

Handläggare:
Carolina Tillborg, 08-508 29 739

Till
Bostads- och demokratiroteln

Remissen om Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Svar på remiss från Bostads- och demokratiroteln (dnr 110-017/2017).

Ärendet

Regeringen beslutade den 30 juli 2015 att tillkalla en särskild utredare med uppgift att överväga vissa frågor om hyra av lägenheter och se över hyresgästernas ställning. I utredningens betänkande görs överväganden och lämnas förslag inom följande sex områden.

1. Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus m.m.
2. Hyresgästinflytande vid renovering och ombyggnation
3. Privatpersoners uthyrning av bostäder
4. Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter
5. Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal
6. Substitution

Koncernledningen lyfter fram att de allmännyttiga bostadsföretagen redan idag hanterar hyresgästernas inflytande på ett ansvarsfullt och metodiskt sätt genom olika former av hyresgästdialoger. Grunden för arbetet regleras i avtal med Hyresgästföreningen som ska säkerställa att även hyresgästernas önskemål och synpunkter kommer fram inför en ombyggnad.

Koncernledningen konstaterar att utredningens förslag skulle innebära att bestämmanderätten över fastigheterna förflyttas från hyresvärden till hyresgästerna på ett sätt som riskerar att få allvarliga och långsiktigt negativa konsekvenser för ett ansvarsfullt fastighetsägande där investeringar bygger på ett livscykelperspektiv.

Bostads- och demokratiroteln har remitterat ”Stärkt ställning för hyresgäster” (SOU 2017:33) till bl.a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget anser att inflytandet och bestämmanderätten över hur och om en ombyggnadsåtgärd ska vidtas, i stor utsträckning, förs från fastighetsägaren till den hyresgäst som idag råkar bo i lägenheten, eller vid ett nej från denne, till hyresnämnd och hovrätt. Detta är inte acceptabelt. Det är fastighetsägaren som har de bästa förutsättningarna för att avgöra hur dennes egendom ska förvaltas för framtiden. De föreslagna förändringarna ger också den hyresgäst som idag bor i lägenheten alltför stort inflytande på åtgärder som i vissa fall kan ha en förmodad livslängd på kanske 40-50 år.

Som utredarens egen konsekvensanalys visar riskerar förslagen att, om de genomförs, allvarligt försämra de affärsmässiga förutsättningarna för Svenska Bostäder och andra fastighetsföretag (*bilaga 1*).

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget måste ha fortsatt möjlighet att bedriva en långsiktigt god, rationell och ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsförvaltning samt att bevara och utveckla hyresrätten för morgondagens samhälle och hyresgäster. Som utredarens egen konsekvensanalys visar riskerar förslagen, om de genomförs, att allvarligt försämra de affärsmässiga förutsättningarna för Familjebostäder och andra fastighetsföretag. Vissa fastighetsägare skulle sannolikt välja att utföra mer kostsamma, styckvisa, renoveringar av lägenheter som är tomställda enbart för att få avgöra när och hur renovering av den egna fastigheten ska utföras. Andra skulle sannolikt avstå från renovering. Hyresrättsbeståndet riskerar i förlängningen att minska och hyresrätten som boendeform att förlora i attraktivitet (*bilaga 2*).

AB Stockholmsheims remissvar har i huvudsak följande lydelse:

I regeringens direktiv anges att en utgångspunkt för utredaren ska vara att hyresvärdar i egenskap av fastighetsägare ska ha goda förutsättningar att bedriva en långsiktigt rationell, ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsförvaltning. Bolagets uppfattning är att denna möjlighet kommer begränsas på ett oproportionerligt sätt om förslagen genomförs. Det är viktigt att hyresrätten i dess form ska vara attraktiv att äga och förvalta, och då framförallt vad avser äldre hyresfastigheter som noterats försvinna till fördel för bostadsrättsfastigheter. En förändring med effekten att liknande fastigheter blir mindre attraktiva att äga innebär sannolikt att syftet med förändringen blir helt annan än den avsedda, dvs riskerar att ytterligare öka antalet äldre hyresrättsfastigheter som ombildas till bostadsrätter (*bilaga 3*).

