

Datum
13 september 2017

Regeringskansliet
Justitiedepartementet

Remissvar – Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) Ju2017/03853L1

Krokoms kommun, nedan Kommunen har tagit del av Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) och har följande synpunkter

3. Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus

3.6.1 En ny förvärvslag eller inte?

Kommunen instämmer i bedömningen att det inte finns skäl att införa en ny förvärvslag.

3.6.2 Klarare bestämmelser om åtgärdsföreläggande i hyreslagen

Kommunen har inget att erinra mot att det sker ett klargörande om åtgärdsföreläggande i hyreslagen som överensstämmer med gällande rättspraxis.

3.6.3 Förändring i ingripandeformerna i bostadsförvaltningslagen

Kommunen har inget att erinra mot att bestämmelserna om förvaltningsåläggande ersätts av möjligheter för hyresnämnden att, med utgångspunkt i omständigheterna i det enskilda fallet, förelägga hyresvärderna att vidta åtgärder för att komma till rätta med uppkomna förvaltningsbrister.

3.6.4 Bättre beredskap för att hitta tvångsförvaltare

Kommunen avstyrker förslaget om skyldighet för Kommunen att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare som har förklarat sig villiga att åta sig tvångsförvaltningsuppdrag. förvaltare. Kommunen anser att dagens regler är tillfyllest där hyresnämnden utser vid beslut om tvångsförvaltning en tvångsförvaltare.

3.6.5 Fördelning av kostnaden för förvaltarens arvode vid ägarendrättsövergång

Kommunen har inget att erinra mot förslaget att om fastigheten övergår till ny ägare under pågående förvaltning så ska den ursprunglige ägaren slutligt svara för förvaltarens arvode för tiden intill dagen för äganderättens övergång.

3.6.6 Klarare bestämmelser om förvaltares utgifter och arvode

Kommunen har inget att erinra mot förslaget att förvaltaren medges att ur fastighetens avkastning få ersättning för utgifter som har varit skäligen påkallade för uppdragets fullgörande.

4. Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Allmänt

Flerbostadshus byggs för att ge människor ett boende under flera generationer. Under husens livstid kommer det att krävas både förbättrings- och ändringsarbeten för tillhandahålla kvalitativa och ändamålsenliga bostäder.

Vid en större renovering av ett flerbostadshus kan hyresvärden och hyresgästen ibland olika perspektiv på behovet. Ofta har hyresvärden ett mer långsiktigt perspektiv och kan se ett behov av att göra en mer omfattande upprustning till modern standard så att lägenheterna blir attraktiva även för kommande generationer av hyresgäster och för att erhålla energieffektiva byggnader

Den enskilda hyresgästen kan prioritera en lägre hyra vilket kan leda till att endast absolut nödvändiga renoveringsåtgärderna utförs vilket kan leda till stort framtida upprustningsbehov.

Utredningen har bl.a funnit att dagens regler om hyresgästinflytande inte är tillräckliga för att säkra tryggheten i boendet. Utifrån utredning har utredaren lämnat förslag på förändrat lagstiftning.

Kommunens synpunkter på dessa förslag redovisas nedan.

4.6 Rättslig prövning av åtgärder

4.6.2 Antal ärenden

Om antalet ärenden i hyresnämnden ställs i förhållande till antalet genomförda lägenhetsrenoveringar uppskattas bara en bråkdel av dessa leda till en tvist i hyresnämnden.

Enligt utredningen avgjordes 3352 ärenden under 12 år och under motsvarande period har det genomförts ett stort antal lägenhetsrenoveringar som borde presenterats i utredningen.

4.8 Överväganden och förslag

4.8.2 Skärpt krav på innehållet i ett meddelande om ombyggnation

Kommunen avstyrker utredarens förslag till skärpt krav på innehållet i ett meddelande om ombyggnation då det är alltför detaljerat. Det finns idag ett regelverk att förhålla sig till, att i lagtext detaljstyra medför risker för formfel med framtida tvister.

Kommunen anser att hyresgästerna ska få så mycket information som möjligt i det meddelande som hyresvärden ska lämna.

4.8.3 Förlängd tidsfrist för hänskjutande till hyresnämnden

Kommunen har i sak inget att erinra mot förslaget att tidpunkten för när en hyresvärd får ansöka om tillstånd hos hyresnämnden flyttas fram från två månader till tre. En ökad tidsfrist ger dock inte hyresvärden ett större incitament att samråda med hyresgästerna, snarare är risken att planerade åtgärder behöver skjutas upp vilket i sin tur kan medföra ökade kostnader.

4.8.4 Samråd och god sed vid hyresförhållanden för förbättrings- och ändringsåtgärder

Kommunen instämmer i bedömningen att samrådsprocessen vid förbättrings- och ändringsarbeten inte bör regleras i lag. God sed vid hyresförhållanden iakttas.

