

2017-01-26  
N2017/00586/PBB**Näringsdepartementet**Statskontoret  
Box 8110  
104 20 Stockholm

## Uppdrag att utreda möjligheterna att öka uthyrningen av privatbostäder

### Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Statskontoret att, i enlighet vad som anges under rubriken Närmare om uppdraget, göra en analys av hur privatbostadsuthyrningen fungerar. Statskontoret ska lämna förslag på möjliga åtgärder i syfte att effektivisera utnyttjandet av det befintliga beståndet av bostäder.

Statskontorets utredning och förslag ska omfatta åtgärder som kan få fler att vilja hyra ut sin bostad eller en del av bostaden. I uppdraget ingår att överväga hur förutsättningarna för blivande hyresgäster och inneboende kan förbättras samt att analysera om incitamenten för att hyra ut en del av en bostad bör förändras. Statskontoret ska också utreda behovet av en bättre fungerande och tryggare förmedling av privatbostäder samt lämna förslag på hur tillgången till och uppföljningen av statistik på området kan förbättras.

Statskontoret får för uppdragets genomförande använda högst 250 000 kronor för detta ändamål under 2017. Kostnaderna ska belasta utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, anslag 1:1 Bostadspolitisk utveckling, anslagspost 1 Bostadspol. utv. – del till KamK. Medlen betalas ut engångsvis efter rekvisition ställd till Kammarkollegiet. Rekvisitionen ska lämnas senast den 1 maj 2017. En ekonomisk redovisning ska lämnas till Kammarkollegiet senast den 1 oktober 2017. Rekvisition och redovisning till Kammarkollegiet ska hänvisa till detta besluts diarienummer. Medel

som inte har utnyttjats ska återbetalas till Kammarkollegiet på bankgiro 5052-5781 senast den 1 oktober 2017.

Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 30 juni 2017.

### **Skälen för regeringens beslut**

För att komma till rätta med den bostadsbrist som i dag råder i merparten av Sveriges kommuner arbetar regeringen med att dels öka bostadsbyggandet, dels förbättra nyttjandet av befintliga bostäder. Tillskottet av nyproducerade bostäder kommer inte att räcka för att möta bostadsbristen utan fokus måste också läggas på att bättre nyttja de befintliga bostäderna. Det finns således ett behov för personer att kunna hyra en del av eller hela bostaden av en privatperson. Privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden.

För att få fler personer att vilja hyra ut sin bostad eller en del av bostaden och för att underlätta för personer att hyra en bostad önskar regeringen skapa bättre och tryggare förutsättningar på privatbostadsmarknaden. Regeringen har redan vidtagit åtgärder med detta syfte. Bl.a. har regeringen under 2016 tillfört medel till kommuner som vill utveckla sin verksamhet för att underlätta uthyrning av privatpersoners bostäder till nyanlända. Dessa medel fördelas via länsstyrelserna i enlighet med förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar. Satsningen har förstärkts till 20 miljoner kronor under 2017. Regeringen ser privatbostadsuthyrningen som ett sätt att bättre nyttja befintliga bostäder. Statskontoret bör därför analysera hur marknaden för uthyrning av privatbostad fungerar i dag och om behov finns av ytterligare åtgärder för att funktionaliteten ska förbättras.

### **Närmare om uppdraget**

I Boverkets uppföljning av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad framkommer att det finns problem på andrahandsmarknaden (rapport 2015:39). Boverket konstaterar bl.a. att det för hyresgäster och hyresvärdar kan vara svårt att hitta en lämplig motpart på andrahandsmarknaden, att transaktionskostnaderna i samband med

andrahandsuthyrning är höga och att det råder otydlighet om försäljning av tjänster kopplade till förmedling av andrahandsuthyrning.

På marknaden finns i dag flera aktörer som erbjuder en digital förmedlingstjänst för privatbostadsuthyrning. De flesta tar ut någon form av förmedlingsavgift eller annonseringskostnad och några erbjuder konsumentrådgivning. Det finns exempel, om än få, på företag som utöver en digital matchningstjänst även tillhandahåller hjälp att hantera hyresavtal, kontroller, betalningar, försäkringar, deposition osv. Matchningstjänster som riktar sig till olika målgrupper som studenter och seniorer finns också, om än i liten skala. I några kommuner erbjuds olika tjänster för att förmedla kontakt mellan uthyrare och andrahandshyresgäst. Initiativ och marknadslösningar finns även om de erbjuder en varierad grad av service och där variationen kan försvåra för konsumenten att hitta rätt och få rätt information. Här ser regeringen att det finns behov av att få bättre kunskap om hur marknaden fungerar och vad som behövs för att skapa förutsättningar för en bättre fungerande förmedling.

Statskontoret ska utreda om det föreligger strukturella hinder som försvårar för personer att hyra en privatbostad eller en del av en bostad. I dag medges t.ex. konsumentinriktade stöd i form av bostadsbidrag och hyresgarantier inte till inneboende. Statskontoret ska lämna de förslag som behövs för att bättra matcha utbud och efterfrågan.

Utbudet och efterfrågan kan också påverkas av bostädernas utformning, t.ex. om det finns en uthyrningsdel eller om bostaden på annat sätt främjar ett boende för flera hushåll. Statskontoret ska därför undersöka om det finns behov av att förbättra incitamenten för att t.ex. genomföra om- och tillbyggnader i syfte att skapa en uthyrningsdel i en privatbostad.

I Boverkets uppföljning (rapport 2015:39) framkommer att det är svårt att beräkna privatbostadsmarknadens omfattning och utveckling. En orsak till detta är att det saknas offentlig statistik över antal hushåll som hyr en bostad eller en del av en bostad av en privatperson. Statskontoret ska därför lämna förslag på hur tillgången till och uppföljningen avseende statistik om privatbostadsmarknaden kan förbättras.

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad som trädde i kraft 2013 syftar till att befintliga bostäder i så stor utsträckning som möjligt ska nyttjas. Utredningen om en stärkt ställning för hyresgäster (Ju 2015:09) ska se över reglerna som gäller för privatuthyrning och bedöma hur en lämplig avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen bör se ut. I det ingår att ta ställning till om hyresgästens ställning bör stärkas. Frågor om exempelvis uppsägning och hyressättning kan ses över av utredningen. Avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen är viktig för att privatbostadsuthyrningen ska fungera. Statskontoret ska beakta pågående arbete inom den utredningen.

Om Statskontoret bedömer att det finns behov av åtgärder för att skapa ett ökat utbud av uthyrning av privatbostad eller del av bostad ska myndigheten lämna de förslag som övervägandena ger anledning till. Förslagen kan riktas till regeringen eller berörda statliga myndigheter och organisationer. Det ingår inte i uppdraget att lämna förslag avseende förändringar i 12 kap. jordabalken (hyreslagen), lagen om privatbostadsuthyrning eller bostadsrättslagen (1991:614).

Övergripande konsekvenser av eventuella förslag ska analyseras och redovisas. Om de förslag som lämnas påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner, landsting, företag eller andra enskilda, ska en beräkning av dessa konsekvenser redovisas. Statskontoret ska i sina förslag beakta eventuella begränsningar i EU-rätten.

På regeringens vägnar

  
Peter Eriksson

  
Danielle Zachrisson

Kopia till

Statsrådsberedningen, SAM

Justitiedepartementet, L1

Socialdepartementet, FST

Finansdepartementet, BA, SFÖ och KO

Arbetsmarknadsdepartementet, I

Kammarkollegiet

Boverket