Koncernledningens synpunkter

Hyresgästinflytande vid renovering och ombyggnation

Koncernledningen delar bolagens kritik som också tar fasta på de negativa effekter som redovisas av utredningens konsekvensutredare. Det är viktigt att framföra att syftet med nuvarande regler om hyresgästers inflytande vid renoveringar och ombyggnader inte har varit att flytta över beslutanderätten över fastigheten och dess underhåll från ägaren till hyresgästen. Det är en viktig princip som även fortsättningsvis måste gälla. Det är

fastighetsägaren som måste och ska ha kunskapen om vilka upprustningsbehov en byggnad har så att en långsiktigt rationell, ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsförvaltning kan bedrivas.

Utredningen föreslår att det nuvarande regelverket om hyresvärdens ansökan om ombyggnadsåtgärd ska godkännas av hyresnämnden om den *inte är oskäligen* mot hyresgästen, ska ändras till *är skäligen*. Detta skulle innebära en alltför kraftig förflyttning av bestämmanderätten, från hyresvärden till hyresgästen, vilket koncernen och bostadsbolagen inte kan ställa sig bakom. Ambitionen om ökat inflytande för hyresgästerna kan istället åstadkommas på annat sätt.

Hyresgästernas inflytande regleras i avtal med Hyresgästföreningen som ska säkerställa att även hyresgästernas önskemål och synpunkter kommer fram inför en ombyggnad. Bostadsbolagen arbetar sedan många år med hyresgästdialoger i samband med större renoveringar. Koncernledningen ställer sig frågande till förslaget om att formalisering av denna hyresgästdialog, speciellt mot bakgrund av att de allra flesta hyresgäster godkänner föreslagna renoveringsåtgärder. Istället bör ansträngningar göras av parterna på bostadsmarknaden att hitta arbetsformer liknande de allmännyttiga bostadsföretagens och utveckla dem ytterligare vid behov.

Som bostadsbolagen påtalar vikten av bör generellt sett större hänsyn tas till de olika intressen som nuvarande och framtida hyresgäster representerar med avseende på bostadens bruksvärde, standard och attraktivitet. Utredningens förslag och perspektiv riskerar att få långsiktigt negativa konsekvenser för ett ansvarsfullt fastighetsäggande där investeringar bygger på ett livscykelperspektiv.

Sammantaget riskerar dessa förslag i syfte att stärka hyresgästernas inflytande vid renovering och ombyggnad att – som utredarens egen analys också visar – en allvarlig försämring av de affärsmässiga förutsättningarna för såväl koncernens bostadsbolag som andra fastighetsbolag.

Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter

Koncernledningen och bolagen instämmer i utredningens förslag att polismyndigheten och BRÅ ges i uppdrag att stötta hyresvärdar i fall av olaglig användning av hyresrätter. Däremot bör ingen, som utredningen föreslår, förändring av hyreslagstiftningen ske, då problemen som lyfts fram i huvudsak inte är hyresrättsliga.

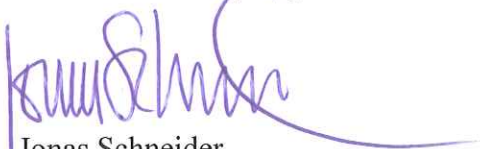
Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal

Utredningens uppdrag var att göra en översyn av hanteringen vid uppsägning av lokalhyresavtal i syfte att göra det mer effektivt och således minska eventuella kostnader. Koncernledningen stödjer de förslag som innebär ett förtydligande och förenklande, som t.ex. att bestämma en senaste tidpunkt för när eventuell återkallelse av uppsägning ska göras. Detta skulle ge hyresvärden en rimlig möjlighet att förutse om hyresgästen avser att flytta vid uppsägningstidens utgång eller inte.

