



PM 2012: RV (Dnr 001-650/2012)

Promemorian ”Ökad privatuthyrning av bostäder” och ”Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt” (SOU 2012:25)

Remiss från Justitiedepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen av promemorian ”Ökad privatuthyrning av bostäder” samt på remissen ”Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt” (SOU 2012:25) hänvisas till denna promemoria.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Remissen från Justitiedepartementet avser både promemorian ”Ökad privatuthyrning av bostäder” och hyresbostadsutredningens delbetänkande ”Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad” (SOU 2012:25), med följd att detta ärende innefattar båda förslagen. Nedan redogörs för förslagen var för sig.

Promemorian ”Ökad privatuthyrning av bostäder”

I promemorian föreslås ändringar avsedda att stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut bostäder som under en tid inte behövs för det egna boendet. Avsikten med åtgärderna är att bidra till att synliggöra denna del av marknaden och öka utbudet av bostäder genom att åstadkomma ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Ändringarna föreslås i huvudsak införas genom en ny lag, lagen om uthyrning av egen bostad, som avses gälla när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ägarlägenhet, villa eller annat ägt boende. Den nya lagen avses i korthet gälla när någon utanför näringsverksamhet hyr ut en bostad, varvid en friare hyressättning föreslås tillåtas. Utgångspunkten ska vara att hyresvärden alltid har rätt att genom hyran få ersättning för kostnaderna att äga bostaden. Hyresavtalet ska vara tidsbegränsat och någon möjlighet för hyresgästen att framtvinga en förlängning av hyresavtalet föreslås inte finnas. En bostadsrättshavare föreslås ha rätt att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i fyra år utan att behöva ange något skäl.

Därutöver föreslås i promemorian smärre ändringar i 4 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (1973:188) samt i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614). Avslutningsvis föreslås ändringar i 12 kap. 1 och 55c §§ jordabalken, dels av redaktionell karaktär som följd av den föreslagna nya lagen, dels med innebörd att den så kallade presumtionshyran utökas från tio till femton år.

Hyresbostadsutredningens delbetänkande "Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt" (SOU 2012:25)

Utredaren föreslår följande för att stimulera privatpersoners uthyrning av bostäder som ägs eller innehas med bostadsrätt:

1. Rätt för varje bostadsrättshavare att själv besluta om uthyrning.
2. Friare hyressättning vid privatuthyrning och kort uppsägningstid för hyresgäst.
3. Säker dispositionsrätt av egna bostäder.

Utredaren föreslår att de särskilda reglerna för uthyrning av bostad med bostadsrätt respektive äganderätt alltid ska vara tillämpliga då en myndig privatperson hyr ut en eller två sådana bostäder, förutsatt att hyresperioden är begränsad till som högst fem år samt att det har förflutit två år sedan den senast föregående femåriga hyresperioden.

Avseende bostadsrättsföreningar föreslår utredaren att enskilda bostadsrättsföreningar genom stämmobeslut ska kunna begränsa antalet lägenheter som får vara uthyrda samtidigt. Bostadsrättsföreningar föreslås också ges rätt att ta ut högre avgift av bostadsrättshavarna under uthyrningsperioder.

Avslutningsvis föreslår utredaren att hyresnämndernas skälighetsprövning av hyror vid uthyrning av bostad med bostadsrätt respektive äganderätt ska relatera till kostnaderna för den som hyr ut bostaden istället för till bostadens bruksvärde.

Stockholms stad har fått promemorian och delbetänkandet på remiss för besvarande senast den 16 maj 2012.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret som berett det i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret delar utredarens bedömning att svensk bostadsmarknad för närvarande uppvisar vissa brister i sitt funktionssätt, tydligast manifesterat på hyresmarknaden.

Mina synpunkter

Jag instämmer i bedömningen att svensk bostadsmarknad för närvarande uppvisar vissa brister. Fler åtgärder behövs för att öka utbudet av bostäder och förbättra bostadsmarknaden. Det är därför välkommet att förutsättningarna för att kunna utnyttja befintliga bostäder förbättras. Jag instämmer dock i stadsledningskontorets synpunkter om att förbättrade villkor för andrahandsuthyrning endast kan anses vara en begränsad åtgärd för att på kort sikt avhjälpa viss efterfrågan på hyreslägenheter och kan snarast ses som kompletterande medel. För att långsiktigt klara av bostadsförsörjningen krävs även en omfattande nyproduktion av hyresrätter, vilket också Stockholms stad beslutat om.

