



Sveriges förenade studentkårer

Handläggare: Sebastian Lagunas Rosén Datum: 2017-09-10

Dnr: PT2-3/1617

Regeringskansliets dnr Ju2017/03853/L1

Remissvar: Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Sveriges förenade studentkårer (SFS) har av regeringen fått möjlighet att yttra sig över betänkandet *Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)*.

SFS inkommer här med sitt remissvar.

Stockholm dag som ovan

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jacob Adamowicz', positioned above a horizontal dotted line.

Jacob Adamowicz
Vice ordförande

jacob.adamowicz@sfs.se
070-545 75 57

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Rosén', positioned above a horizontal dotted line.

Sebastian Lagunas Rosén
Politisk sekreterare

sebastian.lagunas.rosen@sfs.se
08-545 701 10

SFS synpunkter på betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

SFS har synpunkter på förslagen i kapitel 4 och 5. Förslagen i övriga kapitel bedöms inte ha några väsentliga konsekvenser för studenter.

Synpunkter på Kap. 4, "Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete"

Inledningsvis bör påpekas att studenter, oavsett om de bor i en studentbostad eller i en annan hyresrätt, generellt sett inte är den grupp som drabbas hårdast av kostnadsökningar till följd av renoveringar. Många studenter har visserligen så låga inkomster att även små hyreshöjningar kan vara mycket kännbara. Studenternas inkomster tenderar dock att öka efter studietiden. Genom trappningsregeln behöver hyreshöjningar till följd av renoveringar alltså inte bli särskilt kännbara under den begränsade period inkomsten är låg.

Samtidigt måste det finnas ett gott utbud av bostäder studenter har råd att bo i, både i form av studentbostäder och andra hyresbostäder. Därför finns det skäl att skapa vissa hinder mot onödiga renoveringar som fördyrar bostadsbeståndet utan att leda till motsvarande standardhöjningar.

4.8.2

SFS tillstyrker förslaget på att skärpa kraven för vilken information en hyresvärd ska ge hyresgästen om planerad ombyggnation.

4.8.3

SFS tillstyrker förslaget att förlänga tidsfristen för hänskjutande till hyresnämnden.

4.8.4

SFS kan inte fullt ta ställning till bedömningen att samrådsprocessen vid förbättrings- och ändringsåtgärder inte bör regleras i lag. Bedömningen att det är svårt att reglera samrådsprocessen på ett bra sätt är visserligen rimlig. Det är dock osannolikt att uppmaningen till hyresvärdar att beakta god sed är fullt tillräcklig.

4.8.5

SFS tillstyrker förslaget om att omformulera och specificera vad som menas med en skälig åtgärd. Förslaget kan delvis förhindra onödiga hyreshöjningar.

4.8.6

SFS tillstyrker förslaget att utöka trappningsregeln. Trappningsregeln ger den boende en möjlighet att anpassa sin situation inför den kommande hyreshöjningen. För studenter, eller den som överväger att börja studera, kan det vara mycket betydelsefullt.

SFS har inga synpunkter på de resterande bedömningarna i kapitel 4.

Synpunkter på Kap 5, "Privatpersoners uthyrning av bostäder m.m."

Många studenter flyttar till en ny stad när de börjar studera. I städer med bostadsbrist är det oftast mycket svårt att, under den korta tiden mellan antagningsbeskedet och introduktionsföreläsningen, hinna ordna ett förstahandskontrakt. Andrahandsbostäder kan då vara det enda alternativet om det alls ska vara möjligt att påbörja studierna. Villkoren på andrahandsmarknaden är således av stor vikt för många studenters möjligheter att över huvud taget studera.

Med uppdraget att "föreslå hur lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör föras in i 12 kap. jordabalken och i samband med det ta ställning till om hyresgästens ställning bör stärkas" hade utredningen således kunnat föreslå viktiga förändringar för att förbättra studenternas villkor. Det är dock tveksamt om så har skett. Några av förslagen är bra, andra är mindre bra, men den sammantagna bilden är att de inte nämnvärt kommer kunna mildra studenters utsatthet på bostadsmarknaden. Det är för övrigt anmärkningsvärt att förslagen, i en utredning med titeln "Stärkt ställning för hyresgäster", i så hög utsträckning motiveras utifrån att de skulle gynna hyresvärden snarare än hyresgästen. Studenter kan visserligen vara både och, men deras utsatthet är långt värre när de hyr än när de hyr ut. Den generaliseringen torde för övrigt gälla även andra.

