

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Betänkandet SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster

Sammanfattning

Förslagen i kapitel 4 bör inte genomföras. Förslaget i kapitel 5 som påverkar sociala kontrakt bör inte genomföras. Kapitel 6 bör utredas vidare.

Kapitel 4. Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Allmänna synpunkter

Förslagen i utredningens kapitel 4 kommer om de införs frånta fastighetsägaren möjligheten att förvalta fastigheterna långsiktigt hållbart och rationellt. Förbättrings- och ändringsarbeten som fastighetsägaren bedömer behövs kan komma att stoppas. Telge Bostäder vill kunna behålla en bra standard i alla våra fastigheter, över lång tid, och då behöver ombyggnationer och renoveringar kunna genomföras. En situation där vissa områden tvingas bibehålla en låg standard för att ombyggnationer förhindrats är inte godtagbart. Telge Bostäder ska kunna erbjuda en bra boendestandard oavsett geografiskt område. Detta handlar om att motverka segregation vad gäller socio-ekonomisk bakgrund.

Förslaget i kapitel 4.8.2 bör inte genomföras. Det innebär att specificera vad ett meddelande om ombyggnation från hyresvärd till hyresgäst ska innehålla. Det är för detaljstyrt. I det hyresgästgodkännande som Telge Bostäder använder idag ingår planerade åtgärder och tidplan. Åtgärder kan vara förhandlade om med hyresgästerna och denna förhandling följs därmed redan idag. Tidplaner däremot kan tvingas ändras av tekniska eller ekonomiska skäl. Det får då inte medföra att hyresvärden hamnar i den femårskarantän enligt 55 a § hyreslagen för åtgärder som görs utan vederbörligt tillstånd.

Bedömningen i kapitel 4.8.4 att samrådsprocessen inte bör regleras i lag är bra.

Förslaget i kapitel 4.8.5 bör inte genomföras. Det behandlar på vilka grunder Hyresnämnden ska godkänna eller inte godkänna en åtgärd. Att det inte är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs föreslås bytas ut mot att det är skäligt mot hyresgästen att åtgärden utförs. Detta är en stor ändring. Om det ska bedömas om en åtgärd är skälig mot den enskilda hyresgästen ger det ett obalanserat läge och tar ifrån fastighetsägaren möjlighet att agera långsiktigt med fastigheterna och framtida hyresgästers förväntningar i åtanke.

Tre punkter som särskilt ska beaktas av Hyresnämnden är

1. om hyresgästen har kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning
2. om åtgärden är rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kan antas följa med åtgärden
3. om ombyggnadsprocessen i övrigt genomförs i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden

Vad gäller den första punkten så skulle det innebära att hyresgästen måste ha kunnat ändra en åtgärds både omfattning och utformning, om denne inte vill ha den ändring som fastighetsägaren bestämt sig för. Det kan finnas många skäl till att förbättrings- och ändringsarbete utförs med en viss utformning och omfattning. Den som har kompetensen om detta och det långsiktiga ansvaret för byggnaden är fastighetsägaren.

Det kan också innebära att fastighetsägaren blir tvungen att erbjuda olika upprustningsnivåer. Telge Bostäder ser så långt det är möjligt till att erbjuda olika upprustningsnivåer och har så gjort i flera projekt. Det har däremot funnits projekt där detta inte har varit möjligt av byggnadstekniska och ekonomiska skäl. Att fastighetsägaren alltid skulle vara tvungen att erbjuda olika upprustningsnivåer för att tillgodose punkt 1 ovan, kan innebära att vissa projekt inte kan bli av. Telge Bostäder arbetar aktivt med boendedialoger och eftersträvar att få de boendes åsikter i ett tidigt skede. Det är väldigt värdefullt. Det är dock inte godtagbart att hyresgäster ska ha ett veto. Samråd bör ske i ett tidigt skede men inte längre fram i projektprocessen, där är det istället viktigt med information till hyresgästen. På detta sätt arbetar Telge Bostäder idag.

Vad gäller den andra punkten så bör inte hyreshöjningen ligga till grund för beslutet. Telge Bostäder har som andra bolag i allmännyttan låga hyror på många bostäder av olika skäl. Att beakta hyreshöjningen istället för den nya totala hyresnivån slår därför extra hårt mot allmännyttan.

Förslag i kapitel 4.8.6 behandlar trappning. Telge Bostäder arbetar redan idag med en trappning i form av en hyresrabatt de första åren för förändrings- och ändringsarbeten. Även övergång till bruksvärdeshyra kommer att trappas. Det finns inget skäl att ändra trappningsreglerna.

Kapitel 5. Privatpersoners uthyrning av bostäder m.m

Ändring av 45 § Hyreslagen skulle påverka uthyrning av så kallade sociala kontrakt negativt. Telge Bostäder hyr ut lägenheter var för sig till Södertälje Kommun, inte i block. Att Södertälje Kommuns andrahandshyresgäster skulle få besittningsrätt direkt påverkar förutsättningarna för sociala kontrakt. Förslaget bör således inte genomföras.

