



HSB – där möjligheterna bor

2017-09-12

Justitiedepartementet
Ju2017/03853/L1
ju.L1@regeringskansliet.se

REMISSYTTRANDE: STÄRKT STÄLLNING FÖR HYRESGÄSTER (SOU 2017:33)

HSB Riksförbund (nedan HSB) har fått möjlighet att lämna synpunkter på ovan nämnda utrednings förslag.

HSB är en av Sveriges största hyresvärdar med ett sammanlagt bestånd på omkring 25 000 hyresrätter runt om i landet. I snart 100 år har HSB verkat för det goda boendet där vinsten går tillbaka till verksamheten och boendet.

HSBs synpunkter nedan berör endast de delar av betänkandet som rör hanteringen av lokal- och bostadshyresrätter samt lagen om privatbostadsuthyrning.

HSB anser att den språkliga modernisering som föreslås kommer att göra lagstiftningen mer lättillgänglig, vilket är positivt om man vill tillgängliggöra lagstiftningen för en bredare allmänhet.

De enskilda förslagen till förändringar föranleder följande yttrande:

Ang. ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus m.m.

Hyresgästskyddet förutsätter en väl fungerande lagstiftning för rättsliga åtgärder mot oseriösa fastighetsägare som försummar underhållet av fastigheter med bostadshyresgäster. De föreslagna lagstiftningsförändringarna kan förhoppningsvis leda till att möjligheterna att ingripa på ett proportionerligt och välavvägt sätt förbättras.

HSB har inte heller någon invändning till den föreslagna förändringen i reglerna om åtgärdsföreläggande, vilket förtydligar rättsläget på ett sätt som ett enstaka rättsavgörande inte kan göra.

Ang. privatpersoners uthyrning av privatbostäder

HSB anser att det är viktigt att, eftersom de förhållanden som regleras av denna lag sker mellan två privatpersoner, bestämmelserna är lätta att förstå. Därmed kan det finnas problem med förslaget att lagen om uthyrning av egen bostad ska upphävas. Ett införande av dessa

HSB RIKSFÖRBUND

Postadress: Box 8310, 10420 Stockholm, Vxl: 010-44 203 00, www.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor

bestämmelser i hyreslagen, som är en lag som av många uppfattas som svårtillgänglig, skulle kunna leda till att det blir svårare att förstå och korrekt tillämpa dem.

Vidare anser HSB inte att förslaget att fysiska personer ska ges möjlighet att hyra ut upp till två ägda bostäder samtidigt till en kostnadsbaserad hyra bör genomföras. Det finns skäl till att fortsatt begränsa detta för att undvika eventuella spekulativa inslag på bostadsmarknaden.

Ökade inslag av spekulativa bostadsinnehav riskerar i sin tur minska rörligheten på bostadsmarknaden eftersom incitamentet att sälja överflödiga bostadsinnehav minskar. Detta leder i förlängningen till att fler tvingas hyra i andra hand i stället för att kunna inneha egen bostad.

Enligt utredningen kan dagens bestämmelser få svåröverblickbara konsekvenser om hyresvärden upplåter flera delar av samma lägenhet eller hus, då lagen om privatbostadsuthyrning enbart kan tillämpas på en av upplåtelseerna och hyreslagen gäller den/de andra upplåtelseerna. HSB anser att det i dessa fall, då flera rum eller delar av samma bostad upplåts, är rimligt att samma lagstiftning gäller för dessa upplåtelseer.

HSB anser inte att förslaget om infört besittningsskydd vid privatbostadsuthyrning bör genomföras, då syftet med andrahandsuthyrning är att det ska vara en tillfällig lösning när bostaden under en begränsad tid inte nyttjas.

