



PM 2008: RV (Dnr 316-4557/2007)

Upplåtelse av den egna bostaden (SOU 2007:74)

Remiss från Finansdepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på remissen från Finansdepartementet om ”Upplåtelse av den egna bostaden” åberopas och överlämnas denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Finansdepartementet har remitterat utredningen Upplåtelse av den egna bostaden (SOU 2007:74) till staden. Utredningens direktiv har varit att se över de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

Utredningen föreslår att hyreslagen harmoniseras med bostadsrättslagen genom att självständigt brukande blir avgörande för om bostadsinnehavarens upplåtelse av den egna lägenheten är tillståndspliktig eller inte. Utredningen föreslår även att hyreslagen förtydligas på vad som kan vara beaktansvärda skäl genom att studier på annan ort samt tillfällig längre utlandsvistelse anges i lagen.

Bruksvärdesregeln i hyressättningen föreslås även fortsättningsvis gälla vid privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Inte heller ändras prövningen av frågan om hyresvärden har tagit emot hyra som inte är skälig och eventuell återbetalning av oskälig hyra. Däremot föreslås tidsfristen för den hyra som ska återbetalas förkortas från två till ett år.

Avseende uppdraget att stärka de ekonomiska incitamenten för att upplåta den egna bostaden föreslås att upplåtelse av privatbostadsfastighet, en privatbostad eller en bostad som innehas med hyresrätt ges en höjning av schablonavdraget från dagens 4 000 kronor till 18 000 kronor.

Förslaget innebär inga förändringar i det regelverk som avser hyrestid, uppsägning av hyresavtal, hyresgästens besittningsskydd och de besittningsskyddsbrötande grunderna. Inte heller föreslås förändringar när det gäller en hyresgästs möjlighet att ha inneboende i sin lägenhet eller en bostadsrättsinnehavares rätt att ha inneboende eller hyra ut i andra hand.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, stadsdelsnämnderna i Skarpnäck, Spånga-Tensta och Södermalm samt socialtjänstnämnden, Stockholms Stadshus AB, och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Skarpnäck svarar med ett förvaltnings svar.

Stadsledningskontoret tillstyrker förslaget och uttrycker särskilt en förhoppning om att det ökade schablonavdraget vid uthyrning ska stimulera fler till att hyra ut bostaden och bidra till att underlätta bostadssituationen för t.ex. ungdomar och studenter.

Socialtjänstnämnden är positiv till betänkandets föreslagna förändringar och menar att dessa kan leda till en sundare andrahandshyresmarknad och att fler får tillgång till det befintliga bostadsbeståndet. Nämnden är positiv till att bruksvärdesregeln i hyreslagen föreslås gälla vid andrahandsuthyrning även fortsättningsvis, men saknar förslag på hur andrahandsuthyrning till oskäligen hyror kan motverkas.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har inga invändningar mot utredarens förslag och betonar att förslagen ökar möjligheten för fler unga att hitta en bostad. Förvaltningen konstaterar att dess verksamheter inom familj- och individomsorg inte påverkas av förslagen.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd instämmer delvis i de föreslagna åtgärderna. Nämnden efterlyser ytterligare uppstramning av beaktansvärda skäl genom att dessa kompletteras med en tidsaspekt. Nämnden anser att det är bra att bruksvärdesregeln föreslås fortsätta gälla vid hyressättning till andrahandshyresgäst.

Södermalms stadsdelsnämnd ställer sig positiv till föreslagna ändringar och att de förefaller förenkla och förtydliga för både hyresvärd, första- och andrahandshyresgäst.

AB Familjebostäder tillstyrker samtliga förslag till förändringar av hyreslagen och menar att de skapar större tydlighet. Bolaget konstaterar att de föreslagna förtydligandena för beaktansvärda skäl för upplåtelse stämmer med AB Familjebostäders riktlinjer vid prövning av andrahandsupplåtelser.

AB Stockholms hem tillstyrker de föreslagna ändringarna i hyreslagen eftersom de genom sina förtydliganden förenklar bolagens uthyrningsverksamhet.

Mina synpunkter

Utredaren har sett över de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för upplåtelse av den egna bostaden och föreslagit vissa förändringar av lagen i syfte att underlätta andrahandsuthyrning. Detta är en viktig fråga. Inte minst för Stockholm, som är en stad med bostadsbrist, som många vill bo i och flytta till. Det byggs nya bostäder i Stockholm på historiskt höga nivåer, men andrahandsboende kan för många vara en flexibel lösning på bostadssituationen på kort sikt. Även om de flesta söker ett permanent boende fyller också mer tillfälliga andrahandsboenden en funktion för den som till exempel ska flytta hemifrån, separerar eller får ett tillfälligt jobb i Stockholm. Dessutom möjliggör andrahandsuthyrning att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas i högre grad.

Det är bra att en så stor del som möjligt av de bostäder som tillfälligt står tomma kan upplåtas i andrahand på lagligt vis. I stadens bostadsbolag bedrivs ett framgångsrikt arbete med att stävja den olagliga andrahandsuthyrningen. Parallellt med detta bör den lagliga andrahandsuthyrningen uppmuntras. Därför ska reglerna för uthyrning i andra hand vara klara och tydliga så att upplåtelsen sker på laglig väg och inte olaglig.

