

Handläggare
Christina Grönberg
Telefon: 08-508 25 904

Till
Socialnämnden
2017-08-22

Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Veronica Wolgast Karlberg
Tf förvaltningschef

Sammanfattning

Förvaltningen har erhållit en remiss baserad på en utredning om hyresgästens ställning till- och möjligheter att agera om fastighetsägare inte erbjuder godtagbart boende.

Hyresgästutredningen innehåller sex olika kapitel; ingripande mot misskött förvaltning, hyresgästinflytande vid renovering samt ombyggnation, privatpersoners uthyrning, kriminella gruppers användning av hyreslägenheter, förfarande vid uppsägning av lokalhyresavtal och substitution.

Förvaltningen delar utredarens synpunkt att hyresgästinflytandet i vissa fall behöver stärkas. Det är positivt att hyresnämnden kan kräva att hyresvärden vidtar åtgärder vid misskötsel av fastigheter. Förvaltningen håller också med om att det är positivt att stärka hyresgästens inflytande och besittningsskydd vid renovering och ombyggnation. Framförallt är det viktigt att säkerställa att ekonomiskt utsatta hushåll inte tvingas flytta av ekonomiska skäl.

Förvaltningen föreslår att socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bakgrund

Förvaltningen har mottagit remissen Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33). Kommunstyrelsen har remitterat ärendet för yttrande till socialnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsledningskontoret, Stadshus AB, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder. Remisstiden sträcker sig till 30 augusti 2017.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsövergripande sociala frågor. Förvaltningsgruppen har behandlat ärendet den 16 augusti och funktionshinderrådet har haft möjlighet att behandla ärendet den 17 augusti 2017.

Ärendet

Hyresgästutredningen innehåller sex olika kapitel; ingripande mot misskött förvaltning, hyresgästinflytande vid renovering samt ombyggnation, privatpersoners uthyrning, kriminella gruppers användning av hyreslägenheter, förfarande vid uppsägning av lokalhyresavtal och substitution.

Misskött förvaltning

I hyres- och bostadsförvaltningslagen finns skydd emot hyresvärdar som missköter fastigheter. Tidigare fanns också förvärvslagen (förhandsprövning av nya fastighetsägare). Utredningen har analyserat konsekvenserna av upphävandet av förvärvslagen och skärpningarna i bostadsförvaltningslagen.

Exempel på problem som finns är att hyresgäster fortfarande upplever brister i sitt boende, att lagstiftningen är svår att tillämpa vad gäller åtgärdsförelägganden och att det är svårt att hitta tvångsförvaltare. Utredningens slutsatser är att antal ärenden inte ökat mycket efter att förvärvslagen avskaffades. Merparten av ärendena rör fastighetsägare som försummat fastigheten under lång tid. Därmed ser utredningen ingen anledning att återinföra förvärvslagen. Utredningen föreslår bland annat följande:

- Det ska inte krävas hinder i nyttjanderätt för åtgärdsföreläggande när hyresvärdar brister i underhåll.
- Hyresnämnden får möjlighet utifrån bedömning i enskilda fall att förelägga hyresvärd att vidta åtgärder vid brister och kan förena det med vite.
- Kommunen får ansvar att upprätta förteckning över förvaltare.
- Övergår fastigheten till ny ägare ska ursprunglig ägare svara för förvaltarens arvode fram till övergången.

- Förvaltare medges att ur fastighetens avkastning få ersättning för utgifter som varit skäligen påkallade för uppdragets genomförande

Utredningens bedömning är att konsekvenserna av förslagen är små, men positiva.

Hyresgästinflytande vid renovering samt ombyggnation

Problem som finns idag är att hyreshöjningar kan bli så stora att personer behöver flytta av ekonomiska skäl. Förslagen syftar till att stärka hyresgästinflytandet och besittningsskyddet vid renovering och ombyggnation.

Utredningens förslag handlar om att fastighetsägaren måste förtydliga innehållet och tidsplaneringen i ombyggnationen. Hyresnämndens tillstånd föreslås baseras på att ombyggnationen ska vara skälig för hyresgästen istället för nuvarande formulering ”inte oskälig” för hyresgästen. Utredningen menar också att hyresgästen ska kunna påverka åtgärdens utformning, att åtgärden ska vara rimlig och att ombyggnationen sker i god sed med hyresförhållanden. Hyresnämnden ska också ges möjlighet att besluta om lägre hyra under ombyggnationen.

Sammantaget menar utredningen att konsekvenserna av förslagen inom detta område är positiva för hyresgästerna.

Privatpersoners uthyrning

Utredningen föreslår fyra förändringar:

- Lagen om uthyrning av egen bostad upphävs och hyressättningsdelen förs oförändrad in i hyreslagen
- Fysiska personer ges möjlighet att hyra ut upp till två ägda bostäder.
- Hyresgäster får möjlighet att (upp till ett år) begära återbetalning av hyra som överstigit hyresnämndens fastställda belopp
- Frågan om deposition bör utredas vidare.

Kriminella gruppers användning av hyreslägenheter

Kriminella nätverks nyttjande av hyreslägenheter kan bidra till obehag för både grannar och lokalsamhället. Utredningen menar att problematiken inte är en hyresrättslig fråga och därmed inte kan behandlas i hyreslagstiftningen. Utredningen föreslår därför att Polismyndigheten och Brottsförebyggande rådet får i uppdrag att se över hur fastighetsägare tillsammans med kommuner hanterat avhysningar och hot från kriminella grupperingar.

Förfarande vid uppsägning av lokalhyresavtal

Utredningens förslag syftar till att ge en mer effektiv hantering av medling och annat förfarande vid tvister om lokalhyresavtal. När en tvist uppstår i ett lokalhyresförhållande ska tvisten i vissa fall handläggas av hyresnämnd. Denna medlande roll för hyresnämnden ska enligt utredningen kvarstå, men ett antal förenklingar av regelverket föreslås. Hyresnämnden bör genom förslagen få en minskad belastning av ärenden som inte leder till åtgärder.

Substitution

En hyresgäst får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Nuvarande regelverk säger att hyresvärderna ska svara inom tre veckor. Hyresgäster som velat komma ur ofördelaktiga hyresavtal har i vissa fall skickat in begäran om överlåtelse under semesterperiod och hyresvärderna har då inte alltid kunnat svara i rätt tid. Utredningen föreslår att den så kallade ”semesterparagrafen” upphävs för att undvika nämnda överlåtelser under semesterperioden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att hyresgästens ställning har utretts, då socialtjänstens målgrupper ofta har behov av goda förutsättningar för att kunna bevaka sina rättigheter.

Förvaltningen delar utredarens synpunkt att hyresgästinflytandet i vissa fall behöver stärkas. Det är positivt att hyresnämnden kan kräva att hyresvärderna vidtar åtgärder vid misskötsel av fastigheter. Socialtjänstens målgrupper kan många gånger behöva den typen av stöd för att utkräva sin rätt som hyresgäst.

Förvaltningen håller också med om att det är positivt att stärka hyresgästens inflytande och besittningsskydd vid renovering och ombyggnation. Framförallt är det viktigt att säkerställa att ekonomiskt utsatta hushåll inte tvingas flytta av ekonomiska skäl. Det är också positivt att hyresgäster får möjlighet att begära återbetalning av hyra som överstigit hyresnämndens fastställda belopp. Det minskar risken för att personer med osäker ställning på bostadsmarknaden tvingas betala orimligt höga hyror.

Förvaltningen föreslår att socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilaga
Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)