5.5.1

SFS avstyrker, med anledning av vissa aspekter, förslaget att upphäva lagen om uthyrning av egen bostad samt att föra in särbestämmelsen om hyressättning i hyreslagen, så som förslaget är formulerat. Den underliggande ambitionen att skapa enhetlighet och förenkla systemet är god. Den ökade enkelheten måste dock vägas mot de praktiska konsekvenserna, vilket utredningen inte har gjort på ett fullgott sätt.

Utredningen är tydlig med att förslaget har som konsekvens att uppsägningstiden för andrahandshyresgästen kommer att förlängas från en till tre månader. För studenter är förslaget negativt. De studenter som bor i andra hand och blir erbjudna en tryggare bostad löper stor risk att tvingas betala dubbla hyror. Med tanke på rådande hyresnivåer på andrahandsmarknaden är det inte rimligt att utsätta resurssvaga studenter för en sådan risk.

Konsekvensen gynnar inte heller uthyraren. Med tre månaders uppsägningstid kommer många hyresgäster ha starka incitament att hyra ut bostaden i tredje hand under uppsägningstiden. Det skapar otrygghet för uthyraren. I de flesta orter där andrahandsuthyrning är vanligt förekommande torde det för övrigt inte vara särskilt svårt att hitta en lämplig ny hyresgäst inom en månad.

Sammantaget talar detta emot utredningens bedömning "att mervärdet av att kunna säga upp hyresavtalet i förtid är starkt begränsat då det snarare skapar osäkerhet än trygghet". Vad gäller övriga aspekter, bedömer SFS att de i praktiken kommer ha högst marginella effekter på prisbilden och utbudet av bostäder för studenter.

5.5.2

SFS avstyrker förslaget att hyresvärdar på svagare marknader ges en möjlighet att i stället tillämpa bruksvärdesprincipen. Förslaget motiveras utifrån att en kostnadsbaserad hyra för en bostadslägenhet i vissa fall kan understiga bruksvärdeshyran. Utredningen förklarar dock inte hur det skulle gynna hyresgästen att betala en bruksvärdeshyra som överstiger en kostnadsbaserad hyra. Utredningen ger heller ingen bild av hur många andrahandsbostäder som skulle tillkomma som en konsekvens av förslaget.

Av det underlag utredningen redovisar (fig. 5.1, s. 215–216) framgår att åtminstone Malmö berörs av förslaget, eftersom andrahandshyrorna för bostadsrätter där är högre än taket för en kostnadsbaserad hyra. Det är uppenbart att vissa uthyrare i praktiken kan kräva en högre hyra än tillåtet. Ändå behöver ingen uthyrare gå med förlust givet rådande regelverk. Utredningens förslag skulle antagligen leda till att fler tog ut högre hyror. Eftersom studentpopulationen ökar i högre takt än tillskottet av bostäder för studenter, är det uppenbart att fler studenter skulle bli tvungna att betala orimligt höga hyror. Det är oacceptabelt att höja hyror som studenter redan idag har svårt att betala.

5.5.3

SFS har ingen åsikt om förslaget att ge fysiska personer möjlighet att hyra ut upp till två ägda bostäder samtidigt till en kostnadsbaserad hyra. Förslaget bedöms inte påverka prisbilden eller utbudet av bostäder för studenter.

5.5.4

SFS tillstyrker förslaget att ge hyresgästen möjlighet att vid all privatuthyrning begära återbetalning av hyra för den del som överstigit ett av hyresnämnden fastställt belopp där återbetalning får avse högst ett år före dagen för ansökan hos hyresnämnden. Studenter är ofta en utsatt grupp på bostadsmarknaden, och särskilt kring studiestarten kan många ha ett så desperat behov av en bostad att det inte finns någon rimlig möjlighet att kräva rätt villkor. I en sådan situation skulle det innebära en trygghet att veta att det går att kräva tillbaka pengar om det senare uppdagas att hyran är för hög.

5.5.5

SFS instämmer i bedömningen att frågan om deposition behöver utredas ytterligare. Det bör dock noteras att depositioner inte är unikt för andrahandsuthyrning. Det har kommit till SFS kännedom att vissa hyresvärdar begär deposition från inresande studenter även för studentbostäder med förstahandskontrakt.

En dylik utredning bör dock ha i åtanke att en hyresgäst idag utsätter sig för stor risk redan genom att betala en månadshyra i förskott innan tillträde till bostaden. Det kan dessutom vara mycket svårt för många studenter att betala två (ofta höga) månadshyror samtidigt för att kunna flytta till en andrahandsbostad.