



DATUM
2017-09-04
ERT DATUM
2017-06-07

DIARIENR
2017/125-4
ER BETECKNING
Ju2017/03853/L1

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Statskontoret tillstyrker utredningens förslag som syftar till att förbättra möjligheterna att ingripa mot misskött förvaltning av hyreshus. Statskontoret tillstyrker även de flesta av utredningens förslag som rör privatpersoners uthyrning av bostäder.

Statskontoret tillstyrker även utredningens förslag för att komma till rätta med kriminella gruppers användning av hyreslägenheter, men menar att det är osäkert om de föreslagna uppdragen kommer få någon effekt.

Statskontoret avstyrker de förslag som rör hyresgästinflytande vid renoveringar och ombyggnad. Det är visserligen positivt att hyreslagen förtydligas i dessa delar, men underlaget behöver utvecklas innan regeringen lägger fram ett förslag på lagändring.

I det följande redovisar vi bakgrunden till våra ställningstaganden samt vissa aspekter som vi anser behöver beaktas i den fortsatta beredningen av utredningens förslag.

Mer ändamålsenliga möjligheter att ingripa mot misskött förvaltning

Statskontoret bedömer att de åtgärder som utredningen föreslår för att förbättra möjligheterna att ingripa mot misskött förvaltning är rimliga och ändamålsenliga. Utredningens förslag om förvaltningsförelägganden innebär att hyresnämnden får tillgång till mer verkningsfulla åtgärder vid mindre allvarliga brister i förvaltningen. Det bör enligt vår bedömning förbättra möjligheterna för hyresnämnden att ingripa på ett tidigt stadium när hyresgäster påtalar brister i förvaltningen. Därmed minskar också behovet av mer långtgående åtgärder som tvångsförvaltning.

Statskontoret delar utredningens bedömning att det föreslagna kravet på kommunerna att tillhandahålla en förteckning över förvaltare inte är betungande. Kommunerna har redan i dagsläget ansvar för att föreslå förvaltare och de kan dessutom samverka med varandra när det gäller att upprätta och tillhandahålla en uppdaterad förteckning.

Fördjupad ekonomisk analys behövs för beslut om ökat hyresgästinflytande vid renovering och ombyggnad

Statskontoret ser positivt på att hyreslagen förtydligas avseende hyresgästernas inflytande över sitt boende. De föreslagna förändringarna bör kunna bidra till att tillämpningen av lagen i ökad utsträckning kommer att följa lagstiftarens intentioner. Statskontoret anser dock att den ekonomiska analysen behöver fördjupas och avstyrker därför förslaget.

Utredningens resonemang om att tillämpningen inte följt syftet med bestämmelserna i hyreslagen är väl underbyggt. Av den anledningen framstår det som önskvärt att lagen förtydligas i syfte att få en mer rimlig balans i intresseavvägningen. Men underlaget i utredningen är inte tillräckligt utförligt för att bedöma vilka konsekvenser förslagen får för fastighetsägare och deras incitament för att genomföra renoveringar. Statskontoret noterar också att utredningen bedömer att förslagen riskerar att medföra att renoveringar och underhållsarbeten kommer att senareläggas och att de leder till ökade risker och osäkerheter för fastighetsägare. Sammantaget anser vi därför att analysen behöver fördjupas innan regeringen lägger fram ett lagändringsförslag.

Det behövs tydlig information om villkoren vid uthyrning av privatbostäder

Statskontoret menar att de förslag som utredningen lämnar om uthyrning av privatbostäder överlag är rimliga och väl underbyggda. Vi har dock några tillägg och invändningar att anföra till några av förslagen. Våra synpunkter finns även mer utförligt beskrivna i Statskontorets rapport *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder*.¹

Statskontoret tillstyrker utredningens förslag om att hyresgästen ska kunna kräva retroaktiv återbetalning av för hög hyra. Det är viktigt för att ge hyresgästen reella möjligheter att kräva en hyra som är i enlighet med reglerna. Statskontoret tillstyrker även förslaget att hyresvärden även fortsatt ska få ta ut en kostnadsbaserad hyra. Statskontoret anser dock att det är viktigt att både reglerna och informationen om hyressättningen är tydlig. Vi bedömer bland annat att det inte är tillräckligt tydligt hur en kostnadsbaserad hyra ska beräknas vid uthyrning av privatbostäder. Vi tillstyrker även utredningens förslag att införa möjligheter att bestämma hyran med ledning av bruksvärdesprincipen och att hyra ut två bostäder till en kostnadsbaserad hyra. Statskontoret delar utredningens bedömning att förslagen inte skulle leda till negativa effekter såsom ökad spekulation.

Utredningen lämnar inget konkret förslag om ett säkert system för depositioner utan anser att frågan behöver utredas vidare. Statskontoret anser att ett sådant system behövs och att systemet bör innehålla alternativa lösningar

¹ Statskontoret (2017:11), *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder*.



för de hyresgäster som saknar möjlighet att betala en deposition. I rapporten om uthyrning av privatbostäder har Statskontoret lyft fram ett antal aspekter som bör beaktas vid reglering av depositioner, exempelvis vid vilka förutsättningar en hyresvärd ska kunna förfoga över depositionen.

Statskontoret tar inte ställning till utredningens förslag om uppsägningstid vid uthyrning och besittningsskydd. Vi anser att det finns för- och nackdelar både med den nu gällande ordningen och utredningens förslag. När det gäller besittningsskydd kan en lagändring kring detta kan skapa en osäkerhet hos potentiella uthyrare även om ändringen inte får någon större betydelse i praktiken. Därför är det viktigt att informationen till både uthyrare och hyresgäster om vad som gäller för besittningsskydd är tydlig och lättillgänglig om regeringen väljer att gå vidare med utredningens förslag.

Polismyndigheten och Brå kan ge stöd i arbetet mot kriminella gruppers användning av lägenheter

Statskontoret anser att de uppdrag till Polismyndigheten och Brottförebyggande rådet (Brå) som utredningen föreslår ligger i linje med det arbete som myndigheterna redan bedriver. Det handlar exempelvis om arbetet med samverkansprojekt i kommunerna och insatser mot organiserad brottslighet. Uppdragen ligger även i linje med de ambitioner som finns inom den nya polisorganisationen att ha ett närmare samarbete med kommuner och lokala företrädare, däribland fastighetsägare, och med ambitionerna för Brå:s arbete. Statskontoret ser därför inga problem med uppdragen och tillstyrker därför utredningens förslag. Vi menar dock att det är osäkert vilken effekt uppdragen kommer att ha, särskilt med tanke på att de i första hand ska bedrivas inom ramen för ordinarie budget.

Tillförordnad generaldirektör Tony Malmberg har beslutat i detta ärende. Utredningschef Erik Nyberg och utredare Sara Berglund, föredragande, var närvarande vid den slutliga handläggningen.

Tony Malmberg

Sara Berglund