Substitution

En hyresgäst får som huvudregel inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Bolagen och koncernledningen ställer sig bakom förslaget att 32 § hyreslagen (s.k. semesterparagrafen) upphävs, dvs. det ska inte längre vara möjligt för en hyresgäst att säga upp ett hyresavtal i förtid bara för att hyresvärden inte besvarar begäran om överlåtelse inom tre veckor.

Förslaget om förändring av 36 § hyreslagen som ger hyresnämnden möjlighet att besluta om rätt till överlåtelse av lokalhyresavtal innehavda av hyresgäster som inte bedriver förvärvsverksamhet, bedömer koncernledningen i likhet med bolagen är mindre lämpligt att genomföra. Detta minskar hyresvärdens möjlighet att påverka vilken verksamhet som ska bedrivas i en lokal, särskilt med tanke på att det inte föreslås finnas krav på att överlåtelse ska ske till någon som avser att bedriva samma eller liknande verksamhet som nuvarande hyresgäst.



Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

1. Remissvar AB Svenska Bostäder
2. Remissvar AB Familjebostäder
3. Remissvar AB Stockholmshem

Remissvar SOU 2017:33, Stärkt ställning för hyresgäster

Svenska Bostäder har av Stockholms Stadshus AB beretts tillfälle att lämna synpunkter på Hyresgästutredningens betänkande ”Stärkt ställning för hyresgäster”. Särskild utredare har varit riksdagsledamoten Anette Börjesson och i utredningen har funnits representanter från bl a SABO och Fastighetsägarna.

I utredningens betänkande görs överväganden och lämnas förslag inom följande områden

- Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus m m
- Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete
- Privatpersoners uthyrning av bostäder
- Kriminella grupperingars användning av lägenheter
- Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende
- Substitution

Svenska Bostäders synpunkter på förslagen

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Inledningsvis kan konstateras att såväl SABO:s som Fastighetsägarnas representanter i utredningen har i särskilda yttranden framfört kraftfull kritik mot utredarens förslag i den del de avser hyresgästinflytandet vid ombyggnadsåtgärder. Svenska Bostäder delar den kritik som framförs av de båda organisationerna. Bolaget vill även särskilt lyfta fram de förmodade negativa konsekvenser av ett genomförande som utredningens egen konsekvensutredare, Ramböll Management Consulting, beskrivit.

De nuvarande reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad tillkom med syftet att enskilda hyresgäster skulle kunna stoppa vissa ombyggnadsåtgärder av lyxrenoveringskaraktär. Syftet med nuvarande regler har inte varit att flytta över bestämmanderätten över fastigheten och dess underhåll från ägaren till hyresgästen. Det är en viktig princip som måste gälla även fortsättningsvis.

Det måste vara ägaren till en fastighet som slutligt har att avgöra när underhållsåtgärder ska vidtas, vilken omfattning de ska ha samt vilka tekniska lösningar som väljs. Detta måste sedan ske i nära samråd med de hyresgäster som idag bor i den aktuella fastigheten och lägenheten. Lika viktigt är att åtgärderna innebär att potentiella hyresgästers krav på en modern lägenhet beaktas. Det måste alltså vara en balans mellan nuvarande och en ny hyresgästs intressen. Den som bor i en lägenhet idag kan om tre månader ha flyttat och lägenheten ska hyras ut till annan. Svenska Bostäder kan konstatera att utredaren i stor uträkning tar hänsyn till de intressen som nuvarande

hyresgäst kan ha och inte alls i lika stor utsträckning ser till det mer objektiva hyresgästintresset.

Svenska Bostäder har sedan lång tid tillbaka flera avtal med Hyresgästföreningen som ska säkerställa att även hyresgästernas önskemål och synpunkter kommer fram inför en ombyggnad. Bolaget menar att samrådet och dialogen mellan hyresvärd och hyresgäst är mycket viktigt inför en ombyggnad. Bolaget menar dock att det fungerar bäst om parterna själva kommer överens om hur samrådet ska gå till i det enskilda fallet. Det är mycket svårt att i lagstiftning ange hur samrådet ska gå till så att det passar såväl stora fastighetsägare, med tusentals lägenheter, och en liten ägare med kanske ett hus och ett fåtal lägenheter. Det är inte heller önskvärt att i lagstiftning reglera hur meddelanden och information till hyresgästerna ska se ut och vilket innehåll de ska ha. Med allt för stor detaljstyrning är risken för ytterligare tvister betydande.