Därutöver instämmer jag i och hänvisar till stadsledningskontorets synpunkter i denna promemoria.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen av promemorian "Ökad privatuthyrning av bostäder" samt på remissen "Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt" (SOU 2012:25) hänvisas till denna promemoria.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholm den 16 maj 2012

JOAKIM LARSSON

Bilaga

Promemorian "Ökad privatuthyrning av bostäder", inklusive underbilagan "Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt" (SOU 2012:25), sammanfattningar

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Tomas Rudin* (S) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

- Delvis bifalla kontorets förslag till beslut
- Utöver detta anföras

Vi konstaterar först och främst att det största problemet på Stockholms bostadsmarknad är bristen på bostäder, bristen på hyresrätter och i synnerhet bristen på små hyresrätter. Det faktum att det finns en större andel bostadsrätter bland just ettor än bland bostadsbeståndet som helhet har bidragit till att göra bostadsmarknaden för de i behov av små och billiga hyresrätter, främst studenter och unga, synnerligen svårtillgänglig. Det är bra att regeringen uppmärksammar problemen på bostadsmarknaden. Det är beklagligt att det förslag vi nu har att ta ställning till inte kommer att skapa några nya bostäder och än mindre några nya hyresrätter. Det är oroväckande att det dessutom riskerar få som konsekvens att hyrorna på den andrahandsmarknad som idag är förstahandsmarknad för många unga, blir så höga att fler unga hamnar helt utanför Stockholms bostadsmarknad.

De föreslagna förändrade reglerna för uthyrning av privatägda bostäder innebär bland annat förändrade regler för hyressättningen på andrahandsmarknaden. Hyressättningen för andrahandsbostäder ska justeras efter bostadsrättens värde, enligt en schablon-kalkyl. Exakt hur schablonen ska konstrueras framgår inte av det förslag vi har att ta ställning till, men det kommer att utgå från bostadsrättens marknadshyra. För de som har låga lån, stort eget kapital, kommer vinstmarginalen att bli stor. Det innebär ett tydligt steg ifrån det svenska systemet med en princip om hyror till rimliga priser mot marknadshyror där priserna pressas så högt det går att pressa dem. I kombination med ovan beskrivna marknadsanpassning av hyrorna vill regeringen ta bort rätten för hyresgästen att i efterhand pröva hyressättningen ifall hyresgästen misstänker att den kan vara för hög. Det är istället ett civilt avtal mellan hyresvärd och hyresgäst som ska gälla. I praktiken innebär det att den främsta kontrollmekanismen för att åtminstone kontrollera att de hyror som sätts enligt schablonen vi inte vet hur den kommer att

se ut försvinner. En ung stockholmare på 23 år med inkomst tjänar i snitt 12 000 i månaden innan skatt. Vilken plats de stockholmarna har på den andrahandsmarknad regeringen vill skapa är oklart.

Utöver det uppenbara problemet med marknadsanpassade hyror finns ett annat stort problem som kommer att slå mot rörligheten på bostadsmarknaden. Med marknadsanpassade utan hyror och utan kontrollmekanismer för hyresnivåerna blir det antagligen lönsamt att hyra ut en bostadsrätt istället för att sälja den. Det kommer framförallt att bli lönsamt för de som har stor del eget kapital i lägenheten. För två personer med varsin bostadsrätt kommer det vara möjligt att betala för den egna genom att hyra ut den andra. Det kommer med stor sannolikhet att få konsekvensen att färre säljer sina bostadsrätter och att fler samboende väljer att ändå äga två lägenheter. Stockholms bostadsmarknad har redan idag problem med långsamma flyttkedjor och låg rörlighet. Om regeringens förslag blir verklighet kommer det att ytterligare förstärka de problemen.

Det antecknades till förteckningen att Miljöpartiet avstår från att delta i beslutet.

ÄRENDET

Remissen från Justitiedepartementet avser både promemorian ”Ökad privatuthyrning av bostäder” och hyresbostadsutredningens delbetänkande ”Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad” (SOU 2012:25), med följd att detta ärende innefattar båda förslagen.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret som berett det i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 april 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret delar utredarens bedömning att svensk bostadsmarknad för närvarande uppvisar vissa brister i sitt funktionssätt, tydligast manifesterat på hyresmarknaden. I synnerhet i tillväxtregioner som Stockholm utgör bristande tillgång på bostäder ett påtagligt hinder för rörligheten på arbetsmarknaden och därmed på sikt ett hot mot kompetensförsörjningen. Detta är särskilt tydligt vad avser hyreslägenheter eftersom de ofta är den lämpligaste upplåtelseformen som insteg på bostadsmarknaden eller vid en tidsbegränsad vistelse (exempelvis för utländsk arbetskraft).

