

PM 2017:212 RIX (Dnr 110-1017/2017)

Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Remiss från Justitiedepartementet

Remisstid den 19 oktober 2017

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Ann-Margarethe Livh anför följande.

Ärendet

Regeringen har låtit utreda vissa frågor om hyra av lägenheter. Utredningen, som tagit namnet Hyresgästutredningen, har lämnat ett slutbetänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) som staden getts tillfälle att yttra sig över. I ärendet föreslås bland annat förändringar inom hyreslagstiftningen som kan träda i kraft från och med den 1 juli 2018. De områden som berörs av utredningens förslag är:

- Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus med mera
- Hyresgästinflytande vid renovering och ombyggnation
- Privatpersoners uthyrning av bostäder
- Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter
- Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal
- Substitution

Remissen finns att läsa i sin helhet på [regeringens hemsida](#).

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden och Stockholms Stadshus AB som i sin tur remitterat till AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder. Fastighetskontoret har svarat med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret ställer sig i huvudsak positivt till utredningens inriktning då den lyfter ett flertal viktiga aspekter för att förbättra hyresmarknadens funktionsätt. Det är rimligt att det finns effektiva sanktionsmöjligheter att tillgå vid generella brister i en fastighets förvaltning innan den mycket starkare åtgärden tvångsförvaltning övervägs. Kontoret förordar att förslaget omarbetas med ytterligare fokus på att utveckla dialogen och inflytandet för hyresgästerna i samband med upprustning. För-

slaget att avskaffa privatuthyrningslagen och föra in den särskilda modellen för hyressättning av dessa objekt i hyreslagen är positivt. Förslaget gällande områdest substitution, att ta bort den så kallade "semesterparagrafen" är en angelägen åtgärd.

Fastighetskontoret påpekar att den nuvarande ordningen med den mildare formen av tvångsåtgärd i form av förvaltningsåläggande varken synes fylla sitt syfte eller användas i praktiken. Att utmönstra åtgärden förvaltningsåläggande är därför ett bra förslag. Vad avser utredningens förslag avseende substitution så ställer sig fastighetskontoret positivt då förslaget klargör bestämmelserna på ett ändamålsenligt sätt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker den föreslagna ändringen att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten som grund för ett åtgärdsföreläggande och välkomnar ett förtydligande i denna del. Nämnden tillstyrker utredningens förslag om att bestämmelserna om förvaltningsåläggande ersätts av möjligheter för hyresnämnden att förelägga hyresvärden att vidta åtgärder för att komma till rätta med uppkomna förvaltningsbrister.

Socialnämnden är positiv till att hyresgästens ställning har utretts, då socialtjänstens målgrupper ofta har behov av goda förutsättningar för att kunna bevaka sina rättigheter. Framförallt är det viktigt att säkerställa att ekonomiskt utsatta hushåll inte tvingas flytta av ekonomiska skäl. Det är också positivt att andrahandshyresgäster får möjlighet att begära återbetalning av hyra som överstigit hyresnämndens fastställda belopp.

Stockholms Stadshus AB lyfter fram att de allmännyttiga bostadsföretagen redan idag hanterar hyresgästernas inflytande på ett ansvarsfullt och metodiskt sätt genom olika former av hyresgästdialoger. Grunden för arbetet regleras i avtal med Hyresgästföreningen. Koncernledningen konstaterar att utredningens förslag skulle innebära att bestämmanderätten över fastigheterna förflyttas från hyresvärden till hyresgästerna på ett sätt som riskerar att få allvarliga och långsiktigt negativa konsekvenser för ett ansvarsfullt fastighetsägande där investeringar bygger på ett livscykelperspektiv.

Mina synpunkter

Hyresgästernas inflytande över sitt boende är en viktig samhällsfråga. Hyreslagen ska balansera hyresvärdens och hyresgästens intressen i de fall där dessa står i konflikt med varandra.

Utredningen Stärkt ställning för hyresgäster tillkom som en reaktion på att hyresgäster i omfattande upprustningsprojekt har upplevt sig sakna en möjlighet att påverka investeringar och påföljande ökade hyreskostnader i sina hem. Utredningens förslag syftar till att stärka hyresgästens förhandlingsposition gentemot hyresvärden vid omfattande upprustnings- och moderniseringsarbeten.

Utredningens syfte är angeläget. Hyresrättens unika ställning i Sverige är bland annat ett resultat av att det är en förhållandevis trygg upplåtelseform med förutsägbara boendekostnader och starkt formellt besittningsskydd. Men omfattande upprustningsarbeten och påföljande hyreshöjningar riskerar att gröpa ur besittningsskyddet vilket i sin tur kan göra hyresrätten mindre attraktiv att bo i.

Jag ställer mig positiv till utredningens intentioner om ett stärkt inflytande för hyresgäster. Att hyresnämnden i ökad utsträckning ska ta i beaktande om ett samråd har genomförts kommer förhoppningsvis att leda till ett ökat hyresgästinflytande i de fall där det saknas idag. Det är samtidigt viktigt att en ändring av maktbalansen mellan

hyresgäst och hyresvärd inte görs på ett sätt som försvårar en långsiktig och ansvarsfull fastighetsförvaltning. Det bör därför noga vägas vilka lagändringar som sammantaget kan ge ett bra boende för nuvarande och framtida hyresgäster.

De flesta hyresgäster vill sannolikt få sina bostäder upprustade till en modern standard. Problemet är de omfattande hyresökningar som många gånger blir följden. Därför är det välkommet att den så kallade trappningsregeln föreslås utökas till att gälla i upp till tio år. Genom att rabattera den nya hyran under en längre tid än vad som är praxis idag, kan fastigheten moderniseras samtidigt som besittningsrätten för den enskilde hyresgästen tryggas.

En till utredningen angränsande fråga är fastighetsägare som genomför styckevisa lägenhetsupprustningar utan att byta stammar. Stamrenovering är enligt hyreslagen att betrakta som underhåll och utgör därför inte grund för hyreshöjning. Ytskiktsrenovering är en standardhöjande åtgärd och kan därmed ligga till grund för en högre hyra. En stamrenovering kan alltså finansieras med att samtidigt genomföra en ytskiktsrenovering, vilket ofta sker idag.

