

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Stockholm
20180215

Ert dnr
Ju2017/08599/L1

Vårt dnr
2017/213

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

Näringslivets Regelrådet NNR har tagit del av det aktuella förslaget och önskar lämna följande synpunkter.

Utredningen har enligt betänkandet haft i uppdrag att bedöma vilka åtgärder som bör vidtas för att motverka att otillåten ersättning tas ut för hyreslägenheter. I betänkandet anges att de flesta otillåtna köp av hyresrätter genomförs med stöd av bytesreglerna i hyreslagen. För att motverka detta föreslår utredaren att bytesreglerna ska skärpas. Bland annat ska det krävas att bytesparterna har bott i sina lägenheter i minst ett år. Vidare föreslås att en hyresrätt ska vara förverkad om hyresgästen betalat otillåten ersättning för den. Förslaget innebär att en hyresgäst som betalat ersättning för en lägenhet kan förlora hyresrätten med omedelbar verkan. Utredaren föreslår också att straffen för försäljning av hyreskontrakt ska skärpas och att det ska kriminaliseras att köpa ett hyreskontrakt.

Utredaren konstaterar vidare att andrahandshyrorna i stor utsträckning är för höga i hyreslagens mening. Därför föreslår utredaren att förstahandshyran i fortsättningen ska utgöra ett tak för andrahandshyran. Vidare att en hyresrätt ska vara förverkad om en hyresgäst vid uthyrning i andra hand tar ut en högre hyra än sin egen. I betänkandet lämnas också förslag på att sanktionerna mot otillåten andrahandsuthyrning ska skärpas och att det ska kriminaliseras att otillåtet hyra ut en lägenhet i andra hand i vinningssyfte.

NNR ställer sig positiv till att åtgärder vidtas för att komma tillrätta med det omfattande problemet med svarthandel med hyreslägenheter och att otillåten ersättning tas ut för hyreslägenheter. Vi vill dock samtidigt uppmärksamma om att de föreslagna åtgärderna angriper symtomen – den otillåtna handeln med hyreskontrakt och andrahandsuthyrning - utan att lösa de underliggande strukturella problemen som ligger till grund för bostadsbristen. NNR kan konstatera att utredningen tyvärr inte haft mandatet att ta ett sådant helhetsgrepp. Tillgången på bostad är ett stort problem som påverkar både företag och samhälle och har stora effekter på både tillväxt och arbete. NNR anser därför att det utöver de åtgärder som föreslås behöver tas ett större grepp och en översyn görs av samtliga regleringar och processer som ger upphov till de strukturella problemen på bostadsmarknaden. Hyresregleringen, plan- och byggprocessen och de skatter som påverkar bostadsmarknaden är exempel på områden som bör ingå i en översyn.

Enligt NNR är den konsekvensanalys som utredningen presenterar bristfällig och behöver kompletteras innan beslut fattas om förslaget. Det behöver bl.a. redogöras för vilka alternativ som har övervägts till de förslag och nivåer som lämnas. NNR finner vidare att effekterna för företag utöver de som utgörs av fastighetsägare behöver närmare beskrivas. Exempelvis hur förslagen om att förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran och att tillägg för att lägenheten upplåts möblerad får göras med högst en tiondel av den övriga hyran kan komma att påverka personers benägenhet och möjligheter att ta jobb på annan ort under en viss tid. Detta då det för företagen kan vara en fråga som kan påverka deras möjligheter att erhålla rätt kompetens.

Näringslivets Regelnämnd NNR

Christina Fors