oskäligen mot hyresgästen. Fastighetens standard efter ombyggnad bör dock inte i större omfattning få bestämmas av de enskilda hyresgäster som för tillfället bor i fastigheten. Hyresgästen som för tillfället bor i en lägenhet fokuserar av naturliga skäl mer på sin privatekonomi än en långsiktig fastighetsförvaltning. Behovet av bostäder med jämförelsevis låg hyra bör inte lösas genom att bibehålla en låg standard på bostäder, ofta i socialt redan utsatta områden. Utredningens förslag riskerar att leda till en ökad boendesegregation.

Vilka åtgärder som ska få vidtas i en lägenhet bör inte heller vara kopplade till hur stor hyreshöjning som de resulterar i. Utredaren har som utgångspunkt att hyresvärdar som föreslår åtgärder som förväntas leda till hyreshöjningar på mer än 25 procent behöver erbjuda olika upprustningsnivåer och i princip alltid bör göra det vid hyresökningar på över 50 procent. En sådan regel utgår, som Riksbyggen tolkar det, från antagandet att hyran från början är på rätt nivå i förhållande till bruksvärdet, vilket många gånger inte är fallet. Vidare förbises att de stora

kostnaderna i samband med ombyggnader generellt sett inte är hänförliga till lägenheternas slutfinish och tillval utan till den bakomliggande ombyggnaden, exempelvis själva stambytet.

Riksbyggen tillstyrker förslaget om att trappning av hyran även ska kunna användas efter standardhöjande förbättrings- och ändringsåtgärder men avstyrker att övergångsperioden vid trappning ska kunna beslutas till så mycket som tio år. Trappning bör kunna ske maximalt i tre till fem år.

Riksbyggen anser att det för åskådligheten av lagstiftningen är positivt att privatuthyrningslagens bestämmelser integreras i hyreslagen. Vidare tillstyrker Riksbyggen förslaget om valfrihet mellan bruksvärdeshyra och kostnadsbaserad hyra då detta kan stimulera andrahandsupplåtelser av de skäl utredningen identifierat. Riksbyggen anser emellertid inte att fysiska personer ska ges rätt att hyra ut upp till två ägda bostäder till kostnadsbaserad hyra då bostadsrätten är en kooperativ ägandeform tänkt att nyttjas av bostadsrättshavaren själv. Andrahandsupplåtelser inom bostadsrättsföreningar leder till svårigheter bland annat med föreningsverksamheten, t.ex. då det kan bli svårt att få ihop en styrelse i en förening där många lägenheter är upplåtna i andra hand. Dock anser vi att det är rimligt att samma rättsliga reglering tillämpas på två upplåtelser om t.ex. två rum inom samma lägenhet upplåts i andra hand.

Riksbyggen avstyrker ett återinförande av besittningsskydd, om än svagt, efter två års upplåtelse av en bostadsrätt i andra hand. Gemene mans insikt om reglerna angående avsaknad av besittningsskydd vid förhyrning av bostadsrätt i andra hand har precis satt sig, ett återinförande av besittningsskyddet riskerar därför att leda till rättsförluster för bostadsrättshavare som anpassat sig till gällande lagstiftning. Besittningsskydd vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätter förefaller vidare stå i strid med avsikterna bakom bostadsrättslagen då denna utgår ifrån tanken att upplåtelse i andra hand är avsedd som åtgärd då en lägenhet under en kortare tid inte kommer att nyttjas av bostadsrättshavaren.

Det framstår som rimligt att även den som förhyr en bostadsrätt i andra hand ges rätt till återbetalning av en erlagd överhyra, det saknas skäl till att regleringen för hyresrätter och bostadsrätt ska skilja sig åt på denna punkt.

Riksbyggen håller med om att dagens regler avseende förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal kan och bör göras mer effektiva. Riksbyggen menar dock att frågorna behöver utredas vidare. Utredarens förslag kan, om de genomförs, förväntas medföra nya problem istället för att resultera i den förenkling och effektivisering som är önskvärd av uppsägnings- och medlingsförfarandet. Att medlingsförfarande ska få inledas först när fyra månader kvarstår av hyrestiden kan medföra flera negativa konsekvenser. Det finns risk att hyresgäster som inte är medvetna om att accept av hyresvärdens nya villkor måste ske inom skäligen acceptfrist, avvaktar med att ta upp diskussionerna med hyresvärderna om villkoren till dess att medling inletts. Vid denna tidpunkt kan hyresvärderna med rätta invända att anbudet förfallit. Att parterna kan ansöka om medling först när fyra månader återstår av hyresförhållandet kommer dessutom sannolikt innebära att själva medlingen inleds först när hyrestiden har, eller nästan har, löpt ut. Det är inte ovanligt att det tar viss tid att få motparten delgiven och därefter ytterligare kortare eller längre tid innan hyresnämnden har lediga tider för sammanträde, som dessutom passar parterna. Rent allmänt kan befaras att den ändrade tidsfristen för när medlingsförfarande kan inledas, kommer medföra att tidpunkten för förhandlingar mellan parterna senareläggs.

Vi har ingen erinran mot förslaget att hyresgästen, istället för att återkalla sin medlingsansökan, uttryckligen måste återta sin uppsägning för villkorsändring för att den ska sakna verkan. Vi ifrågasätter dock lämpligheten av att hyresgästen alltså ska ha möjlighet att återta

uppsägningen ända fram till sista dagen på hyrestiden. Här borde övervägas om inte hyresgästens möjlighet att återta sin uppsägning borde begränsas i tid så att hyresvärden vet om kontraktet är uppsagt eller inte viss tid före hyrestidens utgång.

Riksbyggen tillstyrker utredningens förslag till slopning av den så kallade ”semesterparagrafen” samt tillstyrker den möjlighet till substitution för hyresgäster som inte bedriver kommersiell verksamhet som föreslås i utredningen.

Stockholm dag som ovan

**Riksbyggen ekonomisk förening**

Mårten Lilja  
Vice vd