

Remissvar:

Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)

Regeringskansliets dnr: Ju2017/08599/L1

Sammanfattning

Sveriges förenade studentkårer (SFS) har valt att lämna synpunkter på de förslag som presenteras i kap 4 och 5. SFS har inte lämnat synpunkter på bedömningarna.

SFS är till övervägande del positiva till utredningens förslag. Uppskattningsvis 30 000 studenter är hänvisade till andrahandsmarknaden för att få en bostad. Många studenter har små ekonomiska marginaler. Därför är höga hyror på andrahandsmarknaden ett stort problem. Det gör livet svårare för många studenter och det leder till att en del avstår helt från att studera.

Det är bra att förtydliga vad som är en skälig hyra vid uthyrning i andra hand och skapa incitament för att inte ta ut överhyror. Förändringen borde dock även kunna tillämpas för andra upplåtelseformer för att göra hela andrahandsmarknaden tryggare.

Det är bra att vidta åtgärder för att förhindra otillåten andrahandsuthyrning. Andrahandsmarknaden är inte bara dyr, utan även otrygg. De som hyr i andra hand löper risk att bli utnyttjade på andra sätt än bara rent ekonomiskt. Med ett hyresavtal får andrahandshyresgästen åtminstone en viss nivå av trygghet, vilket kan göra det enklare att anmäla oegentligheter. Förslaget är också bra på så sätt att den som utan tillstånd hyr ut i andra hand skulle få mer att förlora, vilket ökar incitamenten att bete sig någorlunda anständigt.

Oskäligen andrahandshyror (kap 4)

4.4.3

SFS tillstyrker förslaget att hyran vid en upplåtelse i andra hand inte får vara högre än förstahandshyran.

Förslaget är ett rimligt sätt att motverka oskäligen hyror i hyresrätter som hyrs ut i andra hand. Många studenter är hänvisade till andrahandsmarknaden som enda alternativ för att få en bostad. Dagens andrahandsmarknad är uppbyggd så att den gynnar den som hyr ut. SFS anser att det måste införas bättre och rättssäkra villkor för den som hyr. Ingen ska behöva bo otryggt och tvingas betala ockerhyra.

Förslaget borde dock utvidgas till att även gälla andra upplåtelseformer, antingen så att bruksvärdessystemet skulle tillämpas även för bostadsrätter och äganderätter upplåtna i andra hand, eller på ett annat sätt som skulle motverka orimligen hyresnivåer på *hela* andrahandsmarknaden.

4.4.4

SFS tillstyrker förslaget att hyresgästen i en ansökan om tillstånd att hyra ut i andra hand ska intyga att hyran är skälig.

Förslaget är ett rimligt sätt att säkerställa att andrahandshyran inte överstiger de nivåer som utredningen föreslår.

4.4.5

SFS tillstyrker förslaget att hyresrätten ska vara förverkad om hyresgästen utan godtagbara skäl har hyrt ut lägenheten mot en för hög hyra.

Förslaget torde ha den avsedda effekten, att överhyror inte blir lika vanliga. Förslaget att det ska kunna göras undantag om hyresgästen har en giltig ursäkt är dock viktigt.

4.4.6

SFS tillstyrker förslaget att utöka möjligheten att besluta om återbetalning av oskälig hyra.

Utredningens motivering till förslaget är bra. Det är även bra att förlänga den tid andrahandshyresgästen har på sig att ansöka om återbetalning.

4.4.7

SFS har ingen principiell ståndpunkt rörande förslaget att kriminalisera otillåten uthyrning i andra hand i vinstsyfte.

Den föreslagna straffskalan tycks dock inte helt stå i proportion till handlingen. Möjligen skulle de hårdare straffen kunna vara rimliga i fall uthyraren, utöver den ekonomiska vinsten, även har utnyttjat hyresgästens osäkra ställning på andra sätt, som inte i sig är straffbara men som skapar särskild otrygghet eller integritetskränkningar. Detta skulle kunna gälla överträdelse av sexuell natur eller orimligen krav på att utföra hushållsarbete eller andra krav förenade med upplåtelsen som inte är direkt ekonomiska.

Otillåten andrahandsuthyrning (kap 5)

SFS delar bedömningen att otillåten andrahandsuthyrning skapar en situation där andrahandshyresgästen löper stor risk att få dåliga villkor. SFS har tagit ställning till utredningens förslag utifrån hur de väntas påverka villkoren för de ca 30 000 studenter som är hänvisade till andrahandsmarknaden.

5.4.2

SFS tillstyrker förslaget rörande gränsen mellan inneboende och andrahandsupplåtelse.

Förslaget om gränsen mellan inneboende och andrahandsupplåtelse är i stort sett ett förtydligande av lagen i enlighet med rådande praxis. Den mest väsentliga skillnaden förefaller vara att tillämpningen blir mer förutsebar.

Formuleringen är dock bekymmersam gällande kravet att "hyresgästen övernattar i lägenheten 2–3 dagar per vecka eller 80–100 dagar per år och att det sker i samband med arbete eller studier". Kravet på "att det sker i samband med arbete eller studier" fyller inget tydligt syfte. Enligt formuleringen skulle den som bor och studerar eller arbetar på annan ort under veckodagarna och bara brukar sin lägenhet under helger, inte anses vara boende i lägenheten. En sådan konsekvens är knappast önskvärd.

5.4.5

SFS tillstyrker förslaget att otillåten andrahandsuthyrning ska innebära att hyresrätten förverkas.

Förslaget kommer troligtvis ha den avsedda effekten att motverka otillåten andrahandsuthyrning. Förslaget att det ska kunna göras undantag om hyresgästen har en giltig ursäkt är dock viktigt.

5.4.6

SFS tillstyrker förslaget att hyresnämnden ska få tillåta att ett beslut om tillstånd till andrahandsupplåtelse får överklagas.

Förslaget bedöms vara rimligt och tycks inte ha några negativa konsekvenser.



Jacob Adamowicz
Vice ordförande

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



Sebastian Lagunas Rosén
Politisk sekreterare

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