

Dnr KS 2017/324

## § 253 Remiss: Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

### Sammanfattning

Haninge kommun har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster, SOU 2017:33, och får med anledning av detta anförda följande. Kommunen väljer att fokusera sitt remissyttrande till kap 3 och 4.

Remissvaret kan sammanfattas i dessa punkter, mer utförliga resonemang presenteras under avsnittet ”Kommunalrådsberedningens synpunkter” nedan.

#### *Kap 3 Ingripande mot misskött förvaltning av hyresbus mm*

- Haninge kommun ställer sig bakom förslaget att inte införa en ny förvärvslagstiftning.
- Haninge kommun är för förslaget som klargör att hinder eller men inte krävs för åtgärdsföreläggande när hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet.
- Haninge kommun ställer sig bakom förslaget att bestämmelserna om förvaltningsåläggande ersätts med bestämmelser om förvaltningsföreläggande

- Haninge kommun ställer sig bakom förslaget att kommunerna ska ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare

#### *Kap 4 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete*

- Haninge kommun ställer sig bakom förslaget om förlängd tidsfrist för hänskjutande till hyresnämnden
- Haninge kommun ställer sig bakom förslaget att införa handlingsdirigerande regler istället för en lagstadgad process för samråd.
- Haninge kommun ställer sig bakom förslaget om ändring av lagtexten från att det inte får vara oskäligt för hyresgästen att åtgärden utförs, till att det ska vara skäligt

- Haninge kommun ställer sig bakom förslaget att inflytandet ska utövas av hyresgästerna individuellt.

Remissvaret nedan följer i stort betänkandets disposition.

### Förvaltningens synpunkter

#### **Kap 3 Ingrepp mot misskött förvaltning av hyreshus mm**

Bostadsbrist råder i nästan alla landets kommuner. Bristen på lägenheter leder till att människor ibland tvingas bo under förhållanden som inte borde få förekomma. Brister i förvaltningen kan vara av delvis olika karaktär beroende, det är ofta obetalda räkningar för vatten, värme och elektricitet. Men det finns också brister av annat slag som t ex. eftersatt underhåll av lägenheter, ventilation, hissar, lekplatser mm, svartförsäljning av hyreskontrakt, bulvanuthyrning, omfattande tillämpning av korttidskontrakt samt överhyror.

En misskött förvaltning innebär stora umbäranden för den enskilde hyresgästen. Att ha en effektiv och fungerande lagstiftning är därför av allra största vikt.

##### *3.6.1. En ny förvärvslag eller inte?*

Utredningen har övervägt om en ny förvärvslagstiftning bör införas, men har inte funnit några skäl att föreslå en sådan.

Haninge kommun gör samma bedömning som utredningen.

Kommunens bedömning är att det är bättre att ha ett effektivt system som reagerar på uppkomna brister i ett tidigt skede än på prognoser om hur en förvaltning kan te sig i framtiden.

##### *3.6.2 Klarare bestämmelser om åtgärdsföreläggande i hyreslagen*

Inledningsvis uppmärksammar utredningen att möjligheten för en hyresgäst att efter ansökan hos hyresnämnden att få beslut om åtgärdsföreläggande är begränsad vid bristande underhåll. Ordalydelsen i 12 kap 15§ jordabalken har tolkats på olika sätt. Utredningen föreslår därför en lagändring och utredningen tydliggör med sitt förslag att hinder eller men inte ska krävas för beslut om åtgärdsföreläggande vid bristande underhåll. Förslaget om förtydligande av bestämmelsen tillstyrks.

##### *3.6.3 Förändringar i ingripandeformerna i bostadsförvaltningslagen*

Utredningen föreslår ändringar i bostadsförvaltningslagen. Ett av förslagen innebär att förvaltningsåläggande tas bort, dvs. den nuvarande möjligheten att ålägga hyresvärden att teckna ett förvaltningsavtal med extern förvaltare upphävs. Istället ska en bestämmelse om förvaltningsföreläggande införas som innebär att hyresnämnden kan förelägga en hyresvärd att inom en viss tidsfrist åtgärda brister. Beslutet kan förenas med vite.

Möjligheten att ställa en fastighet under tvångsförvaltning blir kvar, liksom kommunens möjlighet att lösa in fastigheten.

Haninge kommun ställer sig bakom förslaget och menar att ändringarna medför flera fördelar jämfört med dagens lagstiftning.

Om den föreslagna möjligheten för hyresnämnden att besluta om förvaltningsföreläggande, som kan förenas med vite, införs leder det till att åtgärder kan genomföras snabbare jämfört med förvaltningsåläggande.

#### *3.6.4 Bättre beredskap för förvaltare*

Alla Sveriges kommuner har någon form av fastigheter att förvalta. Av det följer att alla kommuner har en organisation för och erfarenhet av att förvalta fastigheter. I en situation där det inte finns någon kompetent extern intressent som är villig att åta sig uppdraget bör kommunen träda in som tvångsförvaltare.

Haninge kommun ser positivt på förslaget att kommunerna blir ålagda att föra förteckning över förvaltare som förklarat sig villiga att åta sig tvångsförvaltningsuppdrag.

