

Stockholm, 2018-02-09

Till Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
103 33 Stockholm

Diarienummer: Ju2017/08599/L1

Remissyttrande från
Bostad Direkt Stockholm AB, organisationsnummer 556456-5785
Karlavägen 51
114 49 Stockholm

Remissyttrande avseende betänkandet gällande Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning. (SOU 2017:86)

Sammanfattning av yttrandet

Yttrandet behandlar inte delen av betänkandet som gäller handeln med förstahandskontrakt.

Om utredningens förslag blir verklighet leder det till att en innehavare av hyresrätt alltid förlorar pengar vid en uthyrning i form av slitage och nedlagt tid. I dagsläget finns även aktörer som verkar för att göra andrahandsmarknaden till en trygg plats. Möjligheten att utan personlig förlust trygga upp sin uthyrning försvinner då kostnadstäckning inte finns.

Bostad Direkt anser att betänkandet om åtgärder mot oskäligen andrahandshyror ytterligare stramar åt en redan allt för hårt reglerad marknad, vilket påverkar såväl privatpersoner som innehar en hyresrätt samt de som akut söker bostad negativt.



Betänkandet gällande åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning är gott i tanken, däremot behövs effektivare sätt att ansöka om godkännande av tillstånd i situationer där tillstånd nekats även om giltigt skäl föreligger.

Bostad Direkt avstyrker utredningens förslag om åtgärder mot oskäliga andrahandshyror och förslag mot otillåten andrahandsuthyrning i sin helhet. Olaglig andrahandsuthyrning ska inte förekomma, men vi ser stora fördelar för samhället när även hyresrätter hyrs ut i andra hand istället för att stå tomma.

Om Bostad Direkt

Bostad Direkt är specialist på bostadslösningar och tillhandahåller Sveriges ledande hyresmarknad. Vår affärsidé är att på ett tryggt och effektivt sätt lösa bostadsfrågan för företag och privatpersoner. Att anlita Bostad Direkt är en trygghet för alla parter, oavsett om du vill hyra, eller hyra ut, en bostad.

Genom våra unika bostadslösningar tillför vi människor ökad livskvalitet. Vårt dagliga arbete leder till ökad samhällsnytta för en mängd olika kategorier medmänniskor. Vi strävar ständigt efter att nå vår vision där Bostad Direkt är: "Ett hem i livets alla skeden".

För mer information om Bostad Direkt, se www.bostaddirekt.com.

Övergripande synpunkter

Att betänkandet enbart gäller hyresrätter är bra. Den avreglering som tidigare skett av bostadsrättsmarknaden har gjort många bostäder tillgängliga på andrahandsmarknaden som annars stått tomma.

Bostad Direkt noterar att utredningen har sitt fokus på hur man skall straffa dem som otillbörligen utnyttjar systemet till att förskansa sig egen ekonomisk vinning. Det betänkandet ej behandlar är hur man kan behålla de positiva möjligheterna som andrahandsuthyrning innebär för de som följer regelverket, utan att inskränka på deras frihet att disponera sina bostäder.

Andrahandshyresmarknaden är både en möjlighet för den enskilde hyresrättstagaren när denne av någon anledning inte kan nyttja sin bostad, samt att den är direkt essentiell för företag som nyanställer eller privatpersoner som icke-permanent, av

Bostad Direkt Stockholm AB

Karlavägen 51, 114 49 Stockholm, Sweden

Tel +46 (0)8-616 00 27 // Fax +46 (0)8-503 80 889 // info@bostaddirekt.com

www.bostaddirekt.com



jobb eller andra orsaker, bosätter sig i Stockholm. Marknaden för andrahandshyra av hyresrätt är redan hårt reglerad i lagstiftning, och än hårdare regleringar leder till att möjligheterna för företag att etablera sig och växa i Stockholm reduceras. Skulle alla möjligheter till sådan uthyrning försvinna leder det till att tusentals rekryteringsmöjligheter i Stockholm kan försvinna då bostadskön aldrig kan täcka det behovet.

Förslaget om åtgärder mot oskäliga andrahandshyror

Andrahandshyresmarknaden är redan en hårt reglerad marknad där hyreslagstiftning stipulerar vad man får och inte får göra. De senaste åren har Bostad Direkt märkt en ökning av antalet tillgängliga bostäder på andrahandsmarknaden, en direkt effekt av den lättnad av reglerna som infördes för bostadsrätter år 2013.

Andrahandsmarknaden har under de senaste åren på grund av lättnaden åtnjutit ett större utbud av tillgängliga lägenheter vilket har varit till stor hjälp för de företag som velat anställa och tillföra arbetstillfällen i Stockholm där den ordinarie bostadskön inte är, och heller framåt inte kommer att vara, ett tillräckligt alternativ. Betänkandets förslag skulle leda till en kraftig begränsning av företagets möjligheter att anställa ny personal utanför Stockholm.

Utredningen föreslår att andrahandshyrans tak vid uthyrningen är förstahandshyran, med ett maximalt tillägg om 10% för möblering. Man frångår här den etablerade principen om bruksvärdeshyra som tidigare varit bestämmande om vad som utgör en skälig hyra eller ej.

En uthyrning i andra hand kostar alltid hyresrättsinnehavaren pengar eller tid. Förslaget om att begränsa hyran skulle således utan undantag resultera i en nettoförlust för den som hyr ut sin bostad.

I dagsläget finns flera företag som verkar för att göra andrahandsmarknaden till en trygg plats. Bostad Direkt bidrar till att trygga och säkra upp över 1000 uthyrningar om året, med juridiskt stöd, kundsupport och trygga hyresförhållanden samt skydd mot bedrägeri.

Dessa möjligheter till trygg uthyrning försvinner vid ett maxtak då en hyresvärd inte har någon möjlighet att täcka kostnaden för sin uthyrning. Än en gång skulle alltså bostadsrätter gynnas som den bostadstyp som säkert går att hyra ut i andra hand.



Förslaget om åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning

Bostad Direkt håller med om att det är bra att det tydliggörs att tillstånd är en förutsättning för andrahandsuthyrning. Vi tycker även framåt att det bör tydliggöras vilka särskilda skäl som är direkt giltiga för att en uthyrning skall godkännas. Det förekommer att hyresvärdar nekar uthyrning trots att rättmätigt skäl föreligger för att godkänna uthyrningen, vilket sedan rättas av Hyresnämnden. Handläggningstiden hos Hyresnämnden är dock ofta lång och denna rätt till prövning är då ibland verkningslös då den ger resultat långt efter den planerade starten på uthyrningen.

Vi föreslår att andrahandshyresvärdar ges möjlighet till snabb prövning av beslutet för att alltid få tillstånd i de fall sådant skall medges men ändå inte ges av deras förstahandshyresvärd. När en liknande tvist föreligger känns straffpåföljderna väl allvarliga i betänkandet – man bör straffas om man medvetet gör fel, inte för att man försöker göra rätt för sig.

För Bostad Direkt Stockholm AB



Victor Börjesson

Verkställande direktör

