

Datum
2024-03-21

Till
Landsbygds - och infrastrukturde-
partementet

**Remissyttrande över betänkandet *Bättre information om hyresbo-
städer. Kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat
lägenhetsregister, SOU 2023:65***

Hyresgästföreningen Riksförbundet har getts möjlighet att yttra sig över rubricerat betänkande och lämnar följande svar.

Vårt remissvar följer i stort betänkandets disposition. Först lämnar vi kommentarer till kartläggningen och analysen av andrahandsuthyrning. Därefter tar vi ställning till förslagen gällande lägenhetsregister och avslutningsvis utredarens förslag till inordnandet av offentlig hyresstatistik.

Sammanfattning

- Hyresgästföreningen ställer sig bakom utredarens påpekande att det är av vikt att se över spelreglerna kopplat till korttidsuthyrning.
- Hyresgästföreningen föreslår därför att regeringen tillsätter en särskild utredare som får i uppdrag att se över de hyresrättsliga reglerna och annan relevant lagstiftning och lämna förslag till lagändringar. Ändringarna ska förhindra uthyrning där man kringgår hyreslagens regler om skälig hyra, besittningsskydd och andra regler till skydd för hyresgäster.
- Vi föreslår även att det utreds om de olika avgifter för tjänster, som redovisas i betänkandet, är förenliga med lagstiftningen. Boverket har tidigare lämnat ett sådant förslag vilket lyfts fram i betänkandet.

- Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget att ändra lägenhetsregistret så att det tydligt framgår när en lägenhet är upplåten med hyresrätt.
- Hyresgästföreningen ställer sig bakom utredarens förslag att fastighetsägare ska ha skyldighet att redovisa uppgift om förstahandshyresgäst till Lantmäteriet.
- Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget att ge Statistiska centralbyrån (SCB) ett regeringsuppdrag att undersöka förutsättningarna för att utöka statistiken rörande hyror. Förslaget går ut på att SCB undersöker möjligheten att hämta uppgifter om hyra från parterna på bostadshyresmarknaden.

Andrahandsuthyrning

Utredaren uppgift var att "undersöka i vilken omfattning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden och hyresbostadsmarknaden".

Då ingick bland annat att kartlägga i vilken utsträckning bostadslägenheter hyrs ut i andrahand. Det gällde såväl privatpersoners uthyrning, som när hyresvärdar hyr ut lägenheter via en mellanhand. Utredaren konstaterar att det är svårt att uppskatta omfattningen, men att andrahandsuthyrning i det stora hela tycks ha ökat de senaste åren – en uppfattning som delas av Hyresgästföreningen.

Olovlig andrahandsuthyrning

Utredaren bedömer vidare att den olovliga andrahandsuthyrningen minskat i viss mån sedan 2019, då strängare lagregler infördes. De skärpta reglerna innebär att en hyresgäst som hyr ut sin lägenhet olovligen i andra hand gör sig skyldig till brott, om hyran inte är skälig. Hyresgästen kan dömas till böter eller fängelse i högst två år. Hyresrätten förverkas dessutom enligt redan tidigare gällande regler.

Uthyrning via mellanhandsföretag

Utredaren redogör även för uthyrning via mellanhandsföretag dvs. när en hyresvärd hyr ut lägenheter till en mellanhand, som i sin tur hyr ut lägenheterna i andra hand. Ofta sker det genom så kallad blockuthyrning. Utredaren konstaterar att uthyrning via mellanhand är en växande marknad. Det slås också fast att andrahandshyrorna är höga och överskrider skälig hyra.

Flera aktörer tillhandahåller olika tjänster i samband med uthyrningen som riktar sig till både hyresvärdar och hyresgäster. Tjänsterna

tillhandahålls mot betalning. Utredaren uppmärksammar att hyresgästerna får betala för tjänsterna, vilket uthyraren vanligen slipper. Hyresgästerna kommer därmed att betala både en hög hyra och kostnader för olika tjänster – oavsett om tjänsten är till nytta för hyresgästen eller uthyraren.

Det ekonomiska incitamentet är därmed stort för att hyra ut lägenheter via en mellanhand för att på så sätt kringgå hyreslagens bestämmelser om skälig hyra och besittningsskydd.

