

Promemoria

Ökad privatuthyrning av bostäder

Promemorians huvudsakliga innehåll

I promemorian föreslås ändringar som ska stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut bostäder som under en tid inte behövs för det egna boendet. Åtgärderna ska bidra till att synliggöra denna del av marknaden. De ska öka utbudet av bostäder genom ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Ändringarna föreslås i huvudsak införda genom en ny lag som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ägarlägenhet, villa eller annat ägt boende. En särskild regel för hyressättningen ska medge att hyran alltid kan täcka innehavarens kostnader för bostaden. Hyresavtalen förutsätts vara tidsbegränsade till högst två år, men med möjlighet till förlängning. Hyresgästen ska alltid ha möjlighet till en månads uppsägningstid. Även hyresvärden ska kunna säga upp avtalet i förtid, om inte parterna kommer överens om något annat. Det ska vara möjligt att snabbt få en prövning av hyresvillkoren av hyresnämnden. Förutsebarheten ska öka genom att villkoren inte ska kunna ändras retroaktivt. Hyresgästen ska inte heller kunna framtvinga en förlängning av hyresavtalet. Vidare föreslås en ändring av bostadsrättslagen som ger innehavaren av en bostadsrättslägenhet rätt att hyra ut sin lägenhet under fyra år utan att behöva ange något skäl.

I sammanhanget föreslås även att s.k. presumtionshyror för nyproducerade lägenheter ska gälla femton i stället för tio år.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2013.

Sammanfattning av betänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25)

Bilaga

Dagens bostadsmarknad fungerar inte väl. Det gäller även den mindre del som uthyrningen av bostäder med bostadsrätt respektive äganderätt representerar. Utredaren har i uppdrag att uppskatta potentialen av outnyttjade lägenheter och att redovisa förändringar som kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostäder som ägs respektive innehas med bostadsrätt.

Potentialen har visat sig vara svår att uppskatta. En förklaring till detta är enligt utredarens bedömning att det i dag till stor del handlar om en informell uthyrningsmarknad. Det är därför svårt att få tillförlitliga uppgifter om förhållandena. En bedömning har gjorts av Handelskammaren i Stockholm som tyder på att det potentiella utbudet skulle vara ganska stort.

Mot den bakgrunden vill utredaren betona att det under alla omständigheter är viktigt att marknadsförutsättningarna medför signaler till en god resursanvändning. I detta ligger att privatuthyrning underlättas av tydliga spelregler. På sikt skapas då också förutsättningar för att bygga in anpassningsbarhet i bostäderna så att hushåll under olika skeden enkelt kan välja att hyra ut en del av bostaden.

För att stimulera privatpersoners uthyrning av bostäder som ägs eller innehas med bostadsrätt föreslår utredaren:

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

Genom särskilda bestämmelser för uthyrningen av bostäder med bostadsrätt och äganderätt segmenteras hyresmarknaden så att privatuthyrning kan stimuleras på både kort och lång sikt. Utdatet av Sammanfattning SOU 2012:25 10 bostäder som hyrs ut av privatpersoner begränsas då inte av de regler som finns för den reguljära hyresmarknaden.

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. Dock under förutsättning att hyresperioden är högst fem år och det förflutit två år sedan den senaste femåriga hyresperioden.

En enskild bostadsrättsförening föreslås genom stämmobeslut kunna begränsa det antal lägenheter som får vara uthyrt samtidigt. Bostadsrättsföreningar föreslås också få rätt att ta ut en högre avgift av bostadsrättshavarna under uthyrningsperioder.

Utredaren föreslår vidare att hyresnämndernas skälighetsprövning av hyror vid uthyrning av bostad med bostadsrätt respektive äganderätt ska relatera till kostnaderna för den som hyr ut i stället för till bruksvärdet.

Författningsförslag lämnas inte.