Det är i sammanhanget viktigt att komma ihåg att Svenska Bostäders erfarenhet är att en mycket stor majoritet av de hyresgäster som berörs av en ombyggnad också godkänner denna då den är efterfrågad. Det är en liten andel som säger nej och där ärendet måste prövas i hyresnämnden.

Enligt dagens regelverk ska hyresnämnd bifalla hyresvärdens ansökan om ombyggnadsåtgärd om denne har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden vidtas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den vidtas. Enligt utredarens förslag ändras "inte är oskäligt" till "är skäligt" mot hyresgästen att åtgärden vidtas. Vid bedömningen av om en åtgärd är "skälig" mot hyresgästen ska särskilt beaktas om hyresgästen kunnat påverka utformning och omfattning av åtgärden, om åtgärden är rimlig i förhållande till förmodad hyreshöjning och om ombyggnadsprocessen i övrigt genomförs i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden.

Sammantaget innebär dessa skrivningar att inflytandet och bestämmanderätten över hur och om en ombyggnadsåtgärd ska vidtas, i stor utsträckning, förs från fastighetsägaren till den hyresgäst som idag råkar bo i lägenheten, eller vid ett nej från denne, till hyresnämnd och hovrätt. Detta är inte acceptabelt. Det är fastighetsägaren som har de bästa förutsättningarna för att avgöra hur dennes egendom ska förvaltas för framtiden. De föreslagna förändringarna ger också den hyresgäst som idag bor i lägenheten alltför stort inflytande på åtgärder som i vissa fall kan ha en förmodad livslängd på kanske 40-50 år.

Som utredarens egen konsekvensanalys visar riskerar förslagen att, om de genomförs, allvarligt försämra de affärsmässiga förutsättningarna för Svenska Bostäder och andra fastighetsföretag.

Kriminella gruppers användning av hyreslägenheter

Svenska Bostäder delar utredarens uppfattning att de problem och utmaningar som finns på det här området inte ligger inom nuvarande hyreslagstiftning. Det finns regler att använda men utmaningen ligger bl a i svårigheterna att bevisa olika omständigheter.

Svenska Bostäder biträder utredarens förslag att ge polisen och BRÅ i uppdrag att på olika sätt stödja fastighetsägare i det här arbetet.

Substitution

Enligt dagens lagstiftning får lokalhyresgäst som ansökt om överlåtelse av avtalet, och inte får ett besked av hyresvärden inom tre veckor, säga upp hyresavtalet i förtid. Utredaren föreslår att denna bestämmelse tas bort vilket Svenska Bostäder tycker är bra.

I samband med detta föreslås även att lokalhyresgäst, som inte bedriver näringsverksamhet i sin lokal, ska ha möjlighet under vissa omständigheter överlåta hyresavtalet till annan. Det innebär exempelvis att föreningar och privatpersoner som hyr en möteslokal eller kanske en lagerlokal skulle ges möjlighet att överlåta lokalen till annan. Svenska Bostäder motsätter sig denna förändring. Det måste vara hyresvärdens sak att bedöma till vem och till vilken verksamhet han vill hyra ut en lokal.

Den här förändringen skulle kraftigt minska hyresvärdens möjlighet att påverka vilken verksamhet som ska bedrivas i en lokal. Särskilt då det i utredarens förslag inte krävs att överlåtelse ska ske till någon som avser att bedriva samma eller liknande verksamhet som nuvarande hyresgäst. Det är stor risk för att man med detta förslag möjliggör handel med den här typen av hyreskontrakt vilket naturligtvis vore mycket allvarligt.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Pelle Björklund
VD



Remissvar – SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Hyresgästutredningens betänkande ”Stärkt ställning för hyresgäster”.

