



Promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder

(Ju2012/3159/L1)

Detta remissyttrande avser förslagen i den inom Regeringskansliet upprättade promemorian *Ökad privatuthyrning av bostäder* samt delbetänkandet av hyresbostadsutredningen *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad* (SOU 2012:25).

I promemorian *Ökad privatuthyrning av bostäder*, som bygger på SOU 2012:25, föreslås ändringar som ska stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut bostadsrätter och andra ägda bostäder som under en tid inte behövs för det egna boendet. De ändringar som föreslås är främst:

- Det ska införas en särskild lag som gäller när någon utanför näringsverksamhet hyr ut en bostad.
- Vid upplåtelse enligt den nya lagen ska en friare hyressättning tillåtas.
- Utgångspunkten ska vara att hyresvärden alltid har rätt att genom hyran få ersättning för kostnaderna att äga bostaden.
- Hyresavtalet ska vara tidsbegränsat.
- Någon möjlighet för hyresgästen att framtvinga en förlängning av hyresavtalet ska inte finnas.
- En bostadsrättsinnehavare ska ha rätt att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i fyra år utan att behöva ange något skäl.

Dessutom föreslås även att så kallade presumtionshyror för nyproducerade lägenheter ska gälla i femton år i stället för i tio år.

Ungdomsstyrelsens yttrande

Ungdomsstyrelsen konstaterar att frågan om en ökad privatuthyrning av bostäder är en viktig men också svår fråga. Ungdomsstyrelsen ställer sig positiv till stora delar av promemorians förslag men samtidigt vill myndigheten understryka att det finns en osäkerhet kring vilka effekter genomförandet av förslagen kommer att få på ungas möjligheter på bostadsmarknaden.

Ungas bostadssituation

I rapporten *Fokus 11 – en analys av ungas bostadssituation* visade Ungdomsstyrelsen hur ungas bostadssituation tycks ha försämrats under 2000-talet. Andelen unga i åldern 20–25 år som flyttat hemifrån minskade med 6 procentenheter mellan 2003 och 2009, samtidigt som andelen unga som saknar besittningsrätt till sin bostad ökade. Antalet kommuner som uppger att de har brist på bostäder för unga har ökat från 100 i början av 2000-talet till 149 kommuner idag.

Unga har i regel sämre förutsättningar än äldre att få en bostad. Det gäller såväl möjligheten att låna till en bostadsrätt eller villa som att få en hyresrätt genom bostadsköer. Svårigheterna beror bland annat på lägre inkomst, kortare och otryggare anställningar, mindre förmögenheter, avsaknad av boenderefereanser och att unga har haft kortare tid på sig än äldre att stå i bostadsköer. Många unga saknar möjlighet att köpa en bostadsrätt eller villa och är därför begränsade till att hyra sin lägenhet.

Olika lösningar

För att förbättra situationen för unga behöver man arbeta med flera sorters lösningar. En viktig del handlar om att öka utbudet av bostäder för unga. I diskussionen om att öka utbudet av bostäder finns två tydliga inriktningar. Den ena handlar om att utnyttja det befintliga beståndet av bostäder bättre och den andra om att öka byggandet av nya bostäder.

Tanken att utöka bostadsutbudet genom att underlätta privatpersoners möjlighet att hyra ut bostadsrätter, egna hem eller ägarlägenheter går i linje med vad Ungdomsstyrelsen föreslog i rapporten Fokus 11. Med tanke på att byggprocesser tar lång tid och att det kommer att ta lång tid att minska gapet mellan efterfrågan och utbud i tillväxtregionerna genom nybyggnation är det av största vikt att försöka hitta lösningar inom det befintliga bostadsbeståndet och på så sätt förbättra möjligheten för unga att få en bostad.

Samtidigt som man behöver arbeta fram lösningar inom många olika delar av bostadsmarknaden för att komma till rätta med bostadsbristen för unga ser Ungdomsstyrelsen ambivalent på att förorda en satsning på utökat andrahandsboende. Andelen unga med besittningsrätt till sin bostad har minskat under 2000-talet. Drygt en fjärdedel av landets 18–25-åringar som flyttat från föräldrahemmet saknade besittningsrätt de sammanslagna åren 2007–2009. En osäker bostadssituation kan påverka unga negativt på en rad sätt. Med tanke på dagens situation med akut bostadsbrist på flera orter och stora ungdomskullar på väg ut på bostadsmarknaden anser dock

Ungdomsstyrelsen att åtgärder för att stimulera andrahandsuthyrning av bostadsrätter och egna hem bör genomföras.

För att privatuthyrningen av bostadsrätter ska få fart krävs, som utredaren i delbetänkandet *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad* påpekar, att det blir enklare, mer ekonomiskt attraktivt och säkrare än idag. De nya förslagen för den enskilde bostadsrättsinnehavarens utökade möjligheter att själv besluta om uthyrning verkar i detta avseende rimliga. Det är dock nödvändigt att också reglera möjligheterna så att inte bostadsrättsföreningarna blir för drabbade. I detta avseende framstår det som ett balanserat förslag att bostadsrättsföreningar ska kunna välja att begränsa den andel lägenheter som får vara uthyrda samtidigt till högst 25 procent.