En förbättrad tillgång till bostäder i allmänhet och hyreslägenheter i synnerhet är enligt kontorets bedömning av stor betydelse för Stockholmsregionens långsiktiga utveckling och tillväxtutsikter. Stadsledningskontoret anser således att syftet med lagförslaget – bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet – är vällovligt. Kontoret anser att förslaget ger tydligare spelregler för såväl hyresvärd som hyresgäst vad avser hyresnivå, uppsägningsstid och besittningsskydd, vilket torde ge bättre förutsättningar för de privatpersoner som tidigare hyst osäkerhet kring att betrakta andrahandsupplåtelse av sin bostad som ett attraktivt alternativ.

Bedömda effekter av förslaget

I hyresbostadsutredningens delbetänkande exemplifieras den möjliga potentialen för privatuthyrning av lägenheter bland annat med hänvisning till en SKOP-undersökning genomförd på uppdrag av Stockholms Handelskammare. Undersökningen visade att knappt sju procent av dem som inte redan hyr ut i andra hand och som har en lägenhet/villa eller del av lägenhet/villa som de skulle vilja hyra ut skulle kunna tänka sig att göra detta om flexiblere hyresregler och skattebefrielse för andrahandsuthyrning infördes. Detta uppskattas generera omkring 43 000 bostadstillfällen i Stockholms län. En viktig parameter för beräkningen är emellertid förutsättningar att ta ut en högre hyra och att inte behöva betala skatt på hyresintäkten, vilket är mer långtgående än det nu aktuella förslaget.

Stadsledningskontoret bedömer därför att förslagen i promemorian och delbetänkandet, tillsammans med ytterligare åtgärder som har aviserats av regeringen i samband med den ekonomiska vårpropositionen 2012, sannolikt kommer att leda till en ökad andrahandsuthyrning och en större rörlighet på Stockholms bostadsmarknad. Effekterna lär dock enligt kontorets bedömning bli begränsade, vilket bekräftas av regeringens egna beräkningar.

Stadsledningskontoret anser att förslagen i promemorian och delbetänkandet innebär konstruktiva åtgärder i rätt riktning för att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt och på sikt åstadkomma en viss ökning av utbudet av hyreslägenheter. För Stockholms stads del bedömer stadsledningskontoret att upplåtelser i andra hand i lagens mening främst torde

komma att avse bostadsrättslägenheter. Kontorets bedömning är dock att de föreslagna åtgärderna är tämligen försiktiga och att det kommer att ta tid innan förändringarna blir så pass allmänt kända att de i större utsträckning påverkar enskilda individers agerande. Stadsledningskontoret bedömer därför att effekterna av åtgärderna blir begränsade på kort sikt. Kontoret anser dock att dessa åtgärder tillsammans med andra insatser på längre sikt kan bidra till att främja en mer flexibel bostadsmarknad och ställer sig därför generellt positivt till åtgärder ämnade att öka utbudet av bostäder och förbättra bostadsmarknadens funktionssätt och reser inga övergripande invändningar mot de förslag som ställs i justitiedepartementets promemoria eller i hyresbostadsutredningens delbetänkande. Kontoret har dock vissa synpunkter på enskildheter i förslagen, vilka redogörs för nedan.

Avkastningsränta och hyresnämndernas bedömning vid andrahandsupplåtelse

Lagförslaget innebär nya regler för uthyrning av bostäder som innehas av personer vars boendekostnader grundar sig på att bostaden är föremål för marknadsprissättning. Stadsledningskontoret anser därför att det inte rimligt att hyreslagens bestämmelser om bruksvärdeshyra ska vara tillämpliga på de nu aktuella andrahandsupplåtelseerna. Ett förslaget hyrestak, som inte påtagligt får överskridas, är den boendes beräknade självkostnader, vilka beräknas utifrån ett genomsnittligt tänkt marknadsvärde på jämförbara bostäder som åsätts ett teoretiskt avkastningskrav (enligt kommentarerna fyra procent). Till detta får läggas månadsavgifter till bostadsrättsföreningen och kostnader för annan drift som den boende själv betalar (el, vatten, eventuellt värme). Vid oenighet om hyresnivån ska hyresnämnden bestämma den utifrån denna beräkningsgrund.