I betänkandet ges överväganden och förslag i fråga om

- ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus
- hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete
- privatpersoners uthyrning av bostäder
- kriminella gruppers användning av hyreslägenheter
- förfarandet vid uppsägning av lokalyresavtal m fl, samt
- substitution.

Bolagets synpunkter

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Inledningsvis kan konstateras att såväl SABO:s som Fastighetsägarnas representanter i utredningen i särskilda yttranden har framfört kraftfull kritik mot utredarens förslag. Familjebostäder delar den kritik som framförts av de båda organisationerna.

En större ombyggnad av en fastighet kräver god kunskap om fastigheten, omfattande planering, genomtänkt logistik, en väl genomförd upphandling - och en kalkyl som går ihop. Åtgärder behövs för att upprätthålla dagens och morgondagens hyresgästers krav på en god bostad. Hyresgäster saknar långsiktigt ansvar över fastigheten och i de flesta fall byggnadsteknisk sakkunskap.

Reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad tillkom i syfte att enskilda hyresgäster skulle få möjlighet att stoppa omotiverade åtgärder av lyxrenoveringskaraktär (jfr prop 1996/97:30 s 64). Syftet har aldrig varit att bestämmanderätten över fastigheten och dess underhåll flyttas över från ägaren till hyresgästen. Detta är en viktig princip som måste gälla även fortsättningsvis.

Förslaget synes utarbetat mot bakgrund av det missnöje som representanter för hyresgäster har uttryckt med att hyresgäster förlorar de flesta tvister om vilka åtgärder fastighetsägarna ska få genomföra. Hyresgäster förlorar de flesta tvisterna just därför att de motsätter sig sådana åtgärder som behövs i en långsiktigt rationell och hållbar fastighetsförvaltning. Att fastighetsägaren får utföra merparten av de åtgärder man ansöker om betyder då inte att hyresgästinflytandet är för litet. De allra flesta hyresgäster önskar och godkänner tänkta förbättringsåtgärder. Att ge just de hyresgäster som för tillfället bebor lägenheterna, och som inte vill ha renovering/hyreshöjning, den höga grad av inflytande som utredningen föreslår, är inte acceptabelt varken mot

fastighetsägaren, mot hyresgäster som önskar renovering eller mot morgondagens hyresgäster. En fastighetsägare måste kunna motsvara kommande hyresgästers förväntningar på att bostäderna i bolagets ombyggda hus har en god, och någorlunda likvärdig, standard. En uppsagd lägenhet ska tre månader efter uppsägning hyras ut till en ny hyresgäst, vars förväntningar bolaget måste kunna motsvara. Utredningen tar mycket stor hänsyn till befintliga hyresgästers uppfattningar om fastigheten och hyran till men för fastighetsägarens möjlighet att bedriva en långsiktigt god fastighetsförvaltning och även till men för kommande hyresgästgenerationers krav.

Förslaget innebär att åtgärder ska få genomföras bara om de "är skäligen" mot hyresgästen – enligt dagens regler får fastighetsägaren utföra åtgärder som "inte är oskäligen". Dessutom ska bedömningen utföras mot bakgrund av *tre nya kriterier*. Utredaren synes avse att hyresgästen ska kunna *påverka* såväl utformning som omfattning av varje åtgärd som fastighetsägaren vill utföra. Förslaget är ur ett fastighetsägarperspektiv oacceptabelt och dessutom rättsosäkert. Även om olika nivåer på ombyggnad kan eftersträvas, bör det inte krävas för att åtgärder ska få genomföras. Utredaren föreslår vidare att tillståndsbedömningen ska göras mot bakgrund av vilken *hyreshöjning* som kan antas följa med åtgärden. Fastigheter som behöver byggas om har ofta ovanligt låga hyror. Att "straffa" hyresvärdar som haft låga hyror i ett icke ombyggt hus leder fel och att koppla tillståndet till en hyressättning som inte har skett är osäkert. Bedömningen föreslås slutligen ske mot bakgrund av vad fastighetsägaren kunnat visa i fråga om man under ombyggnadsprocessen har iakttagit *god sed* i hyresförhållanden. Vad god sed innebär är däremot otydligt.