Övriga föreslagna ändringar i jordabalkens 12 kapitel

18 e §; ang. skärpt krav på meddelande till hyresgästerna

HSB har inget att erinra mot att det införs ett ökat krav på information till hyresgästerna i samband med förbättrings- och förändringsarbeten. Det kan konstateras att det föreslagna lagkravet i stort omfattar sådan information som en seriös hyresvärd redan i dagsläget lämnar till sina hyresgäster. HSB tillstyrker därför förslaget om ökad informationsplikt, med undantag för vad som ska anges i 18 e § punkten 2.

HSB anser att punkten 2, ”Anledningen till varför hyresvärden vill genomföra åtgärderna”, bör lämnas utanför den tvingande regleringen. Detta då ett lagkrav på motivering i detta hänseende riskerar leda till diskussioner/tvist rörande sådana fastighetstekniska detaljer, vilka hyresgästerna i allmänhet inte har rimliga möjligheter och/eller kompetens att ta ställning till. Det är HSBs uppfattning att hyresgästerna bör lämnas utanför de rent fastighetstekniska bedömningarna, vilka fullt ut bör ligga på hyresvärden att hantera.

HSB anser inte att den förlängda tidsfristen för ansökning till hyresnämnden, i stycke tre, bör genomföras. Det är HSBs uppfattning att den nu gällande tidsfristen är fullt tillräcklig för ett samråd med hyresgästerna. Redan i dagsläget fördröjs många projekt onödigt länge med anledning av den tid som krävs för tillståndsprocessen. Exempelvis stamreoveringar initieras inte sällan av att akuta problem uppstått i fastigheten. Redan med den tid som i dagsläget krävs för att inhämta samtycke och nämndbeslut riskerar de boende och fastighetsägaren drabbas av ytterligare olägenheter till följd av exempelvis nya vattenskador som uppstår i väntan på att



projekten kan inledas. De skäl som redovisas i utredningen för förlängning av tidsfristen innan ansökan till hyresnämnden, är enligt HSBs uppfattning otillräckliga för att motverka den olägenhet förslaget om ytterligare tidsfrist kommer att medföra för hyresgäster och hyresvärd.

18 f §, ang. ökat hyresgästinflytande vid förbättrings- och förändringsarbeten

Förslaget bör inte genomföras.

HSB befarar att ett genomförande av förslaget kan få skadlig effekt för hyresrättens ställning som boendeform och göra det mindre attraktivt att bygga och förvalta hyresrätter.

Mycket av den kritik – i vissa fall välmotiverad sådan – som funnits mot genomförandet av enskilda renoveringsprocesser har redan hanterats av branschens aktörer. En stor del av alla förändrings- och förbättringsarbeten som genomförs i dagsläget sker först efter samråd med Hyresgästföreningen och enskilda hyresgäster. I största möjliga mån väljs också nivån på åtgärder utifrån lämnade synpunkter och förutsättningarna i det enskilda området. Branschens aktörer har funnit att ett fungerande samråd inför ombyggnationen minskar tvisterisken, ökar kundnöjdhet och i allmänhet gör att det är enklare att genomföra projektet på ett effektivt sätt. Utredningen adresserar därför till viss del en problembild som branschens aktörer redan hanterat genom dialog och på frivillig väg. Det är HSBs uppfattning att denna självsanering av branschen utgör ett tillräckligt verktyg för att garantera att en rimlig nivå väljs på standardhöjande åtgärder. Partsdiallog i stället för tvingande lagstiftning bör vara det primära verktyget för att hantera frågan kring upprustning av hyresfastigheter.

En långsiktig och ekonomisk hållbar förvaltning förutsätter att hyresvärderna ges den huvudsakliga beslutanderätten kring hur fastigheten ska förvaltas och förädlas. Det måste förstås finnas en skyddslagstiftning för den enskilda hyresgästen, men detta ges redan i dagsläget i tillräcklig omfattning genom att byggnation inte får vara oskäligen mot hyresgästen.

Det är inte lämpligt att införa lagkrav på att hyresgästen ska ha getts möjlighet att påverka åtgärdens utformning. Det är förstås ofta önskvärt att en dialog förs med hyresgästerna inför större ombyggnationsprojekt, med det bör slutligen alltid vara hyresvärderna som får göra bedömningen i vilka situationer, utifrån fastighetstekniska och ekonomiska bedömningar, sådant samråd är lämpligt.

