

Ju2025/01240

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

REMISS: EN MER FLEXIBEL HYRESMARKNAD

HSB Riksförbund har erbjudits möjlighet att lämna synpunkter på förslagen i betänkandet *En mer flexibel hyresmarknad*. HSB är Sveriges största bostadskooperation som ägs av 670 000 medlemmar. Vi förvaltar bostads- och hyresrätter, utvecklar bostäder och erbjuder bospärande över hela Sverige.

Allmänna synpunkter

I betänkandet föreslås bland annat en ny privatuthyrningslag, med syftet att göra det lättare för privatpersoner att hyra ut bostäder. Dessutom föreslås ändringar i bostadsrättslagen där bostadsrättshavare ska kunna få hyresnämndens tillstånd för upplåtelse under en längre period än vad som idag normalt ges.

HSB anser att bostadsrätten som boendeform har många positiva egenskaper: ett ökat inflytande över sitt eget boende, att främja gemenskapen bland grannar och för att skapa tryggare bostadsområden. Upplåtelseformen bygger på ett gemensamt ansvar för fastigheten kombinerat med eget inflytande över lägenheten.

2014 ändrades reglerna i bostadsrättslagen om upplåtelse i andra hand så att det ska krävas skäl för att hyra ut i andra hand, och inte som tidigare att skälen ska vara beaktansvärda. Skälen som bör godtas är därmed generösa och den bostadsrättshavare som till exempel ska arbeta eller studera på annan ort, provbo med sin partner eller har svårt att sälja sin lägenhet kan ange detta som skäl för att få tillstånd från bostadsrättsföreningen för andrahandsupplåtelse. Detta regelverk var resultatet av en välavvägd kompromiss som värnar både den enskildes intresse och bostadsrättsföreningens gemensamma ansvar. Att ytterligare utöka möjligheterna till andrahandsupplåtelse ser HSB som djupt problematiskt. Redan med nuvarande regelverk har nästan varannan med erfarenhet från styrelsearbete i bostadsrättsföreningar upplevt problem kopplat till andrahandsuthyrning. Därmed beklagar HSB att utredningens direktiv inte medgav en analys av om det överhuvudtaget finns behov av att ytterligare utöka möjligheterna till andrahandsupplåtelse av bostadsrätter, utan uppdraget var att lämna förslag som innebar utökade möjligheter.

Om de boende i bostadsrätt skulle vilja ha utökade möjligheter till andrahandsupplåtelse har de redan idag möjlighet att införa detta utan lagändringar, då det är möjligt att på föreningsnivå besluta om en mer generös hållning till andrahandsuthyrning.

HSB anser att de föreslagna förändringarna kan få konsekvenser för såväl tryggheten som gemenskapen i en bostadsrättsförening och att utökade möjligheter till andrahandsuthyrning av bostadsrätt inte bör genomföras. Beslutsfattare måste beakta den problematiska utveckling som sker inom organiserad brottslighet där bostadsrätten med de nya generösare reglerna lättare kan bli en måltavla. Utöver detta har också utvecklingen med kortvarig uthyrning till exempelvis turister i syfte att tjäna pengar blivit ett nytt inslag, där många internationella erfarenheter visar på stora samhällsproblem för både städer och enskilda bostadsrättsföreningar. Skulle förändringar inom området genomföras vore det mer ändamålsenligt att ge bättre möjligheter för bostadsrättstyreiser att komma åt och stävja olovlig andrahandsupplåtelse, snarare än att öka möjligheterna till uthyrning. Sådana åtgärder skulle exempelvis kunna vara ett förverkande vid repetitiva olovliga andrahandsupplåtelser, ett krav på att anmäla inneboende samt längre giltighetstid för rättelseanmodan. En kartläggning som HSB låtit genomföra visar att i nära varannan bostadsrättsförening i Stockholm, Göteborg och Malmö pågår olovlig andrahandsuthyrning, varav var femte har kriminell karaktär.