Förslaget innehåller också en mycket detaljerad och svårtolkad reglering av meddelandets innehåll som, om förslaget genomförs, kan ge upphov till både tvister och oönskade rättsförluster.

Förslaget innebär att hyresvärden inte skulle få ansöka om tillstånd till åtgärderna förrän tre månader – jämfört med två enligt dagens regler - passerat efter meddelandet om ombyggnation. Merparten av samråd och information sker före utskick av meddelande och förslaget skulle om det genomfördes endast fördröja den redan långa process som föregår en ombyggnad.

Bolaget måste ha fortsatt möjlighet att bedriva en långsiktigt god, rationell och ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsförvaltning samt att bevara och utveckla hyresrätten för morgondagens samhälle och hyresgäster. Som utredarens egen konsekvensanalys visar riskerar förslagen, om de genomförs, att allvarligt försämra de affärsmässiga förutsättningarna för Familjebostäder och andra fastighetsföretag. Vissa fastighetsägare skulle sannolikt välja att utföra mer kostsamma, styckvisa, renoveringar av lägenheter som är tomställda enbart för att få avgöra när och hur renovering av den egna fastigheten ska utföras. Andra skulle sannolikt avstå från renovering. Hyresrättsbeståndet riskerar i förlängningen att minska och hyresrätten som boendeform att förlora i attraktivitet.

Uppsägning av lokalhyresavtal m m

Utredningen föreslår att hyresgästen ska kunna återkalla sin egen uppsägning för villkorsändring i stället för som nu återkalla sin ansökan om medling. Båda förfarandena skulle få till följd att uppsägningen blir utan verkan. Bolaget föreslår att en senaste

tidpunkt för eventuell återkallelse av uppsägning bestäms. Detta skulle ge hyresvärden en rimlig möjlighet att förutse om hyresgästen avser att flytta vid uppsägningstidens utgång eller inte. Tidpunkten kan förslagsvis sammanfalla med den tidigaste tidpunkt då hyresgästen föreslås få ansöka om medling hos hyresnämnden.

Substitution / Kriminella gruppers användning av lägenheter Bolaget biträder förslaget att slopa den s k semesterparagrafen. Bolaget biträder också utredningens förslag om uppdrag till polismyndigheten och BRÅ för att komma till rätta med olaglig användning av hyresrätter.

Bolaget motsätter sig genomförande av förslaget om ändring av JB 12:36 i den del det avser att hyresgäster som inte bedriver förvärvsverksamhet ska få en lagstadgad rätt att överlåta lokalhyresavtal, kanske en möteslokal eller lagerlokal. Detta begränsar fastighetsägarens möjligheter att avgöra vilka föreningar e d, som ska få hyra lokaler och vilka verksamheter som ska bedrivas i fastighetsägarens lokaler. Det lämnar också öppet för handel med hyresavtal för föreningar, privatpersoner och företag som inte bedriver handel i något annat sammanhang.

Anette Sand
VD

Stockholmshem

Remissvar - Stärkt ställning för hyresgäster, SOU (2017:33)

AB Stockholmshem (Bolaget) får härmed avge följande remissvar över rubricerat ärende.

Bakgrund

Betänkandet "Stärkt ställning för hyresgäster" ger överväganden och förslag i fråga om

- Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus, m.m.
- Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete
- Privatpersoners uthyrning av bostäder m.m.
- Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter
- Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende
- Substitution

Bolagets synpunkter

SABO och Fastighetsägarna har i sina yttranden kritiserat delar av utredningen. Bolaget delar i allt väsentligt den kritik som däri har angetts och de effekter som yttrandena pekar på som negativa för balansen mellan hyresgäster och fastighetsägare.

