

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Ju2017/08599/L1

ju.registrator@regeringskansliet.se

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

Riksbyggen får härmed avge yttrande på rubricerade utredning och anföra följande.

Riksbyggen är ett kooperativt företag som grundades 1940. Idag finns Riksbyggen på mer än 400 orter över hela landet. Sammantaget förvaltar Riksbyggen 176 000 bostadsrätter i 2 730 bostadsrättsföreningar av vilka 1 552 föreningar är medlemmar i Riksbyggen. Utöver förvaltningen av bostadsrättsföreningar förvaltar Riksbyggen nästan 100 000 hyresrätter varav drygt 5 000 i eget bestånd. Riksbyggen producerar drygt 500 hyresrätter per år. Utöver detta bildar Riksbyggen tillsammans med kommuner kooperativa hyresrättsföreningar för äldre.

Riksbyggen välkomnar och tillstyrker givetvis förslag som syftar till en fungerande bostadsmarknad med en tillfredsställande rörlighet och en avsaknad av aktörer som med legala och illegala metoder skor sig på andra och vars agerande får negativa effekter för hyresgästkollektivet. Riksbyggen anser emellertid att många av de problem som utredningen har till uppdrag att komma till rätta med är en konsekvens av en utbredd bostadsbrist och av en marknad som inte är i balans. För en permanent lösning på de problem utredningen pekar på måste emellertid även bostadsbristen lösas, bland annat genom att förutsättningarna för nyproduktion av bostäder förbättras och en större rörlighet på bostadsmarknaden.

Riksbyggen delar utredningens slutsats att en ettårig karens för byte av hyresrättslägenhet mot hyreslägenhet motverkar rena skenbyten. Dock synes äkta byten mot ersättning inte förhindras genom en sådan reglering. Utredningen anför att byten där ettårsfristen inte uppnåtts ska kunna medges om synnerliga skäl föreligger, dessa skäl exemplifieras med dödsfall i familjen eller annan oförutsedd händelse som leder till behov av att omgående erhålla en större eller mindre lägenhet eller en lägenhet på annan ort, det vill säga händelser som inträffat under boendetiden i aktuell lägenhet. Riksbyggen anser att utredningen förbisett att rådande bostadsbrist idag tvingar bostadssökande som äntligen erbjuds en bostad att acceptera lägenheter som inte är optimala varken ekonomiskt eller utrymmesmässigt. Idag har en sådan bostadssökande åtminstone en teoretisk chans att komma in på bostadsmarknaden för att sedan inom kort byta sig till ett mer ändamålsenligt boende. Riksbyggen anser således att ettårsfristen är alltför stelbent och anser att utredningens förslag om att hyresnämnden ska avslå en ansökan om tillstånd till byte i de fall

det finns anledning att anta att det har begärts särskild ersättning för bytet i kombination med andra, av Riksbyggen tillstyrkta, i utredningen presenterade förslag är tillfyllest för att komma till rätta med skenbyten.

Riksbyggen avstyrker utredningens förslag om slopande av möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrättslägenhet eller en småhusfastighet. Möjligheten att byta bostad ska finnas oavsett upplåtelseform då det är fråga om ömsesidiga specifika önskemål mellan två parter. Utredningens förslag försämrar möjligheterna till rörlighet mellan upplåtelseformer på bostadsmarknaden inte minst en nackdel för hyresgästen. Riksbyggen föreställer sig fall såsom exempelvis en separation där den ena parten ensam saknar möjlighet att förvärva en bostadsrätt eller äldre som önskar avyttra sitt hus och flytta till en hyresrätt. Istället för utredningens förslag anser Riksbyggen att det vore tillfyllest att hyresvärden, i fall då denne anser sig ha anledning att anta att hyresrätten åsatts ett ekonomiskt värde, ska ha rätt att kräva att den part som genom affären ”förvärvat ett hyresavtal” presenterar ett intyg av en oberoende värderingsman att bostadsrätten eller småhuset försålts till ett marknadsmässigt pris varför hyresrätten endast gjort förvärvaren unik som avtalspart. Utan sådant intyg ska bytet avslås av hyresnämnd vid en eventuell överprövning av hyresvärdens nekande av tillstånd till byte.

Riksbyggen tillstyrker att hyresrätten är förverkad i de fall hyresgästen betalat eller tagit emot särskild ersättning när hyresrätten överlåts.

Riksbyggen tillstyrker även straffskärpning vid förmedling av bostadslägenhet mot ersättning samt för att begära, träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan. Riksbyggen tillstyrker vidare att köp av hyresrätt kriminaliseras.

Riksbyggen håller med om att bedömning av vad som utgör skälig hyra vid andrahandsupplåtelse och inneboende bör ta sin utgångspunkt i förstahandshyran. Emellertid anser Riksbyggen att den som upplåter sin lägenhet i sin helhet eller partiellt bör ha rätt till ett mindre påslag för den administration och det omak en upplåtelse ger upphov till. Detta för att motivera den hyresgäst som under en period saknar behov av sin lägenhet och som har de ekonomiska förutsättningarna för att själv stå för hyran under perioden att ändå upplåta denna i andra hand istället för att låta den stå tom.

Riksbyggen har ingen invändning mot att den hyresgäst som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand i tillståndsärendet kan åläggas att intyga för sin hyresvärd att hyran är skälig.

Riksbyggen anser att det är alltför ingripande att upplåtelse av lägenhet eller del av lägenhet till en oskäligt hög hyra ska leda till förverkande av hyresrätten. I konsekvens av detta anser Riksbyggen det oskäligt att möjlighet ska saknas att undgå förverkande genom rättelse efter anmaning därom.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att återbetalningstiden för betalad överhyra samt fristen för att ansöka om återbetalning utsträcks till två respektive ett år. Detta i kombination med tydliga riktlinjer för vad som utgör skälig hyra torde verka preventivt mot uttagande av överhyror.

Riksbyggen anser att en kriminalisering av olovlig andrahandsupplåtelse i vinningssyfte är alltför ingripande.

Riksbyggen välkomnar ett förtydligande av gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende samt anser den föreslagna fördelningen av bevisbördan i tvister där distinktionen får betydelse är rimlig.

Stockholm dag som ovan

Riksbyggen ekonomisk förening



Märten Lilja
Vice vd