En fastighetsägare som genomför en styckevis ytskiktsrenovering i en lägenhet när den tomtställs, utan att byta stammar, får alltså en ökad intäkt utan att ha gjort en omfattande renovering. Detta drabbar den fastighetsägare som till slut tvingas göra en stamrenovering utan att ha möjlighet till hyresökning eftersom att hyran redan höjts.

Anledningen till att frågan inte behandlas i utredningen är sannolikt att det inte finns någon hyresgäst i lägenheten när åtgärden genomförs, vilket gör att det faller utanför ramen om hyresgästinflytande. Frågan är ändå angelägen, inte minst då det påpekas från flera remissinstanser att lägenhetsvisa upprustningar kan öka om hyresgästutredningens förslag blir verklighet. En särskild utredning i frågan är av allt att döma påkallad.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets utlåtande.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 28 september 2017

ANN-MARGARETHE LIVH

Bilaga

Remissen - sammanfattning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut avslås.
2. Som svar på remissen från justitiedepartementet anför följande.

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm och vi har nu den högsta byggtakten i Stockholm sedan 1970-talet. Vi ser därför med stor oro på att den politiska splittringen inom den socialdemokratiskt ledda majoriteten på sikt kommer att leda till en tillbakagång i bostadsproduktionen. Det kommer att framför allt drabba de unga som vill komma till Stockholm för att studera eller arbeta.

Vi delar koncernledningens instämmande i bolagens kritik som tar fasta på de negativa effekter som redovisas av utredningens konsekvensanalys. Syftet med nuvarande regler om hyresgästers inflytande vid renoveringar och ombyggnader har inte varit att flytta över beslutanderätten över fastigheten och dess underhåll från ägaren till hyresgästen. Det är fastighetsägaren som har, och ska ha, kunskapen om vilka upprustningsbehov en byggnad har så att en långsiktigt rationell, ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsförvaltning kan bedrivas. Bestämmanderätten ska fortsatt ligga hos fastighetsägaren, varför vi ser positivt på att varken Stockholms Stadshus AB eller stadens bolag kan ställa sig bakom utredningens förslag i detta avseende.

För oss är det viktigt att föra en aktiv bostadspolitik och att de kommunala bostadsbolagen tillåts vara fortsatt ekonomiskt starka, och medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla. De kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden och göra hela Stockholm attraktivt i alla dess delar. Bostadsbolagen ska medverka till att utveckla ytterstaden, dess miljöer och attraktivitet i samverkan med privata aktörer och boende.

Detta handlar till stor del om den aktiva fastighetsförvaltningen, att vara beredd att såväl förvärva lämpliga objekt vid lämpliga tillfällen, som att sälja strategiska objekt under marknadsmässigt gynnsamma omständigheter – för stockholmarnas, hyresgästernas och bolagens bästa.

Utredningens samlade förslag riskerar att göra hyresrättsfastigheter mindre attraktiva att äga och förvalta, vilket i sin tur ökar incitamenten för ombildningar till bostadsrätter. Det är en naturlig och logisk konsekvens av att avkastningen på dessa fastigheter skulle minska. Det finns förvisso en del positiva inslag i utredningen, men vår samlade bedömning är att förslagen som helhet i förlängningen faktiskt skulle riskera att minska hyresrättsbeståndet i såväl Stockholm som Sverige. Det är ironiskt att inte den socialdemokratiskt ledda majoriteten förmår att dra denna slutsats.

Reservation anfördes av borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut bifalls delvis.
2. Därutöver anför följande.

För att vara fria behöver människor ha makt och inflytande över sin boendesituation. Vi strävar efter att individen ska få fler möjligheter att med egna val ha inflytande över sin bostad.

Många av de förslag som lyfts fram i utredningen *Stärkt ställning för hyresrätter* handlar om att stärka hyresgästernas makt över deras boendesituation. Vi ställer oss positiva till utredningens intentioner att stärka besittningsskyddet.

Ett problem som ofta blir påtagligt för hyresgäster i äldre hus är att större renoveringsprojekt leder till en hyresökning som är svår för den boende att betala. För att minska risken att omfattande renoveringar leder till att människor tvingas att flytta vill vi att hyresgästerna ska få större inflytande över omfattningen på renoveringarna. Ett sätt att öka det inflytandet är att erbjuda hyresgästen flera olika alternativ på renoveringens storlek. Försök av bl. a. Svenska bostäder där hyresgästerna fått valet mellan tre olika nivåer av renovering, med olika omfattning och olika resulterande hyreshöjningar som följd, har varit lyckade och vi ser gärna att modellen testas i flera delar av landet.

Maktrelationen mellan hyresgäst och hyresvärd måste dock balanseras noggrant, så att hyresgästens inflytande över sin bostad inte betydligt försvårar hyresvärdens möjlighet att förvalta sin fastighet på ett sätt som gör det attraktivt och ekonomiskt gångbart att hyra ut.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Lotta Edholm (L) med hänvisning till Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

I ärendet föreslås bland annat förändringar inom hyreslagstiftningen som kan träda i kraft från och med 1 juli 2018. De områden som berörs av utredningens förslag är:

- Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus med mera.
- Hyresgästinflytande vid renovering och ombyggnation
- Privatpersoners uthyrning av bostäder
- Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter
- Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal
- Substitution

Nedan sammanfattas utredningens förslag.

Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus med mera

Det har sedan länge funnits olika lagstadgade skydd mot hyresvärdar som missköter sina fastigheter. Förvärvslagstiftningen upphävdes 2010 samtidigt som bostadsförvaltningslagen skärptes. Även en ny lägre sanktion infördes, förvaltningsåläggande, som enligt utredningen inte tillämpats i någon större utsträckning. En ny sanktion föreslås i stället, förvaltningsföreläggande, som ska kunna förenas med vite. Vidare föreslås ett förtydligande att hinder eller men i nyttjanderätten inte krävs för så kallade åtgärdsförelägganden när en hyresvärd brister i sin underhållsskyldighet. Utredningen föreslår också att kommunerna ska få ansvar och åläggas att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare för att underlätta för hyresnämnderna att få tag på tvångsförvaltare.