I nedan remissvar kommenteras i allt väsentligt kapitel 4.

I regeringens direktiv anges att en utgångspunkt för utredaren ska vara att hyresvärdar i egenskap av fastighetsägare ska ha goda förutsättningar att bedriva en långsiktigt rationell, ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsförvaltning. Bolagets uppfattning är att denna möjlighet kommer begränsas på ett oproportionerligt sätt om förslagen genomförs. Det är viktigt att hyresrätten i dess form ska vara attraktiv att äga och förvalta, och då framförallt vad avser äldre hyresfastigheter som noterats försvinna till fördel för bostadsrättsfastigheter. En förändring med effekten att liknande fastigheter blir mindre attraktiva att äga innebär sannolikt att syftet med förändringen blir helt annan än den avsedda, dvs riskerar att ytterligare öka antalet äldre hyresrättsfastigheter som ombildas till bostadsrätter.

Alternativet kan också bli en försämrad boendestandard i vissa hyreslägenheter samt till ökad bostadssegregation då renoveringar av fastigheter i vissa områden riskerar att utebli.

Problembilden om dagens hyressättning i förhållande till underhållsåtgärder/standardförbättrande åtgärder berörs inte i utredningen i sådan omfattning som vore önskvärt. Bolaget utvecklar gärna detta separat, men att ta upp dessa frågor utan att beröra dagens hyressättning vid underhållsåtgärder (oavsett standardförbättrande/hyreshöjande åtgärder) går tyvärr inte. Vid en större ombyggnation så är det en mindre kostnad som berör de åtgärder som anses ha en hyreshöjande påverkan. För att få till en

förvaltning med just det syftet att långsiktighet ska gynnas bör därför frågan kring hyreshöjning av icke-standardhöjande åtgärder lyftas och utredas. Då kan man också tillse att incitamenten minskar till snabba ytskiktsrenoveringar för att enkom höja hyran.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Nuvarande regler om hyresgästinflytande vid ombyggnad tillkom med syftet att enskilda hyresgäster skulle kunna stoppa vissa ombyggnadsåtgärder av lyxrenoveringskaraktär. Syftet med nuvarande regler har inte varit att flytta över bestämmanderätten över fastigheten och dess underhåll från ägaren till hyresgästen. Den principen bör även fortsättningsvis bestå.

Utredningens förslag och bedömningar

Ett krav på innehållet i meddelandet om ombyggnation införs

Bolaget arbetar sedan länge med hyresgästinflytande med en nära hyresgästdialog i samband med renoveringar. I linje med utredningen ser Bolaget fördelar i en viss formalisering av hur ett meddelande till berörda hyresgäster inför en renovering bör se ut. Dock är utredningens förslag för detaljerat vilket riskerar skapa tvister till följd av oförutsedda hinder under renoveringens gång som påverkar den initiala planeringen.

Tidpunkten för när en hyresvärd får ansöka om tillstånd hos hyresnämnden flyttas fram från två månader till tre

Att dra ut på en redan lång underhållsprocess för att i ännu större mån nå förhandlingar mellan hyresgäst och hyresvärd anser Bolaget problematiskt. Att senarelägga tidigaste tillfälle för ansökan till hyresnämnd för tillstånd av åtgärd, från 2 till 3 månader, anser Bolaget ej medför önskad effekt då merparten av samråd och informationsutskick sker innan meddelande till hyresgäster. Bolaget är således tveksamt till föreslagen förändring.

Kriterier för tillstånd till sökta åtgärder

Föreslagen ändring att ”inte är oskäligt” byts ut till ”är skäligt” i 18 f § första stycket jordabalken (nedan ”hyreslagen”) tolkar Bolaget ej redaktionellt utan utifrån sin ordalydelse. Tvärtom riskerar ändringen att resultera i att hyresgästers inflytande stärks i för stor utsträckning vilket i sin tur kan rubba den rådande balansen mellan parternas intressen. Till detta föreslår utredningen tre punkter för särskilt beaktande av hyresnämnden vid bedömningen av om en åtgärd anses som skälig.