Synpunkter på förslagen i detalj

5 En ny lag för privatpersoners uthyrning av ägda bostäder

Utredningen föreslår en ny lag som gäller privatpersoners uthyrning av ägda bostäder. Syftet är bland annat att reglerna ska bli tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa än de är i dag, och parterna skulle inte behöva sätta sig in i hela hyreslagen för att skaffa sig en bild av vad som gäller vid privatuthyrning av en bostadsrätt eller annan ägd bostad.

HSB delar utredningens bild att reglerna kan uppfattas som svårtolkade för en privatperson och att det inte alltid är lätt att förstå vilka regler som gäller och vad de innebär i praktiken. Därmed skulle det vara positivt med en ny lag för privatpersoners uthyrning av ägda bostäder som samlar de bestämmelser som gäller vid privatuthyrning. Det finns däremot vissa inslag i den föreslagna nya lagen som HSB ser som problematiska.

Den nya lagen föreslås gälla när en fysisk person upplåter högst två bostadslägenheter samtidigt. Om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad ska lagen inte gälla för någon av upplåtelseerna.

HSB anser att förslaget att lagen ska gälla vid upplåtelse av två bostadslägenheter samtidigt **inte bör genomföras**. Risken finns att detta leder till att lägenheter köps eller behålls enbart för att hyra ut utan egentligt behov av bostaden och i rent spekulationssyfte. Detta skulle då riskera att driva upp priserna på bostäder och ytterligare försvåra för nya på bostadsmarknaden att kunna äga sitt boende. HSB kan ha förståelse för ambitionen att underlätta för en villaägare som vill bygga två komplementhus på tomten för att hyra ut dem, men ser problem om de nya reglerna skulle tillämpas på bostadsrätter. Därmed finns det anledning att bostadsrätter ska undantas från detta förslag.

Utredningen föreslår vidare att det i första hand ska vara parternas avtal som avgör vilket skick som hyresgästen har rätt att kräva att lägenheten ska hålla. Då de förhållanden som den nya föreslagna lagen ska reglera normalt är kortvariga, utan besittningsskydd och där hyresvärden inte är en professionell aktör föreslås inte tvingande bestämmelser om lägenhetens skick som de i hyreslagen. Parterna föreslås även vara fria att komma överens om inflyttningshyrans storlek, som dock ska vara bestämd till beloppet. Det ska finnas en skyddsregel för hyresgästen, där hyresnämnden på ansökan av hyresgästen kan sätta ner hyran om den är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut. Hyran ska få ändras enligt ett index.

Parterna får även komma överens om att hyresgästen ska vara skyldig att deponera högst tre månadshyror.

HSB ser problem även med förslaget att parterna ska vara fria att komma överens om hyrans storlek, då även det riskerar att bidra till en utveckling med mer spekulation i boendet och att bostäder används enbart i syfte att tjäna pengar. Det är en utveckling som många europeiska städer brottas med. Risk finns också att många unga och andra nya på bostadsmarknaden blir förvisade till en osäker andrahandsmarknad med höga hyror, vilket redan idag är ett problem och som förslagen i denna utrednings betänkande kan bidra ytterligare till.

I den föreslagna nya lagen om privatuthyrning 6 kap 3 § anges förutsättningarna för att en hyresgäst ska få ha personer inneboende i lägenheten. Det kan för den som hyr ut exempelvis ett rum i sin egen bostad vara viktigt att ha kontroll över hur många som får bo som inneboende, oavsett om de har en närstående relation till den som är inneboende. HSB anser att detta kan behöva förtydligas ytterligare i den föreslagna bestämmelsen. Utredningen föreslår att hyresvärden inte ska kunna säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid. Både hyresvärden och hyresgästen ska ha tre månaders uppsägningstid. Hyresavtalet får sägas upp i förtid om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser. Uppsägning ska kunna göras till en elektronisk adress, om parten har angett en sådan. HSB har inget att invända mot dessa förslag.

Utredningen föreslår vidare att en deposition till säkerhet för fullgörande av ett hyresavtal regleras i lag. Parterna ska ha möjlighet att komma överens om att hyresgästen ska vara skyldig att deponera högst tre månadshyror, hos ett företag eller hos länsstyrelsen. HSB har tidigare, i remissyttrande angående promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal, tillstyrkt ett lagreglerat system för sådana depositioner som deponeras hos länsstyrelsen. Denna uppfattning kvarstår, även om effekterna för en ökad trygghet inte bör överskattas. För hyresvärden kan tre månadshyror vara lågt sett som säkerhet, ifall det skulle röra sig om skador i lägenheten eller försummelse att betala hyran. Medan det för en hyresgäst kan röra sig om ett stort belopp som är svårt att avvara under hyrestiden.