Hyresgästinflytande vid förbättrings – och ändringsarbeten

I samband med renoveringar och ombyggnationer kan de hyreshöjningar som medges bli så kännbara att det påverkar en bred grupp hyresgästers möjlighet till kvarboende. Många behöver flytta av ekonomiska skäl. Utredningen föreslår ett antal åtgärder för att stärka hyresgästinflytandet och besittningsskyddet i samband med sådana åtgärder. Bland annat ska fastighetsägare förtydliga och särskilt strukturera innehållet i informationen i de meddelanden som ska föregå kommande arbeten. Hyresnämnden ska idag normalt lämna tillstånd till åtgärder om det *inte är oskäligt* för hyresgästen. Utredningen föreslår en ändring i denna del till att åtgärden ska *vara skälig* för hyresgästen. Vid bedömningen ska hyresnämnden bland annat beakta i vilken omfattning hyresgästen har kunnat påverka åtgärdens utformning och om åtgärden är rimlig i förhållande till den hyreshöjning som kan antas. Utredningen konstaterar att en förstärkning av hyresgästens inflytande i samband med renoveringar och ombyggnationer medför en proportionerlig begränsning av fastighetsägarens möjlighet att bestämna över sin egendom.

Privatpersoners uthyrning av bostäder

Idag finns det dubbla regelverk som rör hyr privatpersoners uthyrning av bostäder, dels privatuthyrningslagen och dels hyreslagen. Detta skapar osäkerhet om vad som

gäller i vissa fall. Utredningen föreslår att privatuthyrningslagen upphävs och de specialbestämmelser som gäller hyressättning enligt principen om kostnadsbaserad hyra av dessa lägenheter förs in i hyreslagen. Dessutom medges en privatperson att hyra ut upp till två lägenheter. Hyresgästens ställning stärks bland annat genom att retroaktiv återbetalning av för hög hyra kan begäras efter prövning av hyresnämnden.

Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter

Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter kan skapa obehag och problem för fastighetsägare och grannar. Utredningen har bedömt möjligheten att det ska bli lättare att säga upp hyresavtal för sådana lägenheter och kommit fram till att detta inte är en hyresrättslig fråga. Utredningen pekar i stället på möjligheten att polismyndigheten och Brottsförebyggande rådet, BRÅ, får i uppdrag att utveckla olika stöd till fastighetsägare i dessa situationer.

Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal

Nuvarande regelverk för uppsägning av lokalhyresavtal är komplicerad och utredningen har haft i uppdrag att göra en översyn om det går att förenkla dessa. Antalet ansökningar om medling till hyresnämnderna är högt. Utredningen föreslår ett flertal förändringar i syfte att förtydliga och förenkla processen varav några redovisas i det följande. Det nuvarande medlingsförfarandet kvarstår men en ansökan för göras tidigast fyra månader före hyrestidens utgång. Genom denna åtgärd förmås parterna att inleda förhandlingar i tidigt skede vilket ökar sannolikheten till överenskommelser innan ansökan om medling blir aktuellt. Belastningen gällande ansökningar om medling hos hyresnämnden kan därmed antas minska. Vid begäran om marknadsyttrande från hyresnämnden om hyresnivån så föreslås att avtalstidens upphörandetidpunkt kan flyttas fram i högst tre månader för att hinna fånga denna information under medlingstiden. Vid hyresgästens uppsägning för villkorsändring så kan en begäran om medling återtast utan att även uppsägningen återtast. Ett återtagande av själva uppsägningen måste ske i särskild ordning för att få verkan.

Substitution

Om en hyresvärd utan skälig anledning vägrar samtycke till, eller underlåter att inom tre veckor besvara eller ta ställning till, en begäran om överlåtelse av ett lokalhyresavtal, har hyresgästen idag rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. Denna bestämmelse kallas ibland ”semesterparagrafen” eftersom den korta tidsfristen under bland annat semestertider kan utnyttjas taktiskt av en hyresgäst som vill komma ur ett hyresförhållande. Utredningen har sett över hyresgästens möjligheter att säga upp hyresavtal om inte hyresvärden godkänner begäran om överlåtelse och föreslår att paragrafen tas bort. Hyresgästens rätt att överlåta en verksamhet och därmed ett hyresavtal kvarstår oförändrat.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden och Stockholms Stadshus AB som i sin tur remitterat till AB Svenska Bostäder, AB Stockholms hem och AB Familjebostäder. Fastighetskontoret har svarat med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 september 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus med mera

Beträffande området *Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus med mera* så anser kontoret att borttagandet av åtgärden *förvaltningsåläggande* till förmån för *förvaltningsföreläggande* med möjlighet till vite är motiverad. Det är rimligt att det finns effektiva sanktionsmöjligheter att tillgå vid generella brister i en fastighets förvaltning innan den mycket starkare åtgärden tvångsförvaltning övervägs. Ett liknande institut finns som framgår redan i form av åtgärdsföreläggande gällande brister i skicket av enskilda bostadshyresgästers lägenheter. Det är positivt att det förtydligas i lagen att hinder eller men i nyttjanderätten inte krävs för att kunna utfärda ett åtgärdsföreläggande.

För stadens del ansvarar fastighetsnämnden enligt sitt reglemente för den lagreglerade uppgiften att föreslå tvångsförvaltare när detta är aktuellt. Normalt anlitas stadens allmännyttiga bostadsbolag för uppdragen. Förslaget att kommunerna ska åläggas att hålla en aktuell förteckning över förvaltare för uppdraget torde inte vara något problem för staden. För mindre kommuner bedömer dock kontoret att en sådan lagändring kan medföra problem. Om det inte finns vare sig kommunala bostadsbolag eller andra aktörer som är villiga att åta sig ett sådant uppdrag så saknas förutsättningarna att upprätta en förteckning. I så fall riskerar denna kommun att bryta mot lagen. Vad det skulle innebära är oklart eftersom utredningen inte föreslår några sanktioner om denna situation uppstår. Kontoret ifrågasätter nyttan med att samtliga kommuner ska hålla en lista med tvångsförvaltare aktuell. Trots allt är det inte så vanligt med tvångsförvaltning. En bättre lösning skulle i stället kunna vara en tvingande bestämmelse att ålägga kommuner att föreslå förvaltare när det faktiskt blir aktuellt.

Även miljö- och hälsoskyddsnämnden har enligt sitt reglemente rätt att föra talan enligt bostadsförvaltningslagen och kan därmed ansöka om särskild förvaltning av en fastighet om det finns brister enligt miljölagstiftningen. Nämnden utövar tillsyn över inomhusmiljön i bland annat bostäder samt fastighetsägarnas egenkontroll. Det är angeläget att fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden, tillsammans med hyresnämnden, samverkar i frågor där ansökan om särskild förvaltning är aktuella. Det kan inte uteslutas att åtgärder i ett enskilt fall kan härledas från risker både vad gäller hälsa och skick. Olika lagrum kan då överlappa varandra.