4.8.5 Skälighetsbedömningen vid prövning om tillstånd till åtgärder

Kommunen avstyrker förslaget om att 18 f § första stycket hyreslagen ändras från att det inte ska vara oskäligt mot hyresgästen att en åtgärd genomförs till att åtgärden ska vara skälig mot hyresgästen.

Vidare avstyrker kommunen förslaget om att hyresnämnden vid tillståndsprövningen särskilt ska beakta om hyresgästen har kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning. Kommunen anser att det är fastighetsägaren som har den kompetens som krävs för att göra de bästa tekniska och ekonomiska bedömningarna om vilka åtgärder som krävs för att erbjuda ett kvalitativt och ändamålsenligt boende.

Kommunen avstyrker förslaget att hyresnämnden vid tillståndsprövningen särskilt ska beakta om åtgärden är rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kan antas följa med åtgärden.

Kommunen har inget att erinra mot förslaget att hyresnämnden vid tillståndsprövningen särskilt ska beakta om ombyggnadsprocessen genomförs i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden.

Kommunen avstyrker förslaget om att hyresnämnden ska få förena sitt bifall till tillstånd med villkor. Finns risk för att villkoren inte är förenliga med lagen om offentlig upphandling, gällande ramavtal av vitvaror, kök mm.

4.8.6 Utökad trappningsregel

Kommunen tillstyrker förslaget att tiden för när hyran ska betalas med lägre belopp ska bestämmas med hänsyn till hyreshöjningens storlek, oavsett anledning till hyreshöjningen och att den skäliga tiden får vara högst tio år.

4.8.7 Bör hyresgästernas inflytande ersättas med inflytande från en hyresgästorganisation?

Kommunen delar utredarens bedömning om att inflytandet även fortsättningsvis ska utövas av hyresgästerna enskilt över den egna lägenheten och gemensamt i fråga om gemensamma utrymmen och därmed inte utövas av en hyresgästorganisation.

4.8.8 Förslaget är en lämplig avvägning mellan motstående intressen

Kommunen instämmer inte i bedömningen, kommunen anser att fastighetsägaren fräntas möjligheten att ta ansvar för en långsiktigt god förvaltning av de egna fastigheterna samtidigt som den som för tillfället hyr en bostad i ett hyreshus får ett oproportionerligt stort inflytande över fastigheten.

4.9 Alternativa förslag

4.9.1 Bör en prövning av hyresnivån efter ombyggnad tidigareläggas?

Kommunen instämmer i bedömningen.

4.9.2 Borttagen tillståndsprövning vid viss ombyggnad

Kommunen instämmer i bedömningen.

5 Privatpersoners uthyrning av bostäder m.m.

Allmänt

På en väl fungerande bostadsmarknad finns olika sorters boenden att välja mellan för att den enskilde bostadssökanden ska kunna hitta det boende som passar just denne. Privatuthyrningsmarknaden kan därför vara ett viktigt komplement till övrigt utbud genom att t ex ge möjlighet till enklare villkor och regler.

Det kan därmed vara olyckligt att utredningen tenderar att problematisera att det är olika regler som gäller för hyresavtal enligt hyreslagen å ena sidan och hyresavtal enligt privatuthyrningslagen å den andra.

Att det just finns en reglerad möjlighet att sluta enkla och tydliga avtal mellan två privatpersoner kan förutom tryggheten i själva regleringen ge ett viktigt och lättillgängligt alternativ till den helt oreglerade, s k svarta, bostadsmarknaden. Om privatuthyrningslagen tas bort ökar istället risken att parter väljer att inte sluta ett formellt avtal utan nöjer sig med ett helt oreglerat ("svart") avtal. En sådan utveckling skulle stå i direkt konflikt med utredningens syfte och försvaga hyresgästernas ställning. Det är därför viktigt att privatuthyrningslagen finns kvar; gärna med enklare och tydligare regler.

5.5 Överväganden och förslag

5.5.1 Endast vissa regler från privatuthyrningslagen bör behållas

Kommunen avstyrker förslaget att upphäva privatuthyrningslagen. Kommunens anser att det bör finnas en särskild lag som gäller före hyreslagens bestämmelser i de frågor den behandlar.

I gällande lag 2012:978 om uthyrning av egen bostad tydliggörs bl.a att bestämmelserna utgör ett undantag från bruksvärdesreglerna som gäller på hela hyresbostadsmarknaden i övrigt samt att lagen gäller relationer mellan enskilda konsumenter – och inte mellan konsumenter och näringsidkare – vilket gör det särskilt viktigt att den ska vara enkel att förstå och tillämpa.

Hyrestid och uppsägningstid

Kommunen anser att nuvarande regel om att hyresvärden kan säga upp ett hyresavtal som gäller för på bestämd tid under den avtalade hyrestiden bör tas bort. Kommunen anser att tidsbestämda hyresavtal inte behöver sägas upp utan hyresgästen har en skyldighet att flytta vid hyrestidens utgång.

