

Regeringskansliet
(Justitiedepartementet)
103 33 Stockholm

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

Juridiska fakultetsnämnden har inget att erinra mot hyresutredningens förslag och bedömningar avseende kap. 3, 4, 6 och 8 som i allmänhet förefaller väl genomtänkta och befogade. Fakultetsnämnden är dock kritisk till vissa föreslagna ändringar i kap. 5 i utredningen avseende privatpersoners uthyrning av bostäder, m.m., samt till den föreslagna formuleringen av 12 kap. 58 § JB.

Fakultetsnämnden instämmer i att det finns ett mervärde i sammanhållna regler för olika typer av hyresavtal och ställer sig generellt positiv till förslaget att upphäva lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Fakultetsnämnden är dock kritisk till att utredningen och förslagen inte i större utsträckning beaktar de skillnader som trots allt föreligger avseende förutsättningar och behov för en hyresvärd som hyr ut lägenheter som en del av näringsverksamhet och för en hyresvärd som tillfälligt hyr ut sin privata bostad.

Förslaget om upphävande av lagen om uthyrning av egen bostad kommer bland annat att undanröja den från hyreslagen avvikande systematiken som nu följer av uppsägningsreglerna i lagens 3 §. Förslaget utgör en förbättring av hyresgästens ställning och är i det avseendet befogat. Förslaget tar dock ingen särskild hänsyn till den särskilda situation som en hyresvärd som hyr ut sin privata bostad befinner sig i.

Uppsägningsreglerna i 3 § lagen om uthyrning av egen bostad avviker från hyreslagen och baseras enligt uttalande i förarbetena på ett antagande om att hyresvärdar som hyr ut sin bostad tillfälligt kan vara i behov av en större flexibilitet avseende möjligheten att återta lägenheten tidigare än vad som ursprungligen var avsett, samt att hyresgäster som hyr en privatbostad av en sådan hyresvärd av olika skäl kan behöva eller ha önskemål om att flytta från en lägenhet med kort varsel. Enligt utredningens förslag om upphörande av lagen om uthyrning av egen bostad kommer hyresgästens flexibilitet att minskas något genom att uppsägningstiden förlängs till tre månader. Hyresgästen tillförsäkras istället en bättre trygghet i boendet genom att hyresvärdens möjlighet att säga upp tidsbestämda avtal i förtid tas bort. För hyresvärden medför däremot inte upphörande av lagen om

Juridiska fakultetsnämnden

uthyrning av egen bostad någon motsvarande fördel i form av ökad säkerhet avseende hyresavtalets bestånd. Fakultetsnämnden ställer sig kritisk till avsaknaden av avvägning och diskussion om hyresvärdens behov av säkerhet i motsvarande situation.

En hyresvärd som tillfälligt hyr ut sin privata bostad kan i många fall förmodas vara i behov av en försäkran om att bostaden kommer att vara uthyrd till en och samma hyresgäst under hela den överenskomna hyresperioden. Det är inte ovanligt att uthyrning sker för exempelvis arbete eller studier på annan ort, och risken för att hyresgästen säger upp avtalet i förtid utgör förmodligen ett oönskat osäkerhetsmoment för många hyresvärdar.

En uppsägning av hyresgästen i förtid av ett tidsbestämt avtal kan medföra att hyresvärden inte har möjlighet att få in hyra för återstoden av perioden, att hyresvärden måste lägga ner tid och pengar på att avsluta hyresförhållandet med den gamla hyresgästen samt måste lägga ner motsvarande tid och pengar på att försöka sluta ett nytt avtal med en annan hyresgäst. Om hyresgästen säger upp avtalet endast några månader innan hyrestiden slut kan möjligheten att hyra ut till en ny hyresgäst dessutom vara starkt begränsad. Det kan förvisso vara möjligt att hyra ut till fler hyresgäster under kortare perioder. En sådan lösning kan dock dels vara svår att få godkänd om lägenheten är en bostadsrätt, dels utgöra ett ökat riskmoment då hyresvärden måste ingå fler avtal med olika hyresgäster.

En lösning som på ett bättre sätt skulle tillgodose både hyresgästens och hyresvärdens behov av säkerhet och flexibilitet vore att inte tillåta någon av parterna att säga upp ett tidsbestämt avtal innan hyrestidens slut. För att motverka att hyresgäster mot sin vilja förmås att sluta långa avtal som de inte kan säga upp i förtid, kan den längsta upplåtelse tiden för andrahandsuthyrning begränsas till två år. Denna lösning skulle avvika från hyreslagens systematik, men skulle utgöra en lämplig avvägning av parternas intressen vid uthyrning av privatbostad.

Fakultetsnämnden tillstyrker inte förslaget om att tillåta hyresvärdar att hyra ut upp till två bostäder till en kostnadsbaserad hyra. Fakultetsnämnden instämmer i hyresutredningens bedömning att nuvarande bestämmelse inte leder till den tydlighet som är önskvärd samt att enhetlig begreppsanvändning i allmänhet är att föredra. Fakultetsnämnden anser dock inte att förslaget skulle öka tydligheten för hyresgäster i sådan omfattning att ändringen är befogad och anser inte att enhetlig begreppsanvändning är av större vikt än att motverka risken för spekulation och utveckling av en så kallad "Buy-To-Let marknad".

Risken för att en Buy-To-Let marknad skulle främjas med regler som möjliggör uthyrning av fler än en bostad till en kostnadsbaserad hyra bör inte underskattas. Som utredningen påpekar beror utvecklingen av en Buy-To-Let marknad på flera olika faktorer. Möjlighet att hyra ut fler än en bostad till den kostnadsbaserade hyresberäkningsmodellen är en sådan faktor. Utredningen av risker för framtida negativa konsekvenser som kan följa av införandet av kostnadsbaserad hyressättning för privatägda bostäder kritiserades inför antagandet av lagen om uthyrning av egen bostad för att vara bristfällig. Fakultetsnämnden anser inte att frågan har utretts på ett tillfredställande sätt i denna utredning heller.

Fakultetsnämnden är vidare kritisk till att hyresutredningen inte ger förslag på lösning för att skapa förutsättningar för hyresvärd och hyresgäst att på ett rättssäkert och effektivt sätt kunna använda sig av deposition som säkerhet under hyrestiden. Frågan om säker depositionshantering har tidigare utretts och bedömts vara ett påtagligt problem. Fakultetsnämnden föreslår att en utredning som har till uppgift att utreda och ge konkreta förslag för att lösa problemet med avsaknad av möjlighet att på ett rättssäkert och effektivt sätt använda sig av deposition tillsätts snarast.

Fakultetsnämnden är avslutningsvis tveksam till den föreslagna formuleringen av 12 kap. 58 § JB. Fakultetsnämnden föreslår att formuleringen av paragrafen förtydligas genom att även senaste tidpunkt för hänskjutande av tvisten till hyresnämnden anges i paragrafens första stycke, att den föreslagna ändringen *tidigast fyra månader före hyrestidens utgång* i paragrafens tredje stycke tas bort samt att paragrafens fjärde stycke delas in i punkter.