Hyresgästinflytande vid renovering och ombyggnation

Beträffande *hyresgästers inflytande vid renovering och ombyggnation* så är kontoret generellt positivt till att hyresgästen har en stark ställning. Det egna boendet är en institution av stor betydelse för den enskilde individen med familj och dess trygghet och identitet. Upprustningar som leder till att hyresgäster måste flytta av ekonomiska skäl kan medföra stora problem för berörda och även i vissa fall kräva omfattande sociala insatser från samhällets sida. Samtidigt är det väsentligt att seriösa fastighetsägare ges förutsättningar att professionellt och affärs- mässigt förvalta och underhålla sina fastigheter för att undvika kapitalförstöring och framtida eftersatt underhåll. Ett mer fragmenterat underhåll, till exempel i samband med att enstaka lägenheter omsätts, torde försvåra en rationell förvaltning jämfört med om det kan ske i samband med till exempel andra större underhållsinsatser i en fastighet.

De nuvarande reglerna, som infördes för drygt 10 år sedan, om hyresgästinflytande vid ombyggnad tillkom med syfte att enskilda hyresgäster skulle kunna stoppa vissa åtgärder där en hyresvärd vill höja standarden mycket utöver vad som kan anses godtagbart, så kallade lyxrenoveringar. Skärpningen syftade inte till att flytta över bestämmelserna över en fastighet och fastighetsägarens underhållsansvar från ägaren till hyresgästen. Det är en viktig princip som inte bör förändras.

För att ägandet av hyresrätter ska vara attraktivt så måste förutsättningarna vara rimliga vad gäller bestämmanderätten över den egna fastigheten och egendomen. Hur stort inflytande en hyresgäst, som för stunden innehar hyresförhållandet, då ska ha på denna process är en svår avvägningsfråga. En bostadslägenhet är en långsiktig resurs så i detta måste även beaktas framtida hyresgästers behov och preferenser. Kontoret uppfattar att nuvarande regler för hyresgästinflytande i samband med upprustningar i de flesta fall fungerar bra. Stadens bostadsbolag har till exempel ett utvecklat arbete och en hög ambition vad gäller samarbete med bland annat Hyresgästföreningen och de boende för att kunna beakta och tillvarata önskemål och synpunkter i samband med ombyggnader. Förslaget att ändra regelverket till att en ombyggnad ska vara skäligen för att den ska godkännas av hyresnämnden kan, beroende på hur praxis utvecklar sig, innebära en relativt stor ändring i balansen mellan parterna. Det finns risker med detta. Om förslaget genomförs ökar risken att processerna vid renoveringar och upprustningar kompliceras ytterligare och blir oförutsägbara. I en förlängning kan det medföra att hyresrätten tappar attraktivitet med fler ombildningar till bostadsrätter som följd eller försäljningar som kan leda till att oseriösa aktörer i ökad omfattning etablerar sig inom detta bostadssegment. Kontoret förordar att förslaget omarbetas med ytterligare fokus på att utveckla dialogen och inflytandet för hyresgästerna i samband med upprustningar än den relativt drastiska förändring som föreslås i denna del. Arbetet inom stadens bostadsbolag kan ses som en förebild i detta

Privatpersoners uthyrning av bostäder

Förslaget att avskaffa *privatuthyrningslagen* och föra in den särskilda modellen för hyressättning av dessa objekt i hyreslagen är positivt. Bestämmelser om hyressättning, uppsägningstider, olika rättigheter med mera, blir tydligare med en samlad lagstiftning. Detta kan få stor betydelse vid en växande andel privatuthyrning på marknaden.

Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter

Vad gäller problematiken med *kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter* så stöder kontoret utredningens förslag att via polismyndigheten och BRÅ utveckla olika stöd till fastighetsägare med flera i dessa situationer.

Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal

Kontoret har inga invändningar mot de förslag som redovisas angående förfarandet vid *uppsägning av lokalhyresavtal* för att underlätta dessa processer. Nuvarande ordning med att belasta hyresnämnderna med ansökningar om medling innan parterna ens påbörjat förhandlingar är inte rimlig. Parterna måste enligt kontorets uppfattning ta ett eget större ansvar i detta. Om dessutom parterna förmås att tidigarelägga sina hyresförhandlingar med möjlighet till avslut i ett tidigare skede så blir förutsättningarna tydligare för samtliga inblandade. Det gäller både ekonomiska frågor som att kunna prognosticera intäkter och utgifter och att för hyresgästen kunna planera sin verksamhet och för hyresvärden att utveckla sin fastighet. Övriga förtydliganden i förslaget, till exempel att ett återtagande av ansökan om medling inte samtidigt innebär ett åtagande av uppsägningen, är mycket motiverad.

Substitution

Förslaget gällande området *substitution* att ta bort den så kallade ”semesterparagrafen” är en angelägen åtgärd. Det är inte rimligt för balansen mellan parterna i ett hyresförhållande att en lokalhyresgäst på detta sätt ska ha en ensidig möjlighet att på ett otillbörligt sätt kunna häva ett pågående hyresförhållande i förtid. Hyresgästens rätt att överlåta en verksamhet, och därmed ett hyresavtal, kvarstår oförändrat vilket torde vara en tillräcklig möjlighet för en hyresgäst att på ett ansvarsfullt sätt kunna lämna det egna hyresförhållandet.

Fastighetskontoret

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus m.m.

Den nuvarande ordningen med den mildare formen av tvångsåtgärd i form av ”förvaltningsåläggande” synes varken fylla sitt syfte eller användas i praktiken. Att utmönstra åtgärden förvaltningsåläggande är därför ett bra förslag. Som utredningen framhåller kan det ändå vara lämpligt att det finns en åtgärd som är något mjukare än tvångsförvaltning. Utredningens förslag om att hyresnämnden ges befogenhet att rikta ett s.k. *förvaltningsföreläggande* mot hyresvärd som brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgäster borde kunna fylla en sådan funktion. Ett liknande institut finns redan i hyreslagen. Med stöd av 16 § hyreslagen kan hyresgäster begära åtgärder mot hyresvärdar vid brister i lägenhetens skick (*åtgärdsföreläggande*). Ett enligt utredningen effektivt påtryckningsmedel. Särskilt som det kopplas till vitesföreläggande. Ett åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen är inriktat på brister avseende skicket i den enskilda hyresgästens lägenhet medan det föreslagna ingripandet *förvaltningsföreläggande* enligt bostadsförvaltningslagen skulle komma att avse mer generella brister i förvaltningen. Ett föreläggande enligt bostadsförvaltningslagen kan därför kunna användas vid andra typer av brister än åtgärdsföreläggande. Ett exempel är att fastighetsägaren är otillgänglig för hyresgästerna.