Besittningsskydd

Kommunen anser att införandet av ett besittningsskydd i privatuthyrning inte skall ske då det komma att hämma uthyrning av privatbostäder om hyresgästen får ett besittningsskydd oavsett om det sker omedelbart som i vissa fall eller efter två år. Kommunen avstyrker förslaget om att den generella regeln i 45 § hyreslagen om att en hyresgäst som hyr en lägenhet i andra hand inte får något besittningsskydd förrän efter två år tas bort.

5.5.2 En vidareutveckling av den särskilda hyressättningsmodellen vid upplåtelse av ägda bostäder

Kommunen tillstyrker förslaget att hyresvärdar på svagare marknader ges en möjlighet att i stället tillämpa bruksvärdesprincipen.

5.5.4 Möjligheter till retroaktiv återbetalning av hyra vid privatuthyrning

Kommunen tillstyrker förslaget där hyresgästen vid privatuthyrning ges möjlighet att begära återbetalning av hyra för den del som överstigit ett av hyresnämnden fastställt belopp.

6. Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter

Kommunen har inget att erinra utan delar utredarens förslag .

7. Förfarandet vid uppsägning av lokalyresavtal och avtal om anläggningsarrende

7.5.2 Ett effektivare medlingsförfarande

Kommunen tillstyrker förslaget om rätten till ersättning efter en uppsägning som innehåller oskäligen hyresvillkor eller annars är obefogad som huvudregel alltså ska vara beroende av att hyresgästen hänskjuter tvisten till hyresnämnden för medling.

Dock avstyrker Kommunen förslaget om att ansökan till hyresnämnden skjuts fram till tidigast fyra månader innan hyrestidens utgång. Dagens nuvarande system som innebär att hänskjutande ska ske senast två månader efter uppsägning anses vara väl inarbetat av samtliga parter.

7.5.3 Uppsägningsförfarandet

Kommunen anser att det finns väl fungerande formkrav idag avseende uppsägningsförfarandet för villkorsändring och för avflyttning.

Enligt förslaget skall hyresgästen efter sin egen uppsägning för villkorsändring kunna återta sin uppsägning. Kommunen avstyrker detta förslag då detta är en ensidig rättshandling (uppsägningen) till hyresvärdens nackdel.

7.5.4 Förlängd hyrestid om det begärs ett yttrande

Kommunen har inget att erinra mot förslaget .

7.5.5 Hyresnämndens skyldighet att avge yttrande

Kommunen har inget att erinra mot att det i nämndlagen klargörs att hyresnämnden är skyldig att yttra sig om marknadshyran när detta är möjligt. En part kan inte därför undandra sig att medverka till ett marknadsyttrande. Detsamma ska gälla i fråga om en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar.

7.5.6 Yttrande vid en begäran om omsättningshyra

Kommunen avstyrker förslaget om att hyresnämnden ska kunna avge yttrande vid begäran om omsättningshyra, då förslaget är utformat så att det riskerar att begränsa möjligheterna till omsättningshyra enligt 19 § hyreslagen.

7.5.7 Användning av lokalen i avvaktan på beslut om uppskov

Kommunen har inget att erinra mot att en lokalyresgäst som före hyrestidens utgång begärt uppskov med avflyttningen ska få använda lokalen efter hyrestidens utgång till dess att frågan om uppskov slutligen har avgjorts klargörs.

7.5.9 Förfarandet vid anläggningsarrende

När det gäller förslaget att reglerna om uppsägning av avtal om anläggningsarrende och det indirekta besittningsskyddet för arrendatorer, se synpunkter som i fråga om lokalhyresavtal.

8. Substitution

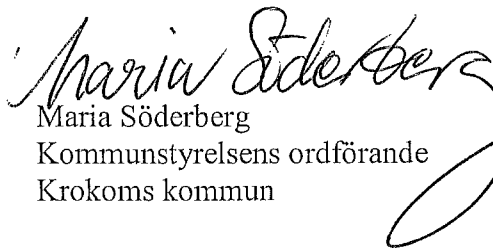
8.3 Överväganden och förslag

8.3.1 Behövs den s.k. semesterparagrafen?

Kommunen tillstyrker förslaget att 32 § andra stycket hyreslagen, den s.k. semesterparagrafen, upphävs.

8.3.3 Substitution utan verksamhetsöverlåtelse

Kommunen avstyrker att det införs en rätt till överlåtelse av hyresrätten till hyresgäster som inte driver förvärvsverksamhet. Kommunen anser att det skall föreligga beaktansvärda skäl för överlåtelse där tillståndsprövning skall ske av hyresnämnd som idag.



Maria Söderberg
Kommunstyrelsens ordförande
Krokoms kommun