

Justitiedepartementet  
Enheten för processrätt och  
domstolsfrågor  
103 33 Stockholm  
Ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm 2017-09-12

### Remissvar avseende utredningen Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

*Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 7 400 bostadsrättsföreningar och 8 400 bosparare som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 275 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerade förslag och får framföra följande.*

Bostadsrätterna har inget att invända mot vad som sägs i utredningens avsnitt om ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus, m.m. (kap. 3), kriminella grupperingars användning av lägenheter (kap. 6 eller förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende (kap. 7).

Men vi är kritiska då det gäller följande förslag.

#### *Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete (kap. 4)*

Utredningen lägger fram flera förslag som syftar till att stärka hyresgästernas ställning.

Utredningen tycks utgå från att ett stort antal hyresgäster får stora ekonomiska bekymmer eller tvingas att flytta då deras lägenheter renoveras. Men i själva verket är det vanliga att hyresgäster inte har någon invändning mot renovering eller välkomnar den. Det är bara i några enstaka procent av alla renoveringsfall tvisten förs till hyresnämnd.

Förslagen kommer innebära en långtgående förskjutning av inflytande från hyresvärd till hyresgäster och kan komma att försämra möjligheterna att hålla en modern standard på hyreslägenheter. I praktiken inskränks hyresvärdens rådighet över den egna fastigheten. Genomförs förslagen kan det bl.a. innebära ökade renoveringskostnader, att renoveringar senareläggs eller inte blir av, byggande av nya hyresrätter kan minska och att tvister som går till hyresnämnden blir mer komplicerade och administrativt betungande.

Det är inte rimligt att genomföra förslag som ska gynna en liten klick hyresgäster men som får de nyss nämnda omfattande nackdelarna. Bostadsrätterna motsätter sig utredarens förslag.

*Privatpersoners uthyrning av bostäder, m.m. (kap. 5)*

Utredningen föreslår att lagen om uthyrning av egen bostad upphävs (särbestämmelse om hyressättning för in i hyreslagen). Utökad besittningsskydd införs vid denna typ av uthyrning.

Bostadsrätterna menar att lagen om uthyrning av egen bostad av allt att döma har fungerat väl. Utredarens förslag bör inte genomföras.

*Substitution (kap. 8)*

Utredaren föreslår att uppsägningsrätten i 32 § hyreslagen, den så kallade semesterparagrafen, ska upphävas, vilket vi välkomnar. Men utredaren föreslår även att nuvarande regler om rätt för substitution för hyresgäster som bedriver förvärvsverksamhet i lägenheter ska omfatta även hyresgäster som inte bedriver kommersiell verksamhet – hyresnämnd ska kunna ge tillstånd till överlåtelse.

Det saknas skäl för en sådan utvidgning av substitutionsrätten. Förändringen skulle för övrigt kunna öppna för handel med hyresavtal. Bostadsrätterna motsätter sig detta förslag.

**Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening**

Ulrika Blomqvist

VD