Stadsledningskontoret konstaterar att det torde bli en grannliga uppgift för hyresnämnden att fastställa beräkningsföresättningar utifrån det nu aktuella förslaget. Kontorets bedömning av den statistik som finns tillgänglig avseende bostadsrättsförsäljningar ger vid handen att denna i huvudsak speglar genomsnittspriset för försäljningar inom avgränsade geografiska områden. Mikroläget inom området och inom fastigheten är av stor betydelse, liksom hur stora gemensamma lån som belastar bostadsrätten. Prisvariationen kan lätt åskådliggöras med hur den så kallade upplåtelseavgiften varierar vid förstagångsförsäljningar beroende på vilka kvaliteter en enskild bostad bedöms ha. Stadsledningskontoret bedömer därför att en sannolik utveckling är att hyresnämnderna kommer att begära värdeintyg från värderare/mäklare.

I kommentarerna sägs att storleken på den avkastningsränta som ägaren bör kunna tillgodoräkna sig ytterst får bedömas i rättstillämpningen. Som riktpunkt anges att en ränta om fyra procent bör vara acceptabel. Stadsledningskontoret anser att det, för att undvika utdragen argumentering i hyresnämndernas tillämpning av lagen, vore önskvärt om förslaget förtydligades i denna del, exempelvis genom tillämpningsregler som hänvisar till en etablerad ränta. Sådana regler skulle också enligt kontorets förmenande skapa större transparens och långsiktighet i lagstiftningen och därmed även en förstärkt rättssäkerhet.

Regler för beskattning av andrahandshyra

Som det aktuella förslaget förstås ska hyran vara skattepliktig till den del som den överstiger ett schablonavdrag (för närvarande 21 000 kronor). Stadsledningskontoret är medvetet om att dessa skattekonsekvenser följer av annan lagstiftning, men anser att det likafullt är befogat att i detta sammanhang lämna följande synpunkt.

Med hänsyn till den nya beräkningsgrunden för hyran (bland annat avkastning på marknadsvärde) anser stadsledningskontoret att det bör övervägas huruvida överskottet på uthyrningen istället borde beskattas som inkomst av kapital. Det beskattningsbara beloppet skulle då bli hyran minus självkostnader för månadsavgift och annan drift och faktiska kapitalkostnader som kvarstår efter skattereduktion (cirka 70 procent). På så sätt skulle beskattningen enligt kontorets uppfattning bli mer rättvis mellan bostadsrättsinnehavare med olika belåning på sin bostad. Stadsledningskontoret anser under alla omständigheter att förslaget bör förtydligas vad gäller uthyrarens skattesituation.

Hyressättning undantagen från bruksvärdesreglerna

Stadsledningskontoret konstaterar att lagförslaget är tydligt vad avser att undanta hyres-

lagens bruksvärdesregler vid bedömning av hyran för nu aktuella andrahandsupplåtelser. Vidare klargörs besittningsskyddet för hyresgästen och hyresvärdens rätt att återta lägenheten. Hyresgästen kan under hyrestiden frånträda avtalet med endast en månads varsel. Skälet till att bruksvärdereglerna inte bör tillämpas uppges vara att det är rimligt att hyresvärdens självkostnader utgör grund för hyressättningen, kostnader som i sin tur beror på att bostaden är föremål för fri prissättning på en marknad.

Stadsledningskontoret anser att ett enklare alternativ – som kan förmodas få samma effekt på tillgången till periodvisa andrahandsuthyrningar – kunde vara att låta hyresvärd och hyresgäst få ta ansvar för ingånget avtal och som avtalsparter hålla avtalet utanför hyreslagens bruksvärde regler. Detta kan enligt stadsledningskontorets mening uppnås genom att avtalad andrahandshyra jämföras med hyreslagens regler om presumtionshyra, dock med undantag av att det inte är hyresgästorganisation som är avtalspart och att presumtionshyran begränsas till hyrestiden. Stadsledningskontoret anser att ett sådant upplägg inte vore orimligt med hänsyn till hyresgästens rätt att med en månads varsel ta sig ur ett ingånget avtal.

Fler åtgärder nödvändiga för en välfungerande hyresmarknad

Stadsledningskontoret understryker avslutningsvis att förbättrade villkor för andrahandsuthyrning visserligen är positivt, men att det endast kan anses vara en begränsad åtgärd för att på kort sikt avhjälpa efterfrågan på hyreslägenheter. För att långsiktigt klara av Stockholmsregionens bostadsförsörjning (och därmed indirekt även kompetensförsörjningen) krävs även en omfattande nyproduktion av hyresrätter. För att möjliggöra det tarvas enligt kontorets mening mer vittgående åtgärder för att dels åstadkomma en flexiblere hyressättning i likhet med principerna för den så kallade Stockholmsmodellen, dels åtgärder som tillför incitament till marknadens aktörer att på affärsmässiga villkor producera hyreslägenheter.