### **Kap 4 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete**

Sedan 1974, då bostadssaneringslagen infördes, har det funnits lagregler som syftar till att ge hyresgästerna inflytande i samband med ombyggnader. Regelverket har därefter ändrats ett flertal gånger. Inflytandet har varierat över tid från att vara ett direktinflytande över normala åtgärder i den egna lägenheten och i gemensamma utrymmen till ett indirekt inflytande, för att senare landa i ett direkt inflytande över standardhöjande åtgärder i den egna lägenheten och gemensamma utrymmen.

Ändringarna har haft olika karaktär, men det har aldrig varit fråga om att ta bort inflytandet. Som skäl för att genomföra ytterligare ändringar har bland annat angetts att hyresgästernas inflytande i

praktiken inte nått upp till det lagstiftaren avsett. De ändringar som föreslås i det nu aktuella betänkandet ligger i linje med tidigare förslag. Man skärper skrivningen lagstiftningen eftersom tidigare förändringar inte fått avsett genomslag i praxis.

I stort sett alla hyresgäster vill ha en väl fungerande och väl underhållen lägenhet. Vissa efterfrågar och välkomnar en högre standard, andra hyresgäster vill behålla lägenhetens ursprungliga karaktär. Att hyresgäster skulle kunna motsätta sig underhåll och därmed nödvändiga åtgärder är en feluppfattning. Vanligt underhåll, vilket bland annat inbegriper utbyte av stammar och elledningar, får en fastighetsägare alltid göra utan att godkännande eller att tillstånd krävs. Någon ändring föreslås heller inte i betänkandet i denna del. De åtgärder hyresgäster ska kunna påverka gäller endast standardhöjande åtgärder, som ex utbyte av köksinredning, förändrade ytskikt i badrum.

Standardhöjande åtgärder kan leda till hyreshöjningar. I snitt höjs hyran, enligt Hyresgästföreningens statistik, med 37 % efter en ombyggnad. Det avgörande för många hyresgäster är att kunna bo kvar och inte tvingas flytta pga. hyreshöjningen.

I betänkandet hänvisas till rapporter som visar att många hyresgäster tvingas flytta pga. hyreshöjningar. Det är främst individer med låga inkomster som flyttar och de flyttar till socio-ekonomiskt svagare områden, vilket förstärker segregationen. Hårdast drabbade är ensamboende över 65 år, i synnerhet kvinnor, ensamstående med barn och stora barnfamiljer. I detta avseende kan då renoveringar leda till höjda bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd både till dem som bor kvar och dem som flyttar.

Det förtjänar att framhållas att hyresvärdar faktiskt kan genomföra vilka åtgärder man vill, såväl vanligt underhåll som standardhöjande åtgärder, utan hyresgästernas godkännande eller hyresnämndens tillstånd. Följden blir att man inte har rätt att höja hyran, pga. de standardhöjande åtgärderna, förrän efter fem år från att åtgärderna genomförts. Inte heller i denna del föreslås någon ändring i betänkandet.

#### *4.8.3 Förlängd tidsfrist för hänskjutande till hyresnämnden*

Haninge kommun ställer sig bakom förslaget.

#### *4.8.4 Samråd och god sed vid hyresförhållanden för förbättrings- och ändringsarbeten*

Utredningen landar i att samrådsprocessen inte ska regleras i lag.

Istället föreslår man ett antal handlingsdirigerande regler som bedöms leda till samrådsförfaranden.

Haninge kommun ställer sig bakom förslaget.

#### *4.8.5 Skälighetsbedömningen vid prövning av tillstånd till åtgärder*

Utredningen föreslår en lagändring från att det inte får vara oskäligt för hyresgästen att åtgärden utförs, till att det ska vara skäligt för hyresgästen. Genom att det föreslås att det ska vara skäligt för hyresgästerna att åtgärden genomförs, skärps kraven. Man föreslår också att det i lagtext anges tre punkter som hyresnämnden särskilt ska beakta.

Liknande hjälpregler saknas i dagens regelverk, även om man i förarbeten angett att t ex hyreshöjningens storlek ska vägas in vid bedömningen. Vid prövningen föreslås att hyresnämnden bland annat ska beakta om hyresgästen kunnat påverka åtgärdernas utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning och om åtgärden är rimlig mot bakgrund av hyreshöjning som kan antas följa.

Haninge kommun ställer sig bakom förslaget.

#### *4.8.7 Bör hyresgästernas inflytande ersättas med inflytande från en hyresgästorganisation?*

Utredningen menar att inflytandet ska utövas av hyresgästerna enskilt över den egna lägenheten och gemensamt i fråga om gemensamma utrymmen – inte av en hyresgästorganisation.

Haninge kommun ställer sig bakom förslaget.

#### *4.8.8. Förslaget är en lämplig avvägning mellan motstående intressen.*

Haninge kommun ställer sig bakom utredningens bedömning.

#### **Underlag för beslut**

- Stärkt ställning för hyresgäster, SOU 2017:33

<http://www.regeringen.se/498cdb/contentassets/1252fb05545e4c5590b1314152ae16ca/starkt-stallning-for-hyresgaster-sou-201733>

### Kommunalrådsberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunalrådsberedningens synpunkter utgör Haninge kommuns remissvar.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunalrådsberedningens synpunkter utgör Haninge kommuns remissvar.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Martina Mossberg, Sven Gustafsson och Sara Sixten - samtliga (M), Tobias Hammarberg (L), Pia Lublin (L) och Marie Litholm (KD) deltar inte i beslutet.

---

Expedieras: Akt, Regeringskansliet - se anvisningar i remissmissivet.

För verkställighet:

För kännedom: