

YTTRANDE

Dnr Ju2017/08599/L1

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Stockholm den 15 februari 2018

Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)

Sammanfattning

SPF Seniorerna

- stöder i allt väsentligt utredningens förslag, men
- stöder inte utredningens förslag att möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller ett ägt småhus ska tas bort.

SPF Seniorerna tar inte ställning till utredningens förslag att reglera andrahandshyror, men befarar att det kan undandra andrahandsuthyrningar för exempelvis studenter.

3.4.3 Kraven för byte bör skärpas

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att

- för ett tillstånd till byte ska krävas att parterna varit bosatta i sina respektive lägenheter med hyresrätt under minst ett år, och att det för kortare boendetid ska krävas synnerliga skäl för att byte ska tillstånd ska beviljas,
- tillstånd för byte inte ska lämnas då det finns anledning att anta att det har begärts särskild ersättning för bytet, samt att
- hyresnämnden får tillåta att beslut om byte av bostad får överklagas.

SPF Seniorerna stöder inte utredningens förslag att möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller ett ägt småhus ska tas bort.

Det förekommer att pensionärer – framförallt ensamstående kvinnor – som bor i en ägd bostad gärna vill flytta till en tillgänglig hyresrätt innan krämporna gör flytten omöjlig. En viktig tillgång som sådana pensionärshushåll har är den ägda bostaden. Det som blir över efter försäljning och flyttens skatter och avgifter tagit sitt, räcker inte till att köpa en tillgänglig ägd bostad. Banker är därtill mycket återhållsamma med att låna till pensionärer som har vanliga inkomster. Detta utgör ytterligare ett hinder. Ett hushåll, som ska avsluta sin boendekarriär i en tillgänglig bostad, är för närvarande lika

SPF Seniorerna

Hantverkargatan 25, Box 225 74, 104 22 Stockholm

Tel 08-692 32 50 info@spfseniorerna.se

Org nr 88 80 00-2830 Pg 607678-0 Bg 5959-0182

www.spfseniorerna.se

utlämnad på bostadsmarknaden som ett ungdomshushåll. Det blir till att ställa sig i bostadskö.

SPF Seniorerna anser det beaktansvärt att pensionshushåll med en ägd otillgänglig bostad har möjlighet att byta till sig en hyresrätt utan att sjukdom är ett nödvändigt rekvisit.

Förbundet anser att det borde vara möjligt att åsätta den ägda bostaden ett pris som inte får underskridas, så att misstankar om otillbörliga transaktioner kan undanröjas och därigenom förslagets syfte uppnås, det vill säga att motverka illegal handel med lägenheter. När det gäller villafastigheter finns taxeringsvärdet som ett riktmärke för prissättningen. I fallet med bostadsrätter finns en god bild av det aktuella marknadspriset på en ort.

Seniorer som proaktivt tar egna initiativ att skaffa sig en tillgänglig bostad bör uppmuntras av samhället. Det allmänna kan spara miljontals kronor på att den boende minskar eller skjuter upp sitt behov av äldreomsorgens insatser, i form av hemtjänst och särskilt boende. Att kunna byta till sig en lämplig hyresbostad, med en ägd bostad som bytesobjekt, borde kunna vara en rättighet för ett pensionärshushåll.

3.4.5 En hyresrätt ska anses förverkad om särskild ersättning har betalats

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att en hyresrätt ska anses förverkad om hyresgästen har betalat eller tagit emot särskild ersättning när hyresrätten överlåtits till hyresgästerna samt om hyresgästen har begärt särskild ersättning för hyresrätten.

3.4.8 Köp av en hyresrätt bör kriminaliseras

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att det ska vara straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet.

4.4.3 Hyran vid upplåtelse i andra hand ska inte vara högre än förstahandshyran

SPF Seniorerna tar inte ställning till utredningens förslag att reglera andrahandshyran.

I syfte att motverka oskäligen andrahandshyror gör utredningen ett vällovligt försök att reglera hyressättningen av uthyrning av lägenheter i andra hand.

Samtidigt är utredningens förslag komplicerat och SPF Seniorerna befärrar att bestämmelserna kommer att medföra onödig byråkrati. Risken för att göra fel och dömas till straff kan få äldre att avstå från att hyra ut ett rum eller en del av en stor lägenhet, till exempelvis studenter. Sådan uthyrning har länge förekommit, inte minst på

studieorter. I dag kan sådan uthyrning ske enligt gällande hyreslag utan att medgivande krävs från hyresvärden. Enligt hyreslagen får det emellertid inte ske om det kan medföra men för hyresvärden.

Samhällsekonomiskt är det en tillgång att stora lägenheter utnyttjas bättre. Vår bedömning är att överenskommelser mellan en hyressenior och en student hittills har fungerat väl och därför inte behöver regleras ytterligare.

I detta ärende har arbetsutskottet beslutat. Martin Engman, samhällspolitisk chef, har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har sakkunnige Fredrik von Platen deltagit.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Eva Eriksson".

Eva Eriksson
Förbundsordförande