Det är bra att hyreslagen föreslås förtydligas genom att studier på annan ort samt tillfällig längre utlandsvistelse anges i lagen som exempel på vad som kan vara beaktansvärda skäl.

Det är också viktigt att det finns ekonomiska incitament för den lagliga andrahandsuthyrningen. Den föreslagna höjningen av schablonavdraget från dagens 4 000 till 18 000 kronor ett steg i rätt riktning. Det är viktigt att schablonavdraget är så pass stort att det får önskad effekt, det vill säga att fler hyr ut sina bostäder. Utredaren föreslår en avdragsnivå som motsvarar hela eller större delen av hyran för en liten bostad. Förslaget på nytt schablonavdrag motsvarar en hyra på 1 500 kronor i månaden. Med Stockholms boendekostnader förefaller detta vara lågt.

Slutligen föreslår utredningen att tidsfristen för en eventuell återbetalning av oskäligen hyra förkortas från två till ett år. Återbetalningsskyldigheten kan få orimliga ekonomiska konsekvenser för den som blir återbetalningsskyldig. Det är därför riktigt att nuvarande två år ifrågasätts. I det slutliga beslutet om återbetalning av oskäligen hyra måste också hänsyn tas till den grundläggande principen att ingångna avtal ska gälla.

En väl fungerande marknad för andrahandsboende kan lösa den akuta bostadssituationen för många och bidra till att våra befintliga bostäder utnyttjas i så hög grad som möjligt.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på remissen från Finansdepartementet om ”Upplåtelse av den egna bostaden” återopas och överlämnas denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 17 januari 2008

KRISTINA ALVENDAL

Bilaga

Upplåtelse av den egna bostaden, SOU 2007:74, sammanfattning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Tillstyrka utredningens förslag.
3. Därutöver anföra följande.

En uthyrare som tagit ut oskäligen hyra av en hyresgäst bör kunna återbetala denna inom ett år. Tiden bör definitivt inte förlängas så som föredragande borgarrådet antyder, utan snarare förkortas i enlighet med utredningens förslag. Den som hyr på andrahandsmarknaden har ofta en svag ställning på bostadsmarknaden, och ofta också en svag ekonomisk ställning.

Det bör också erinras om att det i Stockholm har funnits tiotusentals lägenheter som stadens borgerliga majoriteter aktivt har ryckt undan från marknaden. Genom ombildningar har staden förlorat tiotusentals kommunala hyresrätter. Det var lägenheter som ställdes till bostadsmarknadens förfogande utan att exponera hyresgäster för risken att få betala oskäligen hyra och som bidrog till en rörligare bostadsmarknad än en bostadsmarknad dominerad av äganderätt. Vi får inte heller glömma att vi till det ska lägga stora omvandlingar av privata hyresrät-

ter. Nu pågår återigen försäljningar av ytterligare tiotusentals kommunala lägenheter. Att avbryta denna destruktiva politik skulle sannolikt bidra med fler uthyrningsmöjligheter än att försöka få de framtida bostadsrättsinnehavarna att hyra ut hela eller delar av dessa lägenheter.

ÄRENDET

Finansdepartementet har remitterat utredningen Upplåtelse av den egna bostaden (SOU 2007:74) till staden. Utredningens direktiv har varit att se över de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

I utredningen föreslås att hyreslagen ändras till att likna bostadsrättslagen avseende att det avgörande för huruvida bostadsrättshavarens upplåtelse av den egna lägenheten är tillståndspliktig är om upplåtelsen har skett till annan för självständigt brukande eller inte.

Ingen förändring föreslås avseende hyreslagens reglering av avvägningen mellan hyresgästens intresse av att kunna inrymma utomstående i lägenheten och hyresvärdens intresse att en sådan upplåtelse inte inverkar negativt på fastighetsförvaltningen.

Utredningen föreslår på två punkter förtydligande av vad som enligt hyreslagen ska vara beaktansvärda skäl för att hyresgästen ska få upplåta lägenheten i andra hand. Studier på annan ort samt tillfällig längre utlandsvistelse ska anses som beaktansvärda skäl enligt förslaget.

Utredaren föreslår inga förändringar avseende de regler som gäller privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden som avser hyrestid, uppsägning av hyresavtal, hyresgästernas besittningsskydd och de besittningsskyddsbrytande grunderna.

Bruksvärdesregeln i hyressättningen ska även fortsättningsvis gälla vid privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Inte heller ändras prövningen av frågan om hyresvärdens har tagit emot hyra som inte är skäligen och om hon därför ska åläggas att betalat tillbaka vad som tagits emot utöver skäligt belopp. Däremot föreslås tidsfristen för vilken hyra som ska återbetalas förkortas till ett år räknat från ansökningsdagen jämfört med den nu aktuella tidsfristen på två år.