Blockuthyrning

Det förekommer att uthyrning via en mellanhand sker genom att ett så kallat blockhyresavtal tecknas. Vid blockuthyrning kan avsteg göras från hyreslagens regler om bostadshyra, förutsatt att hyresnämnden lämnat sitt godkännande till avstegen. De friare villkoren kan exempelvis gälla hyrans storlek och ansvar för underhåll. När reglerna om blockhyra infördes ansåg lagstiftaren det vara motiverat med sådana lättnader. Avsikten var att upplåtelseerna skulle riktas till särskilda kategorier av hyresgäster som äldre, psykiskt sjuk, missbrukare, anställda i ett företag eller till gästforskare och studenter vid ett lärosäte. I betänkandet uppmärksammas att blockuthyrning ibland sker i strid med lagstiftarens syfte. Till grupper utanför de avsedda kategorierna. När blockuthyrning används på avsett sätt är det ett viktigt instrument för att tillhandahålla bostäder till särskilda grupper,

Denna uppfattning delas av Hyresgästföreningen. Det kan vara värt att uppmärksamma att det redan vid införandet av möjligheten till blockuthyrning lyftes fram att det var förenat med vissa risker. En mindre nogräknad hyresvärd skulle kunna missbruka möjligheten. Som exempel lyftes det fram i propositionen att en hyresvärd, istället för att upplåta lägenheten direkt, skulle kunna upplåta samtliga lägenheter i fastigheten till någon närstående i form av blockuthyrning. På så vis skulle man kunna kringgå hyreslagens skyddsregler. För att motverka detta infördes därför ett krav på hyresnämndsprövning. Hyresnämnden ska pröva om det föreligger ett seriöst behov av blockuthyrningen. Ett sådant behov kan exempelvis vara att tillgodose en läroanstalt av studentbostäder eller en arbetsgivares behov av personalbostäder.

Hyresgästföreningen vill belysa det faktum att det inte finns något som hindrar en hyresvärd och en mellanhand att komma överens om avsteg från hyreslagens bestämmelser, utan att inhämta hyresnämndens godkännande. Det kan vara fallet om man har gemensamma intressen och om man har tillit till varandra. Trots att syftet med hyresnämndens prövning är att skydda andrahandshyresgäster konstaterar vi att något sådant skydd inte åstadkoms i praktiken.

Hyresnämndens godkännande rör ju endast förhållandet mellan hyresvärd och mellanhand.

På senare år har hyresnämndernas praxis ändrats så att det seriösa behovet prövas i större omfattning. Detta kan, enligt Hyresgästföreningen, ha en viss avhållande effekt. Däremot kommer det inte att förhindra att blockuthyrning sker på ett sätt som lagstiftaren inte avsett.

Under 2022 kom ett avgörande från Högsta domstolen om bulvanförhållanden. HD kom fram till att "affärsmodeller där en mellanhand upplåter lägenheter i andra hand till andra personer eller företag utan som inte har någon koppling till förstahandshyresgästen faller under definitionen intressegemenskap och kringgående och att det därför kan vara fråga om bulvanförhållande".

Hyresgästföreningen bedömer att avgörandet möjligen kan ha en avhållande effekt men att det fortfarande finns en del oklarheter som behöver belysas. I betänkandet finns ett expertutlåtande över HD:s dom. I utlåtandet påtalas att flera frågor kvarstår som obesvarade. Det gäller exempelvis partsförhållanden i de fall när andrahandshyresgästen anses ha rätt att göra sitt avtal gällande direkt mot fastighetsägaren (bulvanförhållande).

Mot denna bakgrund menar Hyresgästföreningen att regleringen om bulvanförhållanden bör analysera ytterligare. Det bör ske som ett led i arbetet för att komma tillrätta med hela problematiken.

Problembilden vid olovlig andrahandsuthyrning och blockuthyrning

I betänkandet görs jämförelser av problematiken vid olovlig andrahandsuthyrning, via mellanhand och vid blockuthyrning.