6 Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand

Utredningen föreslår att bostadsrättshavare ska ges utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand genom att kunna få hyresnämndens tillstånd att upplåta den under en längre tidsperiod än vad som normalt ges i dag. Vid hyresnämndens bedömning av om tillstånd till en andrahandsupplåtelse ska lämnas ska tidigare upplåtelse i andra hand beaktas endast om det skett i betydande omfattning. HSB **avstyrker** detta förslag.

Precis som utredningen konstaterar är bostadsrättshavares möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand redan i dag väldigt generösa när det kommer till vilka skäl som bör godtas. Trots detta har utredningens uppdrag varit att föreslå utökade möjligheter att upplåta i andra hand. Det har inte funnits möjlighet för utredningen att analysera om utökade möjligheter till uthyrning är önskvärt. Utredningen skriver också att bland de experter och branschaktörer som utredningen haft kontakt med är de flesta negativa till ett mer generöst system. HSB anser att denna negativa inställning har goda grunder. Av bland annat trygghetsskäl har lagstiftningen skärpts när det gäller andrahandsuthyrning av hyresrätter. Att då för bostadsrätter utöka möjligheten att hyra ut i andrahand ter sig märkligt. Otryggheten som en omfattande andrahandsuthyrning kan medföra blir rimligen inte olika i flerbostadshus oavsett om de är upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt. Redan med dagens regler säger 45 procent av bostadsrättshavare som sitter i eller

har suttit i en bostadsrättsföreningsstyrelse att de upplevt problem kopplade till andrahandsuthyrning, enligt en undersökning som analysföretaget Verian genomfört på uppdrag av HSB.

I utredningens direktiv föreslogs en möjlig lösning, som utredningen inte gick vidare med, som skulle innebära att bostadsrättshavaren skulle kunna upplåta bostaden en viss tid utan att ange skäl, och därmed inte kräva bostadsrättsföreningens eller hyresnämndens tillstånd. En sådan lösning skulle innebära att föreningen skulle förlora kontrollen över andrahandsupplåtelser. Därmed skulle föreningen inte ha några verktyg kvar att stävja olovliga upplåtelser. HSB anser att ett sådant förslag hade varit oerhört problematiskt.

Utredningen föreslår att den tid under vilken en bostadsrättslägenhet tidigare upplåtits i andra hand inte längre ska ha lika stor betydelse vid en prövning av om tillstånd ska lämnas. Det ska alltså bli en mer generös syn och en större frihet för bostadsrättshavare i praktiken, skriver utredningen. Samtidigt ska det innebära en balanserad avvägning mellan den enskilda bostadsrättshavaren och föreningens intressen. HSB delar inte denna bild av balans. Utredningens förslag öppnar snarare för att bostadsrättshavare kan ”stapla” olika skäl på varandra och därmed kunna hyra ut under en lång tid. Utredningen skriver att en förutsättning är att skälet för upplåtelse kvarstår, men att skälet inte ska förlora sin tyngd lika snabbt. HSB ser risker med den föreslagna förändringen och delar inte utredningens bild av att detta inte bör påverka föreningarna nämnvärt. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som upplåter lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar. Föreningen äger huset och verksamheten bygger på medlemmarnas engagemang i förvaltningen av huset. Medlemmarnas ekonomiska intresse säkerställs genom en långsiktig och trygg förvaltning, som i sin tur bygger på att medlemmarna känner sig delaktiga i och tar ansvar för det de äger tillsammans. Om bostadsrättshavare får utökade möjligheter att hyra ut och färre bor i lägenheterna kan engagemanget i den gemensamma förvaltningen av bostadsrättsföreningens hus minska. Samtidigt ökar administrationen och det kan finnas risk för skatterättsliga konsekvenser. När många hyr ut sina lägenheter kan det bli svårare för styrelsen att veta vilka som bor i bostäderna, samtidigt som medlemmarna i föreningen kan uppfatta det som otryggt. Andrahandsuthyrning innebär också en ökad risk för att lägenheten används för brottslighet, att bostaden hyrs ut olovligt i tredje hand och felaktig folkbokföring som underlättar välfärdsbrott. Dessutom finns en stor risk att utökade möjligheter till andrahandsupplåtelse leder till att bostadsrätter köps för att hyras ut i vinstsyfte, vilket leder till en bostadsmarknad med ökade inslag av spekulation.