Utredningens förslag, som innebär utökad möjlighet att hindra hyresvärdens åtgärder, kan komma att verka systemskadligt och riskerar att på sikt leda till ett minskat byggande av hyresrätter. En minskad möjlighet för fastighetsägaren att styra över ombyggnationer kommer att minska intresset från såväl kommersiella aktörer som icke vinstdrivande föreningar att bygga och förvalta hyresrätter. Det finns även risk för att det befintliga hyresbeståndet på sikt kan komma att minska till följd av de sämre förutsättningar för rationell fastighetsförvaltning som förslaget medför. Detta både då möjligheten att få en rimlig ekonomi i projekten minskar och då den administrativa bördan i samband med ombyggnationer riskerar öka. Ombyggnationer riskerar till följd av den föreslagna regleringen skjutas på framtiden, med en försämrad boendestandard till följd.

Utredningens förslag riskerar även att leda till en ökad boendesegregering. Ett ökat inflytande över förändringsarbeten, vilket får drivas av de minst resursstarka hyresgästerna, riskerar leda



till en standard- och utrustningsnivå i hyressortimentet som ligger lägre än vad de boende i allmänhet vill ha. Det i sin tur kommer medföra att mer resursstarka hyresgäster i större utsträckning väljer en annan boendeform än hyresrätten. HSB ser det som oroande att det genom denna utredning läggs fram ett lagförslag som riskerar skapa ökade klyftor i samhället.

HSBs erfarenhet är att huvuddelen av hyresgästerna som regel välkomnar förbättringsarbeten och inte sällan också efterfrågar en högre standard än den som erbjuds. Hyresgästerna vill som regel att standard och utrustningsnivå ska vara densamma som kan förväntas i motsvarande bostadsrätt. Det nu lagda förslaget möjliggör för enskilda hyresgäster att hindra just detta, vilket sannolikt kommer att upplevas som något negativt för majoriteten av hyresgäster.

Det kan förstås i enskilda projekt finnas goda förutsättningar att erbjuda olika upprustningsnivåer. Dock förutsätter oftast en effektiv förvaltning att hela projektet kan upphandlas och genomföras på ett enhetligt sätt. Detta både för själva projektets genomförande och för möjligheten till ett kostnadseffektivt löpande underhåll efter genomförda åtgärder. I en vanlig ombyggnadssituation, då ofta kring 95 procent stöder projekten, förefaller det som en orimlig ordning att låta den återstående minoriteten få ett så stort inflytande över renoveringsprocessen som nu föreslås.

Det är inte heller rimligt att såsom förslaget utformats knyta bedömningen mot den förväntade hyreshöjningen. Om hyresnivån ska beaktas bör prövningen inskränkas till att endast beakta den förväntade totala hyran efter ombyggnationen. Detta då hyresvärdar som tidigare hållit en lägre hyresnivå än teoretisk maximal bruksvärdeshyra inte ska få hamna i ett sämre läge vid genomförande av ombyggnationer och förändringsarbeten än hyresvärdar som haft en mer offensiv hyressättning.

Förslaget förefaller även vara dåligt underbyggt och frågan skulle behöva utredas närmare innan lagstiftningsförslag förs fram. Utredningens metodik för att undersöka problematiken med prövningar i hyresnämnden har brister, vilka leder till att tveksamt underbyggda slutsatser ligger till grund för lagförslaget. Det går exempelvis inte enligt HSBs bedömning att dra några egentliga slutsatser om den nuvarande lagstiftningens ändamålsenlighet, utifrån vare sig antalet ärenden eller andelen ärenden som avgjorts till hyresvärdens fördel. För att kunna dra några slutsatser skulle utredningen ha behövt gå in i detalj och se vilka invändningar (om några) som prövades i de enskilda fallen.

