



Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

103 33 STOCKHOLM

Diarienummer: **Ju2012/3159/L1**

Stockholm 15 maj 2012

## **Remissyttrande om promemoria *Ökad privatuthyrning av bostäder från SFS och SSCO***

I regeringens promemoria "Ökad privatuthyrning av bostäder" föreslås flertalet åtgärder för att öka utbudet av privatuthyrda bostäder. Utredarna utgår i promemorian ifrån att det finns en stor och outnyttjad potential av outhyrda bostäder eller delar av bostäder i framförallt tillväxtorterna. Genom föreslagna åtgärder menar de att fler boendetillfällen skulle kunna skapas för de som har svårigheter att ta sig in på den reguljära bostadsmarknaden, ofta unga och studenter. Det är positivt att regeringen erkänner bristen på bostäder för unga som ett allvarligt problem för samhället och att de är beredda att hitta lösningar. Däremot finns det flera problem med de i promemorian föreslagna åtgärderna.

### **Otillräckligt underlag**

Till att börja med, vilket också promemoria och tidigare utredning uppmärksammar, går det inte enligt dagens underlag att uppskatta hur stor marknaden för uthyrning av privatbostäder är. Ännu svårare är det att göra en uppskattning om vilka konsekvenser de föreslagna åtgärderna skulle få för utbudet av bostäder. I delbetänkandet lyfts att det är svårt att beräkna antalet möjliga bostäder som kan uppkomma med hjälp av olika typer av stimulanser. Utredaren har inte haft möjlighet att inom tidsramen för uppdraget undersöka omfattningen av outnyttjade bostäder själv utan förlitar sig på undersökningar som redan gjorts, framförallt från Stockholms handelskammare. Vi anser inte detta underlag vara tillräckligt. Trots detta ligger den till grund för regeringens antaganden.

- Vi menar därför att dagens andrahandsmarknad måste kartläggas och analyseras noggrannare innan det går att föreslå åtgärder för att stimulera uthyrning av privatbostäder.

### **Hyressättning och rättsosäkerhet**

Regeringen skriver i promemorian att de vill införa en möjlighet för ägaren av lägenheten att ta ut en hyra som motsvarar kostnaderna denne har för lägenheten. Synar man emellertid vad kostnadshyror egentligen är blir det tydligt att det inte är de faktiska



kostnaderna som ska täckas utan en schablonberäkning enligt följande:

Kostnadshyran = bostadens marknadsvärde multiplicerat med realräntan efter skatt + månadsavgiften + extra avgifter (bredband, el med mera).

Att ägaren till en bostad ska få täcka de kostnader denne har för sin bostad är rimligt. Dock är det inte vad regeringen föreslår.

Regeringen föreslår vidare att möjligheten att retroaktivt pröva hyran tas bort. Detta är mycket olyckligt då det kraftigt försämrar rättsäkerheten för hyresgästen. Förslaget innebär i praktiken att bostadsinnehavaren har fritt fram att maximera hyran. Hyresgäster på andrahandsmarknaden tillhör de mest utsatta och de har sällan alternativa boenden vilket också gör det svårt att pröva hyran under den tid de bor i lägenheten. Retroaktiviteten i hyresprövningar är ett centralt skydd för hyresgästen och en säkerhet för de som är nya på bostadsmarknaden.

Som tidigare utredningar uppmärksammat riskerar kostnadsbaserad hyressättning att skapa incitament för privatpersoner att investera i bostadsrättslägenheter i syfte att hyra ut. Detta kan leda till ett minskat utbud av bostadsrätter på marknaden eftersom privatpersoner blir mindre benägna att göra sig av med gamla bostäder för att istället hyra ut dem, samtidigt som efterfrågan riskerar att öka då det kan ses som en god investering. En ökad efterfrågan riskerar också att leda till ökade priser på bostadsrätter, så som beskrivs i exempelvis SOU 2007:74 s. 67.

Risken med de två förslagen är att man skapar boendetillfällen med högre hyror och en bristande rättssäkerhet. Detta riskerar att slå främst mot de grupper som vi representerar, unga och studenter, som redan idag har det svårt på bostadsmarknaden.

- Mot bakgrund av de risker som påvisats vid införande av kostnadshyra, och att effekterna av förslaget i form av ökad uthyrning fortfarande är svåruppskattade, ställer vi oss mycket tveksamma till förslaget
- Vi menar att retroaktiviteten är ett av de viktigaste skydden för hyresgästen. Att ta bort den gör de mest utsatta än mer utsatta.
- Vi menar att översynen av besittningsskyddet, kontraktstider m.m som regeringen avser att förenkla måste göras med hyresgästens rättssäkerhet i fokus.

## Skatter och bostadsrättsföreningar

Regeringen föreslår höjt schablonavdrag för uthyrning av privatbostad. I denna fråga tar vi inte ställning. Dock påvisar utredningens delbetänkande att skatteverkets siffror visar att andrahandsuthyrningen inte ökat utan till och med minskat något sedan de mer generösa villkoren för schablonavdrag införts. Sannolikt behövs här tydligare information om vilka skatteregler som gäller vid uthyrning. Gissningsvis finns det ett stort mörkertal här.

I promemorian och delbetänkandet föreslås att bostadsrättsföreningar ska fråntas rätten att neka uthyrning. Vi ser att detta kan få positiva effekter för uthyrning av privata bostäder. Dock kan vi inte ta ställning i sak.



**SSCO**  
Stockholms  
studentkårers  
centralorganisation

## Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser vi en rad brister i de förslag som läggs fram i regeringens promemoria. Det är allvarligt att man lägger allt större fokus på andrahandsmarknaden som en viktig del av bostadsmarknaden i helhet samtidigt som man gör situationen än otryggare för de grupper som redan idag har det allra svårast. Därutöver finns det en stor osäkerhet i hur många boendetillfällen som regelförändringarna faktiskt skulle frigöra, och en stor risk att de eventuella bostäder som frigörs hamnar på en hyresnivå som gör att studenter och unga ändå kommer att få ytterst svårt att efterfråga dem.

Camilla Georgsson,  
Ordförande SFS

Lina Glans  
Ordförande SSCO

SFS, Sveriges förenade studentkårer är en sammanslutning av studentkårer vid Sveriges universitet och högskolor. SSCO, Stockholms studentkårers centralorganisation är en samarbetsorganisation för studentkårer i Stockholmsregionen.