När lägenheter hyrs ut olovligen menar utredaren att hyresförhållandena blir oklara. Lägenheterna kan också användas i kriminell verksamhet, som prostitution, penningtvätt, narkotika- och stöldgodshandling. Likaså har flera myndigheter påtalat att det finns kopplingar mellan välfärdsbrottslighet och andrahandsmarknaden. Övriga boende upplever otrygghet med mer rörelse i fastigheten, när nycklar handlar i fel händer och när grannarna är obekanta. När man jämför olovlig andrahandsuthyrning med uthyrning via mellanhand framgår att "de generella konsekvenserna som beskrivs (...) även till viss del gäller för blockuthyrning". Då menar man negativa konsekvenser för hyresbostadsmarknaden, bostadsföretag, grannar och andrahandshyresgäster. Om det är fråga om blockuthyrning för detta med sig särskilda konsekvenser för bostadsmarknaden, bostädernas närområden och för hyresgästerna eftersom det ofta rör flera lägenheter i en och samma byggnad.

Hyresgästföreningen håller med utredaren. Medlemmar som bor i hus där lägenheter hyrs ut i en hotelliknande verksamhet vittnar i kontakt med Hyresgästföreningen om ökad otrygghet. Problemen som anges är i avgörande delar desamma oavsett om det är fråga om olovlig andrahandsuthyrning eller uthyrning via en mellanhand. Vi konstaterar även att lagstiftaren införde stängare regler år 2019 för att stävja hyresgästers olovliga andrahandsuthyrning. Utredaren bedömer att de strängare reglerna, tillsammans med skärpning av folkbokföringsreglerna kan ha bidragit till minskad olovlig uthyrning.

Hyresgästföreningen konstaterar att någon motsvarande reglering för uthyrning via mellanhänder inte finns, trots att problemen är desamma. För att komma tillrätta med problematiken i sin helhet behöver lagstiftningen därför skärpas för uthyrning via mellanhänder.

Det ingick inte i utredarens uppdrag att se över de hyresrättsliga reglerna på området. Men i betänkandets sammanfattande inledningen pekar utredaren på "vikten av att se över spelreglerna kopplat till korttidsuthyrning för att dessa, tillsammans med ett mer ändamålsenligt lägenhetsregister, ska utgöra tydliga steg i rätt riktning".

Hyresgästföreningen delar denna uppfattning. Det är angeläget att reglerna för blockuthyrning ses över, likaså när enstaka lägenheter hyrs ut via en mellanhand. Vi har i det tidigare lyft fram behovet av att se över av lagstiftningen vid bulvanvanförhållanden. Andrahandshyresgästernas rättsliga ställning måste skyddas. Det är i också viktigt att sätta stoppa för att bostadslägenheter undanhålls från den ordinarie bostadshyresmarknaden och hyrs ut med avsikt att kringgå de hyresrättsliga reglerna.

Avgifter i strid mot jordabalken?

I betänkandet kartläggs olika sätt att hyra ut lägenheter via digitala plattformar. Flera aktörer på den digitala marknaden tillhandahåller olika tjänster mot betalning, oftast genom att hyresgästen får betala. Den som hyr i andrahand får således betala extra utöver en redan hög andrahandshyra. Utredaren ifrågasätter om sådana avgifter är förenliga med reglerna om förbud mot att begära eller ta emot särskild ersättning för att erhålla en lägenhet eller för bostadsförmedling. I betänkande konstateras att även Boverket funnit det osäkert och därför föreslagit en utredning för att se hur avgifterna står sig enligt fastighetsmäklarlagen, hyreslagen och förordningen om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Hyresgästföreningen delar denna uppfattning och förordar en sådan utredning.

System för deposition av hyra saknas

I sammanhanget påpekar utredaren att det saknas ett system för deposition av hyra för bostadslägenheter. Avsaknaden innebär problem för hyresgäster att få ut deponerade medel. Det är idag dessutom enkelt att genomföra bedrägerier genom att begära deposition. I betänkandet ges exempel på hur hyresgäster drabbas och man pekar på att våra nordiska grannländer, liksom Storbritannien, har bestämmelser om deposition vid uthyrning av bostäder.

Problemen har tidigare uppmärksammats. Före detta justitierådet Bertil Bengtsson har på regeringens uppdrag utrett saken. I betänkandet *Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32)* föreslås ett system för deposition.

