

Remissyttrande - Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Ju2017/03853/L1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar anta förslag till yttrande (Bilaga 1).

Ärendet

Justitiedepartementet har den 3 juni 2017 remitterat Hyresgästutredningens betänkande för besvarande. Betänkandet har tagit ställning till:

- konsekvenserna av ett upphävandet av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.
- om möjligheterna att ingripa mot fastighetsägare som inte tillhandahåller ett godtagbart boende bör utökas.
- om hyresgästernas inflytande bör stärkas samt att föreslå hur lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör föras in i 12 kap. jordabalken och i samband med det ta ställning till om hyresgästens ställning bör stärkas,
- om det bör bli lättare att säga upp hyresavtal för lägenheter som används av kriminella grupperingar samt utreda vissa frågor om uppsägning av lokalhyresavtal,
- om rätten att säga upp hyresavtalet i samband med en begäran om överlåtelse bör kvarstå i sin nuvarande form.

Söderhamns kommun har beretts möjlighet att svara på remissen. Svar ska ha inkommit till Justitiedepartementet senast den 15 september 2017.

Kommunstyrelseförvaltningens yttrande

Störst påverkan för kommunen har betänkandet i följande delar:

Kommunen får ansvar för att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare vid tvångsförvaltning

Förslaget får direkt påverkan på kommunen. Följande åtgärder kommer att behöva genomföras av kommunen för att kunna skapa förteckningen: aktivt söka och informera villiga förvaltare vid tvångsförvaltning, kontakta potentiella förvaltare, organisationer och domstolar, sprida information och samverka med andra kommuner, uppdatera förteckningen och göra den tillgänglig på kommunens webbplats.

Kostnaden förväntas bli låg och rymmas inom befintliga anslag.

Den enskildes rättigheter i hyreslagen stärks. Bl.a. möjligheten att påverka omfattningen av standardhöjande åtgärder.

Lagförändringen kommer att ge långtgående konsekvenser för fastighetsägare, och kan komma att slå särskilt hårt mot de allmännyttiga bostadsföretagen. Bl.a. förväntas en dämpande effekt ske på fastighetspriserna. Som konsekvens kan kommuner få sämre betalt vid försäljning av allmännyttiga hyresrätter till kommersiella aktörer. Eftersom försäljningarna ofta sker i syfte att finansiera nyproduktion kan det få en dämpande effekt på nyproduktionen av hyresrätter.

Besittningsskyddet förändras när 45 § hyreslagen, om att en hyresgäst som hyr en lägenhet i andra hand inte har något besittningsskydd förrän efter två år, tas bort. Regelförändringen innebär att hyresgäster på s.k. sociala kontrakt i vissa fall kommer att få besittningsskydd omedelbart. Den vanligaste formen av s.k. socialt kontrakt inom allmännyttan är att det allmännyttiga bostadsbolaget hyr ut en lägenhet i första hand till kommunen (vanligen socialförvaltningen), som sedan hyr ut lägenheten till den person som bor i lägenheten. **För kommunernas del kan/kommer förslaget att innebära att ansökningar om avstående från besittningsskydd kommer att krävas i alla dessa fall.**

BRÅ bör få ett uppdrag att se hur samarbetsprojekt i kommunerna kan ge stöd till fastighetsvärdar vid uppsägning av hyresavtal.

Förslaget gynnar de kommuner som har problem med kriminella grupperings användning av hyreslägenheter. I övrigt får förslaget mycket liten påverkan.

Återrapportering/uppföljning

Ingen återrapportering/uppföljning behöver göras

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande
Remissmissiv

Hellena Bäck

Beslutet skickas till

BMN
ASN
Justitiedepartementet ju.L1@regeringskansliet.se