HSB delar inte utredningens redovisande bedömning i frågan om varför godkännande som regel inte har lämnas av de enskilda hyresgästerna i de ärenden som prövas av hyresnämnden. Det är inte HSBs erfarenhet att det vanligaste skälet till nekat godkännande, är att det föreligger rädsla för höga hyreshöjningar. Det vanligaste skälet till att ansökan lämnas till hyresnämnden torde snarare vara att hyresgästen av olika skäl inte kunnat nå för ett godkännande. I syfte att korta ner handläggningstiden inför byggnationen kan hyresvärderna i dessa fall tvingas söka hyresnämndens godkännande innan ett relevant samråd med hyresgästen kunnat nå. I storstadsområden såsom i Stockholm, där det i större utsträckning föreligger problem med boenden som utan tillstånd hyr ut i andra hand, är svårigheten att nå ut till alla hyresgäster även ett återkommande problem. Detta bland annat då hyresgästen inte uppehåller sig i lägenheten och därför inte tar del av lämnad information. Det är således ofta inte en konstaterad tvist som föranleder att ärenden anhängiggörs hos Hyresnämnden, utan snarare bristande möjligheter att nå hyresgästerna för en dialog.

När konkret invändning mot planerade åtgärder däremot lämnas är det ofta inte heller med anledning av vald nivå på upprustningen, utan av andra skäl vilka som regel inte bör beaktas. En



vanlig typ av invändningar brukar grundas på farhågor mot störningar i boendemiljön under byggnationstiden, som medför att vissa hyresgäster inte vill ge sitt tillstånd till de standardhöjande åtgärderna. Detta helt oavsett nivån på förmodad hyreshöjning. Vid stambyten exempelvis är inte sällan just befarad olägenhet med höga ljud såsom bilning, byggdamm och periodvis avstängt vatten som föranleder att godkännande inte ges. Det är mer ovanligt att invändning lämnas avseende vare sig risk för hyreshöjning eller vilja att bevara viss utrustning. HSB har ingen samlad statistik från sina egna projekt, men det är uppfattningen att invändningar av denna typ som redogörs för i avsnitt till i 4.6.5 snarare tillhör undantagen än en central problemställning i hyresnämndens prövningar.

55§, ang. utökad möjlighet till upptrappning av hyran

Förslaget bör inte genomföras.

Den föreslagna tiden för genomslag av hyreshöjningar utgör enligt HSBs uppfattning en för lång tidsrymd för att möjliggöra en fungerande ekonomisk planering i fastighetsförvaltningen. Det förefaller vidare inte rimligt att en hyra – som redan vid rättslig prövning i hyresnämnden har konstateras vara skälig – ska behöva rabatteras under långa tidsrymder. Tio år är en orimligt lång tid för upptrappning av hyra och inte ens i undantagsfall är det rimligt att rabatt ska behöva ges under så långa tidsrymder.

Uthyrning av hyreslägenheter är normalt sett en verksamhet med relativt små marginaler. Detta medför att det redan med nuvarande rättsordning kan vara svårt att få ekonomi i standardhöjande projekt – även i de fall då hyreshöjningen för hyresgästerna upplevs som mer substantiell.

Det är även, liksom anmärkts ovan beträffande tillståndsprocessen, en orimlig ordning att lagregleringen kopplas till storleken på hyreshöjningen och inte till den nya hyran som sådan. Detta riskerar att drabba hyresvärdar negativt, vilka innan renoveringen har valt att ta ut en lägre hyra än vad som är teoretiskt möjligt. I förlängningen kan föreslagna förändringar i denna 55 § och 18 f § leda till att även icke vinstdrivande hyresvärdar tvingas förhandla fram och ta ut en högre hyra än nödvändigt, i syfte att inte ekonomiskt på sikt förhindras att genomföra framtida upprustningar. Förslaget kan på detta sätt få en hyresdrivande effekt.