Betänkandet är för närvarande ute på remiss och Hyresgästföreningen har fått möjlighet att yttra sig över det.

Lägenhetsregister

En av huvuduppgifterna var att utredaren skulle överväga om ett register för hyresbostäder bör införas. I betänkandet redovisas för- och nackdelar med att samla in uppgifter och en integritetsanalys för att registrera hyresgäster.

Hyresgästföreningen har inget att invända mot förslaget att ändra lägenhetsregistret så att det tydligt framgår när en lägenhet är upplåten med hyresrätt. Inga personuppgifter registreras och registreringen är därför oproblematisk, enligt Hyresgästföreningens mening. Det kan tvärtom finnas fördelar med att upplåtelseform anges. Det kan utgöra underlag till olika bostadspolitiska bedömningar mm. Vi har heller inget att invända mot att fler aktörer får tillgång till uppgifterna och att användningsområdet utökas. Att låta Lantmäteriet bedöma om ett utlämnande är olämpligt är enligt Hyresgästföreningens bedömning en rimlig lösning.

Efter analys och jämförelse med andra länder föreslår utredaren att uppgift om förstahandshyresgäst och inflyttningsdatum ska införas i det redan befintliga lägenhetsregistret. Utredaren menar att flera aktörer har behov av att veta vem som är hyresgäst. Som exempel på aktörer anges fastighetsägare, rättsvårdande och andra myndigheter, däribland räddningsverket.

Hyresgästföreningen konstaterar att det även kan finnas intresse av uppgifterna bland konsumenter. Presumptiva andrahandshyresgäster kan ha behov av att kunna kontrollera vem som är förstahandshyresgäst då bedrägerier har blivit ett problem som uppmärksammats alltmör. I betänkandet lyfts även fram att förslaget har potential att fungera som verktyg i arbetet med att motverka välfärdsbrottslighet.

Samtidigt är det känsligt att registrera personuppgifter med tanke på varje individs integritet. I utredningen görs noggranna avvägningar för och emot registreringen av uppgift om hyresgäster. Så vitt Hyresgästföreningen kan bedöma är avvägningen väl genomförd. Vi konstaterar även att lagfarna ägare till fastigheter registreras redan idag och att ett register över bostadsrättshavare har initierats.

Hyresgästföreningen ställer sig därför bakom utredarens förslag att fastighetsägare ska ha skyldighet att redovisa uppgift om första-handshyresgäst till Lantmäteriet.

Hyresstatistik

Vid sidan av direktiven har utredningen ombetts att komma med förslag till hur offentlig hyresstatistik kan utformas. Partsorganisationerna på hyresbostadsmarknaden har i brev, ursprungligen ställt till Boverket, påtalat behoven av offentlig hyresstatistik.

Utredaren redovisar vilka hyresuppgifter som finns tillgängliga idag och bedömer att det finns skäl att förbättra statistiken. Statistiken behövs för att möjliggöra bättre uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden och av konsumentupplysningsskäl. Man lyfter också fram att förtroendet för hyressättningsystemet kan upprätthållas. Efter att ha övervägt olika alternativ landar utredaren i att hyresstatistiken ska vara ett offentligt åtagande.

Hyresgästföreningen gör samma bedömning som utredaren. Vi ställer oss bakom förslaget att ge Statistiska centralbyrån (SCB) ett regeringsuppdrag att undersöka förutsättningarna för att utöka statistiken rörande hyror genom att hämta uppgifter om hyra från parterna på bostadshyresmarknaden. Vi delar även utredarens ståndpunkt att hyrorna inte ska redovisas på lägenhetsnivå, då det inte är förenligt med skyddet av den enskildes integritet. I uppdraget till SCB skulle det ingå att utröna vilka variabler som bör ingå. Hyresgästföreningen har till utredningen redovisat vilka variabler vi bedömer bör ingå. Det gäller uppgift om hyressättningsförfarande (vilket även utredaren föreslår), byggår och ombyggnadsår. Redan idag registreras årshyra per kvadratmeter, procentuell höjning och ny månadshyra men vår bedömning är att antalet variabler bör utökas enligt vårt förslag.

Stockholm som ovan

Marie Linder