Vid tvångsförvaltning ska hyresnämnden utse en förvaltare. Till förvaltare ska utses bolag, förening eller annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning. Ett problem som har uppmärksammats under utredningens arbete är att det i vissa fall är svårt att få tag på förvaltare som är villiga att åta sig tvångsförvaltningsuppdrag. Det är en brist som enligt hyresgästutredningen bör åtgärdas. Det behövs enligt hyresgästutredningen ett långsiktigt arbete i syfte att säkra tillgången på förvaltare. Hyresgästutredningen anser därför att det är lämpligt att i lag ålägga kommuner att, förutom att föreslå en förvaltare, även ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig uppdrag. För att kunna få förvaltare som är villiga att åta sig uppdrag kan kommunen överväga det allmännyttiga bostadsföretaget i kommunen eller privata aktörer. Förvaltaren ska ha tillräcklig erfarenhet av fastighetsförvaltning.

Uppgifterna som bör framgå av förteckningen är exempelvis namn, titel, huvudsakliga verksamhetsort och specialismråde samt kontaktuppgifter. Förteckningen behöver hållas uppdaterad. Kommunen bör därför sträva efter att nå personer som har tillräcklig erfarenhet. Kommunen kommer att få en kvalitetssäkrande roll så att tvångsförvaltningsinstitutet fungerar i enlighet med sitt syfte. Kommunen bör göra förteckningen tillgänglig på lämpligt sätt. Ett förslag kan vara på sin webbplats.

Syftet med den föreslagna listan är att säkra tillgången på förvaltare vid tvångsförvaltning. Det har förekommit att kommuner på anmodan av hyresnämnden inte kunnat föreslå någon förvaltare. Frågan om tvångsförvaltning har då fallit.

Frågan är varför framtagandet av en lista skulle medföra att fler fastighetsförvaltare skulle vara villiga att ta på sig uppdrag enligt bostadsförvaltningslagen jämfört med nuvarande ordning. Kommunen har redan idag en lagreglerad uppgift avseende utseende av förvaltare. Enligt 16 § lag [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder ska kommunen beredas tillfälle att föreslå förvaltare.

Enligt hyresgästutredningen så innebär denna reglering att kommunerna redan i dag är skyldiga att föreslå förvaltare om hyresnämnden kräver det, (se SOU 2017:33 s. 128). Fastighetskontoret ifrågasätter att denna bestämmelse skulle innebära en *skyldighet* för kommunerna att föreslå förvaltare. Enligt bestämmelsen bereds kommunen möjlighet att föreslå förvaltare. Ordalydelsen ”bereds möjlighet” bör enligt kontorets mening tolkas som att ”ges möjlighet”. Kommunen kan välja att inte föreslå någon förvaltare. Något skullkrav finns således inte i gällande lagstiftning.

I det nya lagförslaget (se 8 §) ”ska” varje kommun ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare. Detta är enligt kontorets mening en skärpning i relation till nuvarande lagstiftning. Dessutom drabbar bestämmelsen samtliga kommuner i Sverige till skillnad från nuvarande ordning där det endast är den kommun där en tvångsförvaltning har beslutats som måste ta fram en förvaltare till hyresnämnden. Mot bakgrund av den begränsande omfattningen av mål om tvångsförvaltning i Sverige (30 mål 2015 och 8 mål 2016 hos både hyresnämnderna och hovrätten) så synes förslaget vara allt för omfattande med hänsyn till sitt ändamål. En annan fråga är vad som händer om en kommun inte får fram några förvaltare till sin av lagstiftaren ålagda skyldighet att tillhandahålla en lista. Någon sanktion föreslås inte av utredningen, varför förslaget inte torde innebära någon skillnad mot nuvarande ordning.

Ett mer proportionerligt förslag med hänsyn till de få ärenden som förekommer årligen skulle vara att göra en ändring i 16 § lagen om arrende- och hyresnämnder. Istället för att kommunen bereds möjlighet skulle hyresnämnden kunna ålägga kommunen att föreslå förvaltare. Detta åliggande skulle vara tvingande men, endast drabba de få kommuner där tvångsförvaltning är aktuellt.

En annan aspekt är om det överhuvudtaget är lämpligt att ålägga Sveriges kommuner att ha en den föreslagna typen av lista. Förslaget torde innebära att flera kommuner kommer att bryta mot ”lagen”, eftersom alla kommuner inte kan få fram en sådan lista. Kommunerna saknar helt möjlighet att tvinga privata förvaltare att åta sig uppdrag om tvångsförvaltning. Återstår då att använda det kommunala bostadsbolaget, men alla kommuner har inte bostadsbolag. Enligt utredning är det 13 kommuner som saknar kommunala bostadsbolag. Återstår i dessa fall att kommunen själv åtar sig uppdraget. Det är dock olämpligt, bl.a. med hänsyn till rättsmedlet laglighetsprövning där alla beslut som inte är av förberedande eller verkställande art kan bli föremål för domstolsprövning. Det torde inte heller förekomma i praktiken att kommunala förvaltningar tar på sig dessa uppdrag.

Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende

Den officiella statistiken om medlingsansökningar avspeglar erfarenheterna från kontorets sida. Kontoret har inga synpunkter på förslaget i den del det avser handläggningsordningen eller formaliteterna. Utredningens förslag kommer inte att inverka menligt på kontorets rättigheter eller skyldigheter i sin roll som vare sig hyresgäst eller hyresvärd utan snarare påkalla andra rutiner. Förhoppningsvis kan det föreslagna förfarings sättet dock bidra till att minska väntetider och belastning i hyresnämnden på det att man som part, i det fall då det trots allt blir nödvändigt att begagna nämnden, finner en mer effektiv handläggning.