Kapitel 6, Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter

Utredningen förslår inga förändringar av rådande lagstiftning. Telge Bostäder vill här mena att hänvisning till annan lagstiftning och samarbetsprojekt inte är tillräckligt. Hyresvärdar stävar efter trygga boenden. Kriminellas användning av bostadslägenheter bidrar inte till ett tryggt boende. Det har förekommit beskjutningar i våra bostadsområden som ett led av detta. Grannar till lägenheter där kriminell verksamhet bedrivs upplever dagligen en otrygghet och lever med en ovisshet om vad som kan hända.

Lagstiftningen måste slå fast rätten till ett tryggt boende och skydda allmänheten. Dokumenterad brottslighet i samband med användning av lägenheten bör således ligga till grund för uppsägning av hyresavtalet.

I sammanhanget bör även den växande olovliga andrahandsuthyrningen tas i beaktning. Privatpersoners rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand bör ses över, detta för att stävja den allt mer växande problematiken med olovlig andrahands uthyrning och illegal handel med hyreskontrakt. Det är idag svårt för hyresvärdar att avsluta dessa kontrakt, trots stark bevisning om olovlig andrahand. Hyresgästen kan välja att

inte avflytta enligt utställd uppsägning och ärendet ska då avgöras i Hyresnämnd. Hyresnämndsprocessen är lång, och det kan ta upp till 8 månader till 1 år innan Hyresnämnd sätter ut ett datum för förhandling. Stark bevisbörda ligger på hyresvärderna för att få bifall i Hyresnämnden och för att skilja hyresgästen från lägenheten. Hyresgäster "har lärt sig systemet" och ser till att vara folkbokförda på lägenhetsadressen trots att de i själva verket bor någon annan stans. Det är även vanligt att den som hyr ut olovligt i andrahand inte tillåter att de personer som bor i den aktuella lägenheten folkbokför sig på lägenhetsadressen, vilket försvårar bevisningen ytterligare. Detta för att maskera den olovliga andrahandsuthyrningen. Således finns det brister även i systemet gällande folkbokföring.

Kontraktssinnhavare som utan tillstånd hyr ut sin lägenhet i andra hand, bör anses förverkat sitt hyreskontrakt omedelbart. Reglerna kring olovlig andrahandsuthyrning samt illegal handel med hyreskontrakt måste stärkas. Det bör även göras en avvägning om konsekvensen av olovlig andrahandsuthyrning är tillräcklig. I dagsläget "riskerar" den som olovligen hyr ut sin lägenhet egentligen inte mer än sitt lägenhetskontrakt vilket inte påverkar dem nämnvärt då de flesta som hyr ut olovligt de facto har någon annanstans att bo. I förkommande fall har personer satt den olovliga andrahandsuthyrningen i system och har flera hyreskontrakt hos olika hyresvärdar. Lagstiftarna bör se över om det ska anses straffbart att hyra ut sin lägenhet olovligt, då konsekvensen av olovlig andrahandsuthyrning inte kan anses tillräcklig.

Den situation som Södertälje kommun länge beskrivit med misstänkt handel med svartkontrakt är inte längre en unik situation för Södertälje. Boverket beskriver tydligt i sin rapport "Nyanländas eget boende" att trångboddhet och social- och ekonomisk utsatthet är en situation som kan uppstå för nyanlända i hela landet. Möjliga fusk och bedrägerier inom boendesektorn kan sammanfattas på följande sätt:

- En svart marknad vid sidan av den befintliga kön har uppstått. Efterfrågan är större än tillgången
- Personer sätter andrahandsuthyrning i system för att öppna dörrar till välfärdssystemet, tvätta pengar, tjäna pengar samt lösa boendesituation för anhöriga
- Personer skaffar sig tillgång till en lägenhet genom att skenskilja sig. Det vill säga gifta par skiljer sig på pappret men lever fortsatt tillsammans. Lägenheten de förskaffar sig används vidare för andrahandsuthyrning.

- Personer förskaffar sig hyreskontrakt hos olika hyresvärdar
- Vuxna barn låtsas flytta hemifrån efter att ha fått en lägenhet som i stället säljs eller hyrs ut olovligt.
- En person köper ett hus men säger inte upp hyreskontraktet utan står kvar som boende på lägenheten.
- Ett växande problem i landet är att lägenheter utrustas med sängplatser som hyrs ut till människor som kommer som arbetskraft från andra länder eller per natt.
- Det förekommer även lägenheter som hyrs ut i skift.

Ekonomiska incitament stärker den illegala handeln med hyreskontrakt. Det finns personer som försörjer sig på att sälja hyreskontrakt. Det finns vad det verkar mycket starka ekonomiska incitament till att tjäna pengar på svårigheter att få ett boende i Sverige. Ur ett mer långsiktigt perspektiv handlar stärkt lagstiftning om att motverka fusk och bedrägerier i samhället som helhet eftersom det undergräver förtroende för vår gemensamma välfärd och för våra gemensamma samhällsresurser. Hyreskontrakt, felaktig folkbokföring och skenskilmässor öppnar även upp möjlighet till ekonomiska bedrägerier gentemot t.ex. socialtjänst, försäkringskassa, pensionsmyndighet mm.