Med en framtvingad upptrappning av hyran redan över några få års tid kan möjligheten att få renoveringsprojekt att gå ihop sig ekonomiskt försvåras avsevärt. Det riskerar helt hindra projekt om en upptrappning på hyreshöjningen kan komma att bli uppåt tio år. Detta riskerar slå särskilt hårt mot mindre hyresvärdar, vilka kan komma att berövas de ekonomiska möjligheterna att genomdriva projekt och ge ökade svårigheter att låna upp nödvändigt kapital. Detta då det kan bli svårt att inom en rimlig tidsrymd få hyresintäkter som svarar mot del lånekostnader som ofta föranleds av projekten.

36 §, substitution av hyresgäster

HSB har ingen erinran mot det framlagda förslaget avseende att icke kommersiella hyresgäster ska kunna ges en möjlighet att överlåta hyreskontraktet. Om förslaget ska genomföras bör dock



ett explicit förbud mot verksamhetsförändring läggs till lagtexten, exempelvis med tillägg för en lokution i stil med att ”En förutsättning för överlåtelse enligt denna punkt är att den övertagande hyresgäst ska ägna sig åt väsentligen samma verksamhet som befintlig hyresgäst”. Det kan antas att förslaget med en sådan justering mycket sällan kommer att kunna tillämpas, men det finns såvitt HSB kan se i sådant fall inte finnas några tungt vägande skäl mot genomförande av förslaget. I dess nuvarande utformning bör förslaget annars inte genomföras. Detta då det skulle innebära en för stor inskränkning i hyresvärdens rätt att bestämma över bruket av sin fastighet.

58 § och 58 a §, ang. ändrad tid för ansökan om medling i lokalhyrestvister

Förslaget bör inte genomföras.

Förslaget riskerar om det genomförs leda till större osäkerhet för hyresvärderna samtidigt som domstolstvisterna – i strid med förslagets intentioner – sannolikt ökar.

Förslaget som det ser ut saknar en tillräcklig konsekvensanalys och det finns en uppenbar risk att det kommer att motverka det eftersträvade syftet med den föreslagna regleringen. Det är även svårt att se att någon positiv effekt kommer att uppstå med anledning av den föreslagna förändringen i 58 §, varför riskerna med ett genomförande inte kan förväntas uppvägas av någon positiv effekt, exempelvis med minskad belastning för hyresnämnderna.

Den praktiska erfarenheten både hos HSBs jurister och från förvaltningsverksamheten är att det faktiska skälet till huvuddelen av alla sökta medlingsförfaranden är att lokalhyresgästen önskar bevaka att det finns en bibehållen rätt till skadestånd, samt tillse att detta finns som ett påtrycksmedel vid följande förhandlingar. Ofta finns det inte någon konkret önskan från parterna att hyresnämnden faktiskt ska medla, eller för den delen pröva andra frågor. I de fall då parterna inte kan komma överens kommer dock medlingsinstitutet, när väl ansökan getts in, väl till pass och tenderar i de flesta fall leda till att en överenskommelse kan nås. Detta besparar i regel parterna och samhället en kostsam skadeståndsprocess i tingsrätten.

Genom den nuvarande tvåmånadersregeln stängs också rent praktiskt många potentiella tvister redan efter två månader, med anledning av att medling inte sökts. Av praktiska skäl blir i regel annars ansökan till hyresnämnden startskottet för förhandlingarna. Innan skadestandsfrågan konkretiseras på detta sätt saknas ofta tillräckliga incitament för parterna att förhandla. Den nu föreslagna förändringen om tidpunkt för anhängiggörande hos hyresnämnden kommer således sannolikt i många fall bara skjuta fram tidpunkten för förhandlingarna till en senare tidpunkt.