Vad som är lite anmärkningsvärt är att även hyresvärdens ansökan om medling, exempelvis för att begära ett marknadsyttrande, skall få verkan att medlingsansökan skall kunna ligga till formell grund för hyresgästens rätt att väcka talan om skadestånd i allmän domstol. Låt oss säga att hyresgästen glömt detta och hyresvärden inger ansökan, fast uppenbarligen inte för att säkerställa rätten till skadestånd. Då får motpartens förfarande trots allt den rättsverkan för hyresgästen.

Beträffande marknadsyttranden är dessa enligt statistiken inte särskilt vanliga. Inte heller fastighetskontoret stöter på begäran därom mer än undantagsvis. Det som skulle kunna befaras är att begäran om marknadsyttrande används som ett medel för att obstruera eller i onödan förlänga ett avtalsförhållande. Dock har utredningen givit en hyresnämnd möjlighet att inte avge marknadsyttrande i fall då man befarar sådana motiv.

Vad avser verkan av återkallande av medling känns detta som en angelägen åtgärd. Det har varit en anmärkningsvärd tågordning att en rättshandling (återkallande av medlingsansökan) med automatik skall få rättsverkan på en annan rättshandling, det vill säga själva uppsägningshandlingen. Då mycket av lagstiftningen som kringgärdar avtalsparternas relation på det hyresrättsliga området avseende lokaler är dispositivt är det också rimligt att man är relativt aktiv i sin roll som avtalspart.

Avslutningsvis noteras att utredningen föreslår en del förändringar även på arrenderättens område. De innebär i huvudsak att motsvarande regler kommer att gälla bland annat vad avser frister för hänskjutande, information vid uppsägning, yttrande om arrendeavgiften m m. Fastighetskontoret inte har mer att anföra än vad ovan anförts avseende lokalhyra.

Substitution

Vad avser utredningens förslag avseende substitution så är fastighetskontoret av uppfattningen att förslaget är bra. Mot bakgrund av syftet med de olika paragraferna, som i på olika sätt skall ge en hyresgäst möjlighet att avsluta sitt hyresavtal, innebär borttagandet av möjligheten enligt förslaget att man ”rensar” i bestämmelserna på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom bostadshyresgäster alltid har rätt att säga upp sitt hyresavtal med tre månaders uppsägnings-tid, så har den aktuella regeln inneburit en omotiverad möjlighet för lokalhyresgäster som be-driver kommersiell verksamhet att komma ur ett hyresavtal. Detta trots att deras behov kan anses tillgodosett genom möjligheten till överlåtelse enligt en annan paragraf.

Fastighetskontoret har heller inga synpunkter på att även icke kommersiella lokalhyresgäster skall kunna överlåta sina avtal. Dock kan det tänkas innebära ett ökat antal ansökningar av dylika frågor för kontorets del.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 29 augusti 2017 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 14 augusti 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus med mera

Utredningen föreslår att det klargörs att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten som grund för ett åtgärdsföreläggande när hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet. Förvaltningen tillstyrker den föreslagna ändringen och välkomnar ett förtydligande i denna del. Förvaltningen bedömer att ändringen kan komma att leda till fler åtgärdsförelägganden till följd av ändringen och således fler åtgärder vidtagna i lägenheter med bristande underhåll. Hanteringen när det gäller åtgärdsförelägganden ligger väldigt nära det kravställande som miljö- och hälsoskyddsnämnden ägnar sig åt i sin tillsyn av bostäder, vilket utvecklas närmare under rubriken ”Förvaltningens generella synpunkter”. För att det inte ska ske en dubbel handläggning och för att gransdragningen ska bli tydlig för såväl enskilda som myndigheterna, behövs

såväl samsyn i sakfrågor som tydliga bestämmelser om kompetens på området. Eftersom åtgärdsförelägganden enligt hyreslagen såväl som förelägganden enligt miljöbalken kan förenas med vite finns risk för dubbelbestraffning. Detta kan regleras på olika sätt. Exempelvis genom regler om att vitesföreläggande inte får meddelas om ett vitesföreläggande i frågan redan har meddelats med stöd av miljöbalken respektive hyreslagen. Det kan således behöva genomföras mindre ändringar även i miljöbalken.

Utredningen föreslår att bestämmelserna om förvaltningsåläggande ersätts av möjligheter för hyresnämnden att, med utgångspunkt i omständigheterna i det enskilda fallet, förelägga hyresvärden att vidta åtgärder för att komma till rätta med uppkomna förvaltningsbrister. Föreläggandet får förenas med vite.

Förvaltningen tillstyrker utredningens förslag. Förvaltningen konstaterar dock att den nu föreslagna regleringen tangerar den miljörättsliga regleringen på området, vilket utvecklas närmare under rubriken ”Förvaltningens generella synpunkter”. Den miljörättsliga regleringen och det kommunala arbetet inom området har dock endast omnämnts mycket kortfattat i betänkandet utan problematisering vid framtagandet av förslaget. Eftersom förslaget innebär att Hyresnämnden ska kunna förena förvaltningsförelägganden med vite, vilket även miljö- och hälsoskyddsnämnden har möjlighet till inom sin tillsyn inom samma frågor, riskerar konsekvensen av den föreslagna regleringen strida mot dubbelbestraffningsförbudet. Att arbetet samordnas och regleras är därmed av vikt så att inte en fastighetsägare föreläggs vid vite, av två skilda myndigheter, att åtgärda samma brister. Utöver detta anser förvaltningen att miljörättslig praxis bör vara vägledande även för hyresnämnderna, särskilt i fråga om olägenhetsbedömningar och krav på åtgärder.

Förvaltningsförelägganden föreslås kunna meddelas endast efter anmälan från kommun eller hyresgästförening. Som framgår ovan har miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 5 § 3 punkten i nämndens reglemente att utöva stadens befogenhet att föra talan enligt bostadsförvaltningslagen och kommer därmed sannolikt att, jämte fastighetsnämnden, vara den del av kommunen som även fortsättningsvis ska göra dessa anmälningar. Mot bakgrund av att kommunen redan bedriver en aktiv och effektiv tillsyn inom området ställer sig nämnden tveksam till att anmälningar till hyresnämnden som leder till förvaltningsförelägganden kommer att ske i någon större utsträckning. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har under överskådlig tid inte fört någon talan enligt bostadsförvaltningslagen. Däremot driver fastighetsnämnden ca ett ärende årligen rörande ansökan om tvångsförvaltning.