Vidare förekommer även handel med kontrakt i form av byte av bostad. Det vanligaste tillvägagångssättet gällande illegal handel med hyreskontrakt är att maskera affären som ett byte. Byteskedjorna kan vara mycket avancerade och krångliga vilket gör det svårt att upptäcka felaktigheterna. Det är också vanligt att falska folkbokföringsuppgifter och arbetsintyg används.

Ett växande problem är att personer maskerar den olovliga andrahandsuthyrningen med att kalla de övriga i lägenheten för inneboende. Det är bara när man ska hyra ut lägenheten i andra hand till någon som ska använda den självständigt som man behöver tillstånd av hyresvärden. Den som ska hyra ut ett rum till en inneboende behöver alltså inte i förväg fråga om lov. Hyresvärden kan reagera först om det skulle uppstå problem kring uthyrningen. Så kan till exempel vara fallet om den inneboende stör grannarna eller använder lägenheten självständigt utan att det finns samtycke till en sådan upplåtelse. Då kontraktssinnehavaren ofta står fortsatt folkbokförd på lägenhetsadressen, men i själva verket bor någon annanstans är det näst intill omöjligt för hyresvärden att bevisa att förstahandshyresgästen inte bor i den aktuella

lägenheten. Övriga inskrivna på lägenheten benämns som inneboende och detta försvårar för oss hyresvärdar att agera. Hyreslagen medger inte idag rätt för hyresvärd att ha invändningar gällande inneboende.

Hyreslagen 41 § anger att "Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden. Lag (1984:694)".

Förtydligande lagstiftning kan bland annat innefatta:

- Ett tak för antal boende i en lägenhet baserat på lägenhetens storlek och antal rum
- Skyldighet för hyresgäst att anmäla till hyresvärd om denne har för avsikt att inhysa ej närstående i bostadslägenheten
- Möjlighet för hyresvärd att neka inneboende baserat på lägenhetens storlek och antal rum
- Möjlighet för hyresvärd att registrera inneboende i aktuellt fastighetssystem

Vidare bör lagstiftarna se över möjligheten att införa att register gällande bostadsrättsinnehav liknande Lantmäteriets register över fastighetsinnehav. I dagsläget finns inte detta vilket försvårar för hyresvärdar inom allmännyttan. Det försvårar vid godkännande av nytt lägenhetskontrakt då bostadsrättsinnehav inte finns registrerat i kreditupplysningar. Det försvårar även upptäckten och bevisningen gällande olovlig andrahands utredning. Telge Bostäder stöter frekvent på hyresgäster som hyr lägenhet av oss samtidigt som de äger en bostadsrätt.

Sammanfattning

Telge Bostäder vill påtala vikten av att komma till bukt med rådande bostadssituation. Konsekvenserna för hyresvärdar, bostadssökande och boende blir omfattande då den illegala uthyrningen av bostäder växer. Trångboddheten ökar och med det förslitningen av lägenheterna. Ökad förslitning leder till ökade kostnader. Ökade kostnader för underhåll kan påverka möjligheten till nybyggnation och i sin tur tillgången på bostäder. Det upplevs även som otryggt för omkringboende när "fel" personer uppehåller sig i lägenheterna. Redan otrygga och segregerade områden riskerar att upplevas som än mer otrygga att vistas och bo i. Bostadssökande blir förhindrade att söka lägenheter då hyresgäster inte säger upp sina hyresavtal och lägenheterna inte kan återgå till den ordinarie kön.

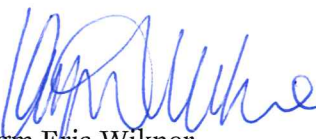
Den aktuella bostadssituationen riskerar att urholka tron på Sverige som välfärdssamhälle. Barn som tvingas flytta runt, då föräldrar hindras från att få ett förstahandskontrakt och ett stadigt boende, far illa. Skolresultaten går ned då barn tvingas tränga ihop sig i allt för små lägenheter eller i enstaka rum. Ungdomar ”driver” runt i våra bostadsområden då deras boendesituation inte tillåter dem att ta hem kompisar.

I och med rådande bostadssituation måste lagstiftarna ge allmännyttan möjlighet att så långt det är möjligt, erbjuda lägenheter till personer som i realiteten verkligen är i behov av en bostad. Fusk och bedrägerier inom allmännyttan måste stävjas så långt det är möjligt och för att detta ska bli realitet måste krafttag tas och rådande lagstiftning ses över.

Lagstiftningen måste ge hyresvärdar möjlighet att agera kraftfullt mot fusk och bedrägerier.

TELGE BOSTÄDER AB

Juan Copovi-Mena
VD



gm Erja Wikner
VD-assistent