

Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

(Dnr Ju2017/03853/L1)

Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågors yttrande utgår från regeringens mål att alla ungdomar ska ha goda levnadsvillkor, makt att forma sina liv och inflytande över samhällsutvecklingen samt från regeringens mål att förbättra villkoren för det civila samhället.

Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor ställer sig generellt positiv till betänkandets förslag. Hyresrätten är den vanligaste boendeformen bland unga vuxna¹ och förslagen kan därmed påverka många unga vuxnas boendesituation och bidra till att unga har goda levnadsvillkor.

Myndigheten bedömer att vissa delar av betänkandet faller utanför vårt kompetensområde och kommenterar därför endast de områden som berör myndighetens ansvarsområden.

Allmänt

Myndigheten är positiv till förslagen som ska stärka hyresgästernas ställning, men anser att betänkandet saknar ett tydligt ungdomsperspektiv. Det förs inget särskilt resonemang om unga hyresgäster och det görs ingen konsekvensanalys för unga. Eftersom hyresrätten är en populär och vanlig boendeform bland unga vuxna², och unga är en grupp som i fler avseende har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden³, anser myndigheten att betänkandets förslag kunde ha stärkts ytterligare av ett ungdomsperspektiv.

Myndigheten anser även att betänkandet skulle kunna ha ett tydligare civilsamhällesperspektiv. Det är positivt att utredningen kontaktat intresse- och partsorganisationer på det hyresrättsliga området i arbetet. MUCF anser dock att även andra civilsamhällesorganisationer hade kunnat tillfrågas. Många lokala civilsamhällesorganisationer har goda kunskaper om behov av boenden, möteslokaler etcetera i de områden där de verkar. Myndighetens synpunkter om

¹ Hyresgästföreningen (2017), *Unga vuxnas boende*.

² Hyresgästföreningen (2017), *Unga vuxnas boende*.

³ Boverket (2014), *Etablering på bostadsmarknaden*.

det civila samhället utvecklas vidare under rubriken *Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete*.

Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor ställer sig däremot positiv till att betänkandet innehåller en jämställdhetskonskvensanalys.

Ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus, m.m.

Myndigheten ställer sig positiv till förslagen som stärker möjlighet till ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus.

I betänkandet konstateras att en misskött förvaltning kan antas drabba hyresgäster som av en eller annan anledning inte har några realistiska möjligheter att förändra sitt boende hårdast. Myndigheten vill understryka att en sådan grupp är unga, eftersom de har en sämre ekonomisk konkurrenskraft jämfört med äldre⁴.

MUCF vill också understryka vikten av att informera unga, och andra som är nya på bostadsmarknaden, om vilka rättigheter man som hyresgäst har vad gäller standard och rätt till åtgärdande av brister.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Myndigheten är positiv till förslag som stärker hyresgästers möjlighet till inflytande vid förbättrings- och ändringsarbete.

Betänkandet visar på att dagens regler om hyresgästinflytande inte är tillräckliga för att säkra tryggheten i boendet för en bred grupp av hyresgäster och lyfter att den information som hyresgäster i dagsläget får ta del av ofta är bristfällig. Information är en viktig förutsättning för att kunna utöva inflytande och MUCF är positiv till förslaget att lagen ska ställa mer specificerade krav på att hyresgästerna får information som dels skapar förutsättningar för att de ska kunna ta till vara sina intressen vid förhandlingar med fastighetsägaren, dels får klart för sig hur processen ser ut och vilka alternativ som står hyresgästen till buds i olika avseenden. Myndigheten vill poängtera vikten av att informationen också kommuniceras på ett sätt så att den blir tillgänglig för alla och att den bör innehålla information hur inflytande kan utövas.

MUCF vill påpeka att det är värdefullt att civilsamhällets organisationer involveras och informeras vid ombyggnationer. I områden där det finns stora behov av renovering kan lokala civilsamhällesorganisationer till exempel vara en viktig ingång för att nå ut med information till boenden. De kan också ha god kännedom om behov som finns hos boende i området som kan vara värdefulla för fastighetsägaren att känna till vid en ombyggnation. Myndigheten anser att den möjlighet till inflytande som den enskilda hyresgästen har kan kompletteras med en dialog med lokala civilsamhällesorganisationer.

Ur ett civilsamhällesperspektiv är det också viktigt att se till behovet av möteslokaler för ideella föreningar och andra former av organisering inom det

⁴ Ungdomsstyrelsen (2011). *Fokus 11. En analys av ungas bostadssituation*.

civila samhället när hyresfastigheter renoveras och byggs om. Ett aktivt och välfungerande civilsamhälle har fördelar både för boende och för fastighetsägare. Att det finns välfungerande lokala civilsamhällesorganisationer kan bidra till stabilitet och social samhörighet i bostadsområdet, vilket gynnar såväl boende som fastighetsägare. Genom lokala civilsamhällesorganisationer kan fastighetsägarna också föra dialog med boende i området, som är organiserade i dessa. För att organisationerna ska kunna verka i bostadsområdet, och därmed bidra till stabilitet, social samhörighet och dialog med boende, behövs dock lokaler där organisationerna kan ha sin verksamhet.

Privatpersoners uthyrning av bostäder m.m.

Att hyra sin bostad i andra hand är aktuellt för många unga⁵. Myndigheten är därför positiv till de förslag som kan minska riskerna vid hyra av privatpersoners bostäder.

I övrigt har Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor inga synpunkter.

I detta ärende har generaldirektör Lena Nyberg beslutat. Handläggare Cecilia Narby har varit föredragande. Avdelningschef Pontus Ekstedt har deltagit i den slutliga beredningen av ärendet.

Lena Nyberg
generaldirektör

Cecilia Narby
handläggare

⁵ Ungdomsstyrelsen (2011). *Fokus 11. En analys av ungas bostadssituation.*