Förvaltningens generella synpunkter

I miljöbalken, MB, och därtill hörande förordningar finns bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd vilka bl.a. berör det skick som bostäder ska hålla. Vidare uppställs krav på att fastighetsägare ska ha en fungerande egenkontroll. Fastighetsägarnas egenkontroll innebär ett krav på förebyggande arbete där fastighetsägaren fortlöpande ska planera och kontrollera sin verksamhet för att motverka och förebygga hälsoproblem hos de boende eller skador på miljön. Det är kommunen som, genom den eller de nämnder som fullmäktige bestämmer, utövar tillsyn över miljö- och hälsoskyddet i kommunen, se 26 kap. 3 § MB. Tillsynsmyndigheten får meddela de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken och därtill hörande förordningar ska följas, se 26 kap. 9 § MB.

I 33 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd framgår vidare att en bostad särskilt ska;

1. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar,
2. ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt,
3. medge tillräckligt dagsljus,

4. hållas tillfredsställande uppvärmd,
5. ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien,
6. ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

I Stockholms stad är det miljö- och hälsoskyddsnämnden som utövar tillsyn över inomhusmiljön i bl.a. bostäder samt fastighetsägarnas egenkontroll. Tillsynen bedrivs dels genom att enskilda har möjlighet att inkomma med klagomål avseende upplevda brister i deras bostäder, vilka utreds och följs upp av miljöförvaltningen, dels genom riktad bostadstillsyn. Riktad bostadstillsyn är en ny tillsynsmetod som bygger på en mer ingående granskning av fastighetsägare för att ge möjlighet att upptäcka brister och undanröja eventuella olägenheter. Tillsynsmetoden skiljer sig från traditionell tillsyn på så sätt att förvaltningen lagt större fokus på att undersöka den faktiska boendemiljön i fastighetsägarens bestånd i stället för att via fastighetsägaren få information om egenkontrollen. Målsättningen med den nya tillsynsmetoden för fastighetsägartillsyn är att skapa mer hållbara bostadsområden med särskilt fokus på områden med lägre välfärd, öka möjligheten till en god inomhusmiljö för invånare som normalt sett inte hör av sig till förvaltningen. Urval av fastighetsägare sker baserat på område, där socioekonomiskt svaga områden prioriteras. Utöver den klagomålsinitierade tillsynen i bostäder samt den riktade bostadstillsynen bedriver även miljöförvaltningen löpande fastighetsägartillsyn där fastighetsägares egenkontrollarbete granskas och följs upp. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i sitt arbete möjlighet att förelägga fastighetsägare vid vite att åtgärda brister som framkommer genom tillsynen.

Miljörätten, och det kommunala arbetet, överlappar alltså med den nu föreslagna regleringen, både vad avser hyreslagen och bostadsförvaltningslagen. Detta innebär att det finns en gränsdragningsproblematik i frågan om kompetenser på området och att det således kommer att krävas en samsyn mellan tillsynsmyndigheterna och hyresnämnden i det fortsatta arbetet. Till exempel är det lämpligt att en fråga inte ska kunna anhängiggöras samtidigt i bägge instanser. Förvaltningen anser också att det finns ett behov av en enhetlighet i myndigheternas arbete så att det blir så tydligt och effektivt som möjligt gentemot såväl boende som fastighetsägare vem som gör vad.

Utredningen grundar sig på bl.a. en relativt begränsad hovrättspraxis vilket enligt förvaltningen, mot bakgrund av vad som anförs ovan, inte ger en fullständig och rättvisande bild av den rådande situationen i olika fastighetsbestånd. För en komplett bild över situationen avseende fastighetsägares förvaltning och egenkontroll samt förekomst av brister i bostäder och i större bestånd krävs att även miljörettslig praxis, och vad som görs genom den miljörettsliga tillsynen, beaktas vid utvärdering och framtagande av problemformuleringar inom området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser t.ex., till skillnad från utredningen, förhållandevis ofta brister vad gäller egenkontroll och inomhusmiljö i de större fastighetsbestånden. Nämndens klagomålshantering, där enskilda har möjlighet att inkomma med klagomål avseende brister i sina bostäder, visar vidare att det inte inkommer särskilt många klagomål från de områden där störst brister förekommer. Majoriteten av klagomålen inkommer från mer privilegierade områden där standarden på inomhusmiljön i allmänhet är högre och där de boende känner till sina rättigheter och möjligheter att vända sig till olika instanser för att få sin sak prövad. Detta är en övervägande anledning till att miljö- och hälsoskyddsnämnden har påbörjat arbetet med den riktade bostadstillsynen. Utan denna typ av riktad tillsyn har nämnden funnit att de bestånd där behoven av åtgärder beträffande boendemiljön är störst inte kommer till myndigheternas kännedom i samma omfattning. Detta torde även vara fallet med de ärenden som inkommer till hyresnämnden och kan också vara en anledning till att bestämmelserna om förvaltningsåläggande inte tillämpats i någon större utsträckning.

Förvaltningen anser mot denna bakgrund att kopplingen till miljö- och hälsoskyddsnämndens tillsynsarbete inom ramen för den svenska miljörettsliga lagstiftningen bör belysas och beaktas, särskilt vad avser analysen och tillämpningen av bestämmelserna gällande ingripande mot misskött förvaltning.

Ansvar i staden för bostadsförvaltningslagen

Som berörts har miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt sitt reglemente ansvaret för att ansöka om tvångsförvaltning. Fastighetsnämnden har ett sekundäransvar, d v s den har att ansöka om tvångsförvaltning för det fall miljö- och hälsoskyddsnämnden inte gör det. I praktiken har fastighetsnämnden fått in en begäran om att staden skall ansöka om tvångsförvaltning från hyresgästföreningen eller i undantagsfall från en enskild hyresgäst. Ansökan till hyresnämnden har i sådana fall skett utan att ärendet har stämts av med miljöförvaltningen.

Den nuvarande ordningen kan tyckas vara en onödig dubbelreglering. Det finns emellertid goda skäl för att behålla denna. Miljö- och hälsoskyddsnämnden behöver ha som yttersta åtgärd när det föreligger olägenheter för hyresgäster i miljöbalkens mening att ansöka om tvångsförvaltning. Kravet på tvångsförvaltning kan dock motiveras även av andra skäl än miljölagstiftningen. Den nuvarande dubbelregleringen bör därför behållas.

