

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
Att: Thomas Edling
103 33 Stockholm

Betänkandet SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster

Skärpt krav på innehållet i meddelanden om ombyggnation

Konsumentverket delar utredningens uppfattning att fullgod information utgör grunden för att hyresgäster ska kunna ta tillvara sina intressen i förhållande till fastighetsägare. Tillräcklig information en förutsättning för att en hyresgäst ska kunna fatta ett välgrundat beslut om att godkänna eller inte godkänna en av fastighetsägaren planerad åtgärd. Att införa krav om vilken information som ska lämnas i ett meddelande om ombyggnation är därför någonting som Konsumentverket tillstyrker.

Att säkerställa att hyresgäster får tillräcklig information för att kunna fatta välgrundade beslut är också anledningen till att verket anser att uppgift om tänkt hyra måste inkluderas i lagkraven som ett obligatorium, och alltså inte villkoras med den föreslagna omständigheten att den endast ska anges om den är överenskommen.

En öppning för att inte uppge den hyreshöjning som blir resultatet av en eventuell ombyggnation skulle innebära ett ofullständigt beslutsunderlag för hyresgästerna. Sett till det faktum att hyreskostnaden sannolikt är den enskilt mest betydelsefulla parametern för hyresgäster avseende denna typ av beslut, vilket även framhålls i utredningen, vore det olyckligt att inte förbehållslöst inkludera denna uppgift i de informationskrav som nu föreslås.

Konsumentverket har också som uppdrag att särskilt se till vissa utsatta grupper, bland annat barn och unga. Enligt Boverkets rapport (Boverket 2014:34, s. 42 f.), hamnar många av de barn i familjer som blir utsatta för tvingande flyttningar i osäkra och tillfälliga boenden under lång tid efter att de har flyttat. Ett krav att inkludera information om hyreshöjning skulle ge hyresgästerna mer tid till förberedelser och därmed dämpa de negativa konsekvenserna, även om resultatet i förlängningen blir en flytt.

Hyresvärdens beaktansvärda skäl

Utredningen anger situationer där en hyresvärd kan ha beaktansvärda skäl att, i samband med särskilda åtgärder, exempelvis byta ut köksskåp mot nya

moderna sådana. Konsumentverket önskar i samband med detta uppmärksamma de eventuella miljövinster som återbruk och renovering av befintlig inredning skulle kunna innebära i samband med den typen av renovering och ombyggnad som utredningen tar sikte på.

Ändring av den särskilda hyressättningsmodellen

Utredningen föreslår att fysiska personer ska ges möjlighet att hyra ut upp till två ägda bostäder samtidigt till en kostnadsbaserad hyra. Som motiv för ändringen anges att bestämmelserna om tillämpningsområdet framstår som komplicerade och svårtillämpade. Det framgår inte av utredningen på vilket sätt det blir mindre komplicerat i tillämpning med den föreslagna ändringen och Konsumentverket har därför svårt att ta ställning till förslaget.

Detta yttrande har beslutats av Joachim Allard, avdelningschef. I handläggningen har också föredragande jurist Joséphine Slotte deltagit.



Joachim Allard
Beslutande



Joséphine Slotte
Föredragande