I HSBs över 4 000 bostadsrättsföreningar framgår det av stadgarna att bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Även utanför HSB upplåts bostadsrätter endast i undantagsfall för annat ändamål än permanent boende. Bostadsrättsföreningarnas ändamål riskerar att urholkas om andrahandsupplåtelser tillåts under längre tidsperioder än vad nuvarande lagstiftning tillåter. Om utredningens förslag gällande utökade möjligheter för andrahandsupplåtelser genomförs – vilket HSB inte anser bör ske - bör reglerna om medlemskapsprövning också ses över. I nuläget kan den som förvärvar en bostadsrätt vid medlemskapsprövningen uppge att det finns en avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten. När medlemskapet väl beviljats kan bostadsrättshavaren upplåta lägenheten i andra hand och föreningen är förhindrad att ta tillbaka sitt beslut - även om det är uppenbart att det fattats på felaktig information gällande bostadsrättshavarens avsikter med lägenheten. HSB anser därmed att dessa förslag **inte bör genomföras**.

6.2 Tydligare gränsdragning för andrahandsupplåtelser som kräver tillstånd

Utredningen föreslår att det klargörs under vilka förutsättningar det krävs tillstånd för att vidareupplåta en bostadsrättslägenhet. Det ska göras genom att det införs en definition av vad som ska anses vara en upplåtelse för självständigt brukande. Om bostadsrättshavaren inte bor permanent i lägenheten eller annars använder den som bostad i beaktansvärd utsträckning ska upplåtelsen alltid anses vara för självständigt brukande. Utredningen anger att ett riktmärke bör vara att bostadsrättshavaren ska bo i lägenheten 2-3 dagar i veckan eller 80-100 dagar om året. HSB ser positivt på dessa förslag och att gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende tydliggörs. HSB anser att 2-3 dagar i veckan är ett bra riktmärke. Däremot kan det finnas problem med att införa ett riktmärke med dagar på årsbasis – skulle det kunna innebära att det i praktiken är möjligt att bo i lägenheten under årets första 80-100 dagar och resten av året bo någon annanstans och det ändå inte skulle röra sig om en upplåtelse för självständigt brukande? HSB ser **positivt** på utredningens förslag under denna rubrik, som kan göra det något lättare att komma åt de situationer där det påstås att det rör sig om en inneboende. En kartläggning som HSB genomfört om olovlig andrahandsuthyrning visade att det är ytterst ovanligt att medlemmar blir av med nyttjanderätten på grund av olovlig andrahandsuthyrning, och att det vanligaste kryphålet som sju av tio bostadsrättshavare hävdar är att det rör sig om en inneboendesituation och inte en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse. För bostadsrättsföreningen är det många gånger svårt att bevisa att det rör sig om självständigt brukande. Om föreningen får lättare att agera emot olovlig andrahandsupplåtelse är det positivt. Den olovliga andrahandsmarknaden innebär ofta en större otrygghet för hyresgästen. Dessutom finns större risk för folkbokföringsbrott samt för störningar.

7 Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

HSB har inget att erinra mot förslagen.

8 En förbättrad modell för blockhyra

Utredningens uppdrag i denna del har varit att föreslå ändringar i de hyresrättsliga reglerna för att underlätta blockuthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder. I utredningens förslag utvidgas modellen för blockhyra. HSB ser positivt på att reglerna för delningsbostäder har analyserats, då modellen utgör ett komplement på bostadsmarknaden, och har inga invändningar mot förslagen.

9 En mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra

HSB har inget att invända mot förslagen.

Johan Nyhus, ordförande

HSB Riksförbund