Avseende uppdraget att stärka de ekonomiska incitamenten för att upplåta den egna bostaden föreslås att upplåtelse av privatbostadsfastighet, en privatbostad eller en bostad som innehas med hyresrätt ges en höjning av schablonavdraget från dagens 4 000 kronor till 18 000 kronor.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, stadsdelsnämnderna i Skarpnäck, Spånga-Tensta och Södermalm samt socialtjänstnämnden, Stockholms Stadshus AB, och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Skarpnäck svarar med ett förvaltnings svar. Stockholms Stads Bostadsförmedling AB har avstått från att svara.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 november 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret har tagit del av utredarens argumentation och finner att förslaget förtydligar vissa områden av lagstiftningen som varit otydliga samt på ett välavvägt sätt prövat förändringsbehov inom vissa andra delar. Utredningens förslag är rimliga. Förhoppningsvis kommer det ökade schablonavdraget vid uthyrning stimulera fler till att hyra ut bostaden vilket kan bidra till att t ex ungdomar och studenter får en något lättare bostadssituation. Stadsledningskontoret tillstyrker förslaget.

Socialtjänstnämnden

Socialtjänstnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 10 december 2007 att besvara remissen med socialtjänstförvaltningens tjänsteutlåtande.

Socialtjänstförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 23 november 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till de ändringar som föreslås i betänkandet. Bostadsbristen är stor i stockholmsområdet, vilket framförallt drabbar unga och personer som saknar bostadsreferenser och/ eller ekonomiska möjligheter att köpa sitt boende. De hänvisas därmed till en hyresmarknad där lägenheter många gånger hyrs ut med höga hyreskostnader i andra, tredje och fjärde hand utan hyresvärdens vetskap och godkännande. I förslaget anges att bruksvärdesregeln i hyreslagen bör gälla även i fortsättningen vid andrahandsuthyrning. Detta är positivt, men betänkandet innehåller inte några förslag på hur man kan motverka andrahandsuthyrning till oskäligt höga hyror.

Förvaltningen menar att de föreslagna ändringarna, som utökar och förtydligar möjligheterna för privatpersoner att hyra ut sina lägenheter i andra hand, kan leda till en sundare andrahandshyresmarknad med större kontroll och färre otillåtna uthyrningar. Det kan också innebära att fler får tillgång till det befintliga bostadsbeståndet. Andrahandshyresmarknaden kan dock aldrig ersätta det stora behov som finns att öka byggandet av nya bostäder till rimliga kostnader.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning

Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings svar daterat den 3 december 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen har inga invändningar mot utredarens förslag. Förslagen ökar möjligheten för fler unga att hitta en bostad. Förvaltningens verksamheter inom familj- och individomsorg påverkas inte heller av ovan förslag. Arbetet inom individ- och familjomsorg kommer att vara lika som idag det vill säga tyngdpunkten ligger på tydliga rutiner.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2007 att godkänna stadsdelsförvaltningens utlåtande som svar på remissen.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 5 december 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen instämmer delvis i de föreslagna åtgärderna. En andrahandsupplåtelse, där andrahandshyresgästen får en självständig rätt att använda lägenheten, förutsätts kräva hyresvärdens tillstånd. En uppstramning av skälen för upplåtelsen borde föreslås genom att komplettera ett beaktansvärt skäl med avtalstid. Förvaltningen anser här t.ex. att det tydligt ska framgå vad en tillfällig längre utlandsvistelse är och menar vidare att ett sådant beaktansvärt skäl inte ska kunna åberopas om utlandsvistelsen är längre än tre år.

Vidare anser förvaltningen att det är bra att bruksvärdesregeln föreslås fortsätta gälla vid hyressättning till andrahandshyresgäst. I övrigt har förvaltningen inget att erinra mot före-

slagna förändringar i upplåtelse av den egna bostaden.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Södermalms stadsdelsnämnd

Södermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2007 som svar på remissen till kommunstyrelsen överlämna och återropa förvaltningens tjänsteutlåtande.

Södermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 23 november 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen ställer sig positiv till föreslagna ändringar i 12 kap. 39-41 §§ jordabalken (hyreslagen), 7 kap. 8, 10 och 11 §§ bostadsrättslagen samt 42 kap. 30 § inkomstskattelagen. Förvaltningen anser att föreslagna ändringarna förefaller förenkla och förtydliga för både hyresvärd och första- och andrahandshyresgäst och föreslår därför att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen, som svar på remissen.

AB Familjebostäder

AB Familjebostäders tjänsteutlåtande daterat den 3 december 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Företaget delar helt utredarens synpunkter och tillstyrker samtliga förslag till förändringar av hyreslagen. Förslagen skapar en större tydlighet om vad som är en upplåtelse som kräver samtycke eller tillstånd. De föreslagna förtydligandena när det gäller vad som är att betrakta som beaktansvärda skäl för upplåtelse stämmer med de riktlinjer som tillämpas av AB Familjebostäder vid prövning av andrahandsupplåtelser.

AB Stockholmshem

AB Stockholmshems tjänsteutlåtande daterat den 14 december 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmshem tillstyrker de föreslagna ändringarna i hyreslagen eftersom de genom sina förtydliganden förenklar bolagens uthyrningsverksamhet.