En senareläggning av medlingsförfarandet kan försätta hyresgäster med ett mindre kunnande i lokalhyresrätt i ett sämre läge än tidigare. Detta då förhandlingarna kan komma att inledas först efter den skäligen acceptfristen för hyresvärdens erbjudande löpt ut (detta torde även efter förändringen alltfjämt styras av avtalslagens regler för avtalsslut). Detta i sin tur kan leda till att hyresgästen, som i detta skede inser att villkoren är skäliga och vill vara kvar i lokalen, ändå om hyresvärderna så önskar kan komma att tvingas att flytta. Detta torde vara en oönskad effekt av förslaget. Denna avtalsrättsliga problematik, som i större grad kan komma att aktualiseras med de ändrade tiderna för medlingsförfarandet, verkar över huvud taget inte ha behandlats av utredningen.



Det kan inte uteslutas att de med anledning av detta senarelagda förhandlingarna kommer att i större omfattning leda till att parterna inte hinner lösa detta emellan under den återstående hyrestiden, vilket kan leda till en ökad belastning för domstolarna – i form av exempelvis fler uppskovsprövningar.

Den utökade fristen för att söka medling kan även komma att leda till en ökad belastning för tingsrätterna då fler ärenden kan komma att föras vidare till ersättningstvister.

Som utredningens förslag förstås sätts vidare ingen borte gräns för initiering av medlingsärendet ens vid hyrestidens utgång. Det anges till och med att medling ska kunna anhängiggöras inför skadeståndsvist efter hyrestidens utgång. Detta kommer att leda till stor osäkerhet för hyresvärderna, vilken först två år efter hyrestidens utgång, när preskription inträder, med säkerhet kan veta om hyresgästen kommer att begära skadestånd. För fastighetsägare med mindre omfattande verksamhet, såsom en mindre bostadsrättsförening, kan denna osäkerhet bli en stor belastning för den ekonomiska planeringen av verksamheten.

58 a §, ang. lokalhyresgästens uppsägning

HSB anser inte att förändringen av tiden för hyresgästens hänskjutande till hyresnämnden bör ändras. Nuvarande systematik bör behållas för att ha en bibehållen enhetlig tillämpning för både hyresvärdens och hyresgästens uppsägning.

HSB ser däremot positivt på den föreslagna ändring som anger att hyresgästens uppsägning kan återtas genom ett återtagande av själva uppsägningen, i stället för återkallande av medlingsärendet. Förändringen skulle ge en mer lättförståelig systematik, vilket är positivt.

59 §, ang. uppskovsfrågan

Förslaget bör inte genomföras.

Det förekommer redan i dagsläget att hyresgäster medvetet väntar till strax innan hyrestiden går ut med att ansöka om uppskov. Detta då förfarandet – oavsett utfallet i själva uppskovsprövningen – i regel medför ett längre uppskov vilket effektueras genom hyresnämndens handläggningstider. HSB ifrågasätter det rimliga i den nuvarande rättsordningen. Det är inte rimligt att hyresgästen på detta sätt ska få nyttja hyresnämndens handläggningstid till att få extra uppskov. Det medför en osäkerhet ifråga om när lokalen kan tillträdas vilken i princip kan förhindra ny uthyrning, vilket i sin tur leder till hyresförluster. Mot bakgrund av detta kan starkt ifrågasättas om principen verkligen på det föreslagna sättet bör befästas i lag. Detta även om det bara skulle innebära ett förtydligande av gällande rätt. HSB hade hellre sett att utredningen hade lagt fram ett förslag som hindrar denna typ av dispositioner, än förstärkt deras ställning genom att förslå att de befästs i lag.



HSB - där möjligheterna bor

Ang. övriga förslag på ändring i lokalhyresreglerna

HSB har ingen erinran mot förslaget rörande hyresnämndernas handläggning av frågan om marknadshyresyttrande. Det är en önskvärd förändring att det anges att hyresnämnderna är skyldiga att avge marknadshyresyttrande.

HSB tillstyrker att den så kallade semesterparagrafen i 32 § upphävs.

Stockholm, dag som ovan

A blue ink signature of Anders Lago, consisting of a series of loops and curves.

Anders Lago, ordförande

HSB Riksförbund