Den första beaktandegrunden berör huruvida hyresgästen kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning. Hyresgäster ska därmed kunna förändra hyresvärdens åtgärd trots att hyresgästen inte kan förväntas ha tillräcklig sakkunskap inom åtgärdens område. Bolaget anser det orimligt att hyresgäster med möjlighet att avsäga sig hyreskontrakt med tre månaders uppsägning ges inflytandet att förhindra åtgärder vars nytta kommer till gagn för likväl hyresvärd som hyresgäster under årtionden framåt.

Den andra beaktandegrunden berör huruvida åtgärden är rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kan antas följa med åtgärden. Utredningen fokuserar på storleken av hyreshöjningen efter renovering och inte den slutliga hyresnivån. Hyresvärdar kan drabbas hårt om åtgärder skall kopplas ihop med hyreshöjningens storlek. Äldre

fastigheters hyror är låga, vilket föranleder att hyreshöjningen är av betydelse i samband med renoveringar. Problematik kan uppstå med att ha en särskild bedömning av hyreshöjningen och en annan för vad som är en skälig hyra. Detta eftersom hyresnivån i normalt fall förhandlas i kollektiva förhandlingar inom ramen för en förhandlingsordning eller beslutas individuellt vid bruksvärdesprövningar.

Den tredje beaktandegrunden berör huruvida ombyggnadsprocessen i övrigt genomförs i överstämme med ”god sed i hyresförhållanden”. Bolaget har i dagsläget avtal med Hyresgästföreningen om boinflytande vid upprustning av fastigheter. Att ”god sed i hyresförhållanden” ska ligga till grund för beslut om skälighet för ombyggnation av hyresnämnden anser Bolaget som problematiskt då osäkerhet råder i hur begreppet ska tolkas.

Vidare föreslås hyresnämnden ges möjlighet att besluta att bifalla en ansökan om åtgärd med villkor. Vilka dessa villkor är utelämnas i utredningen vilket föranleder osäkerhet hos fastighetsägare i kommande stora investeringar.

Kriminella grupperingars användning av lägenheter

Bolaget instämmer i utredningens förslag att polismyndigheten och BRÅ ges i uppdrag att stötta hyresvärdar i fall av olaglig användning av hyresrätter.

Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende

Av utredningen framgår att hyresnämnden kan besluta om att flytta fram den tidpunkt då lokalhyresavtalet ska upphöra. Bolaget tycker att detta förslag är väl avvägt men anser att det bör tydliggöras i lagtexten att parterna har rätt att avtala kring den framflyttade upphörandetidpunkten med hänsyn till regeln i 7 kap 7 § jordabalken.

I utredningen har föreslagits att tidpunkten för när hyresgästen, eller hyresvärden, ska kunna ansöka om medling vid hyresnämnden med anledning av en uppsägning av ett lokalhyresavtal till hyrestidens utgång ska kunna ske tidigast fyra månader före hyrestidens utgång. Bolaget är tveksam till om denna ändring får önskad effekt eller om det endast medför ett längre förfarande om parterna inte är överens. Om regeln införs anser emellertid Bolaget att det även ska tydliggöras i lagtexten att ansökan om medling vid hyresnämnden måste göras senast vid en viss tidpunkt så att eventuellt medlingssammanträde i hyresnämnden hinner sättas ut.

Substitution

Bolaget instämmer i förslaget att 32 § hyreslagen (s.k. semesterparagrafen) upphävs. Bolaget motsätter sig emellertid förslaget om förändring av 36 § hyreslagen som ger hyresnämnden möjlighet att besluta om rätt till överlåtelse av lokalhyresavtal innehavda av hyresgäster som inte bedriver förvärvsverksamhet. Detta förminskar fastighetsägares beslutanderätt om vilka föreningar eller andra icke-förvärvsverksamheter som får hyra lokaler. Till följd av föreslagen ändring riskerar svart handel av hyreskontrakt öka.

Linus Johansson
Tf VD