Om utredningens förslag genomförs kommer miljöförvaltningen att kunna välja mellan att tillämpa miljöbalken eller hyreslagstiftningen. Det ter sig nog även i framtiden mest naturligt att tillämpa miljölagstiftningen och hälsoskyddsreglerna. Men det har funnits fall där ett ärende samtidigt handlagts i hyresnämnden och på miljöförvaltningen. Det har då gällt såväl missförhållanden och olägenheter som andra frågor i hyreslagen. I sådana fall kan det vara lämpligt med en gemensam handläggning.

Socialnämnden

Socialnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 augusti 2017 att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 21 juni 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Hyresgästinflytande vid renovering och ombyggnation

Förvaltningen är positiv till att hyresgästens ställning har utretts, då socialtjänstens målgrupper ofta har behov av goda förutsättningar för att kunna bevaka sina rättigheter.

Förvaltningen delar utredarens synpunkt att hyresgästinflytandet i vissa fall behöver stärkas. Det är positivt att hyresnämnden kan kräva att hyresvärden vidtar åtgärder vid misskötsel av fastigheter. Socialtjänstens målgrupper kan många gånger behöva den typen av stöd för att utkräva sin rätt som hyresgäst.

Förvaltningen håller också med om att det är positivt att stärka hyresgästens inflytande och besittningsskydd vid renovering och ombyggnation. Framförallt är det viktigt att säkerställa att ekonomiskt utsatta hushåll inte tvingas flytta av ekonomiska skäl.

Privatpersoners uthyrning av bostäder

Det är också positivt att hyresgäster får möjlighet att begära återbetalning av hyra som överstigit hyresnämndens fastställda belopp. Det minskar risken för att personer med osäker ställning på bostadsmarknaden tvingas betala orimligt höga hyror.

Förvaltningen föreslår att socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 30 augusti 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Hyresgästinflytande vid renovering och ombyggnation

Koncernledningen delar bolagens kritik som också tar fasta på de negativa effekter som redovisas av utredningens konsekvensutredare. Det är viktigt att framföra att syftet med nuvarande regler om hyresgästers inflytande vid renoveringar och ombyggnader inte har varit att flytta över beslutanderätten över fastigheten och dess underhåll från ägaren till hyresgästen. Det är en viktig princip som även fortsättningsvis måste gälla. Det är fastighetsägaren som måste och ska ha kunskapen om vilka upprustningsbehov en byggnad har så att en långsiktigt rationell, ekonomiskt och miljömässigt hållbar fastighetsförvaltning kan bedrivas.

Utredningen föreslår att det nuvarande regelverket om hyresvärdens ansökan om ombyggnadsåtgärd ska godkännas av hyresnämnden om den *inte är oskäligen* mot hyresgästen, ska ändras till *är skäligen*. Detta skulle innebära en alltför kraftig förflyttning av bestämmanderätten, från hyresvärderna till hyresgästen, vilket koncernen och bostadsbolagen inte kan ställa sig bakom. Ambitionen om ökat inflytande för hyresgästerna kan istället åstadkommas på annat sätt.

Hyresgästernas inflytande regleras i avtal med Hyresgästföreningen som ska säkerställa att även hyresgästernas önskemål och synpunkter kommer fram inför en ombyggnad. Bostadsbolagen arbetar sedan många år med hyresgästdialoger i samband med större renoveringar. Koncernledningen ställer sig frågande till förslaget om att formalisering av denna hyresgästdialog, speciellt mot bakgrund av att de allra flesta hyresgäster godkänner föreslagna renoveringsåtgärder. Istället bör ansträngningar göras av parterna på bostadsmarknaden att hitta arbetsformer liknande de allmännyttiga bostadsföretagens och utveckla dem ytterligare vid behov.

Som bostadsbolagen påtalar vikten av bör generellt sett större hänsyn tas till de olika intressen som nuvarande och framtida hyresgäster representerar med avseende på bostadens bruksvärde, standard och attraktivitet. Utredningens förslag och perspektiv riskerar att få långsiktigt negativa konsekvenser för ett ansvarsfullt fastighetsägande där investeringar bygger på ett livscykelperspektiv.

Sammantaget riskerar dessa förslag i syfte att stärka hyresgästernas inflytande vid renovering och ombyggnad att – som utredarens egen analys också visar – en allvarlig försämring av de affärsmässiga förutsättningarna för såväl koncernens bostadsbolag som andra fastighetsbolag.

Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter

Koncernledningen och bolagen instämmer i utredningens förslag att polismyndigheten och BRÅ ges i uppdrag att stötta hyresvärdar i fall av olaglig användning av hyresrätter. Däremot bör ingen, som utredningen föreslår, förändring av hyreslagstiftningen ske, då problemen som lyfts fram i huvudsak inte är hyresrättsliga.

Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal

Utredningens uppdrag var att göra en översyn av hanteringen vid uppsägning av lokalhyresavtal i syfte att göra det mer effektivt och således minska eventuella kostnader. Koncernledningen stödjer de förslag som innebär ett förtydligande och förenklande, som t.ex. att bestämma en senaste tidpunkt för när eventuell återkallelse av uppsägning ska göras. Detta

skulle ge hyresvärderna en rimlig möjlighet att förutse om hyresgästen avser att flytta vid uppsägningstidens utgång eller inte.

Substitution

En hyresgäst får som huvudregel inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Bolagen och koncernledningen ställer sig bakom förslaget att 32 § hyreslagen (s.k. semesterparagrafen) upphävs, dvs. det ska inte längre vara möjligt för en hyresgäst att säga upp ett hyresavtal i förtid bara för att hyresvärderna inte besvarar begäran om överlåtelse inom tre veckor.

Förslaget om förändring av 36 § hyreslagen som ger hyresnämnden möjlighet att besluta om rätt till överlåtelse av lokalhyresavtal innehavda av hyresgäster som inte bedriver förvärvsverksamhet, bedömer koncernledningen i likhet med bolagen är mindre lämpligt att genomföra. Detta minskar hyresvärdens möjlighet att påverka vilken verksamhet som ska bedrivas i en lokal, särskilt med tanke på att det inte föreslås finnas krav på att överlåtelse ska ske till någon som avser att bedriva samma eller liknande verksam