Effekter bör följas upp

Det finns vissa svagheter i det underlag som utredaren och i sin tur promemorian bygger sina förslag på. Att göra en uppskattning av hur många lägenheter och rum som genom förslaget kan bli lediga att hyra ut är onekligen svårt. Men att som utredaren endast hänvisa till Stockholms handelskammars telefonundersökning känns i sammanhanget bristfälligt, något som även utredaren själv påpekar. Med tanke på att osäkerheten är stor kring vilka effekter som kan förväntas av de föreslagna åtgärderna föreslår Ungdomsstyrelsen att en uppföljning av förslagets effekter planeras redan initialt och genomförs regelbundet. Uppföljningen kan komma att ligga som underlag för justeringar av förslagets olika delar i syfte att öka effektiviteten och minska oönskade bieffekter.

Gagnar förslagen unga?

Ett av förslagen i promemorian avser en friare hyressättning, så att den hyra som tas ut ska kunna täcka hyresvärdens totala boendekostnader. Förslaget tycks rimligt med tanke på att en bostadsrättsinnehavare har utgifter i form av exempelvis ränteavgifter som inte tas hänsyn till i ett bruksvärdessystem. Det gör uthyrning mer ekonomiskt attraktivt och torde öka viljan att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand. Ungdomsstyrelsen vill dock påpeka att det är osäkert i vilken utsträckning detta förslag kommer att underlätta för unga att få en bostad. Vi vet att unga generellt har sämre konkurrenskraft än andra grupper på bostadsmarknaden. Den friare hyressättning som föreslås riskerar att inte komma merparten av unga till godo eftersom de lägenheter och rum som kan bli lediga riskerar att få så hög hyra att unga inte har råd att bo där.

Invändningen mot förslaget måste dock ställas mot att många unga redan idag har osäkra boendeförhållanden och betalar höga hyror på den svarta andrahandsmarknaden. Promemorians förslag skulle kunna komma att minska den okontrollerade uthyrningen på den svarta andrahandsmarknaden till förmån för en mer reglerad uthyrning. Enligt *Boutredningen 2007* (SOU 2007:14) angav 63 procent av de tillfrågade unga i större städer att de själva eller en bekant hade haft negativa erfarenheter på bostadsmarknaden, bland annat genom att bo svart i andra hand och att betala överhyror för sådant boende. Osäkra andrahandsboenden är alltså ett reellt problem för många unga. Det är dock mycket svårt att uppskatta vilken effekt detta förslag verkligen kommer att få för den svarta andrahandsuthyrningen.

Vilka blir konsekvenserna för hyresgästen?

Promemorians förslag underlättar på många sätt för uthyraren, men Ungdomsstyrelsen saknar i underlaget en större fördjupning i vad förslagen får för konsekvenser för den som ska hyra. Bland dem som hyr i andra hand är unga i klar majoritet och utredaren betonar också att en stor del av dem som kommer att efterfråga dessa lägenheter finns bland unga. Unga har som vi nämnt i regel sämre betalningsmöjligheter än många andra grupper. Enligt promemorian kan förslaget vara positivt för hyresgästen då denne lättare kan jämföra olika hyror och sedan välja bostad. Ungdomsstyrelsen vill dock betona att många unga, särskilt i tillväxtorter, inte har möjlighet att ställa priser på bostäder mot varandra och därefter välja var man ska bo. För många unga gäller det att överhuvudtaget få någonstans att bo och det är därför man i vissa fall blir tvungen att betala överhyror och bo svart. Denna verklighet kommer troligen inte heller att förändras i någon större utsträckning med förslaget till ökad privatuthyrning som tas upp i utredningen och i promemorian.

Ungdomsstyrelsen är också tveksam till utredarens konstaterande att ungas begränsade betalningsförmåga skulle innebära att prisnivån på de uthyrda bostadsrätterna skulle hållas nere. Detta torde knappast vara fallet, åtminstone inte i studentstäder och tillväxtorter där trycket på bostadsmarknaden är stort och där andra mer köpstarka grupper konkurrerar med unga om bostäderna.

Bostadsbidraget bör ses över

För att regeländringarna ska komma unga till godo vill Ungdomsstyrelsen lyfta fram bostadsbidragets vikt. Det var länge sedan det gjordes en översyn av bostadsbidraget till unga och Ungdomsstyrelsen föreslår i Fokus 11 att en sådan översyn görs. Med ett bättre utformat bostadsbidrag till unga ökar möjligheten för gruppen att kunna betala de andrahandshyror som, åtminstone i tillväxtorter, med stor sannolikhet kommer att öka bland bostadsrätter.

Fler åtgärder behövs

Den senaste tiden har det kommit en rad förslag som syftar till att komma tillrätta med bostadsproblematiken i landet. Detta gäller både nyproduktion, där promemorians förslag att presumtionshyror för nyproducerade lägenheter ska gälla i femton år i stället för i tio år är ett steg i rätt riktning, som i den befintliga bostadsstocken, där Ungdomsstyrelsen ser positivt på den nyligen föreslagna ökningen av schablonavdrag vid uthyrning av bostäder. Men ytterligare insatser krävs för att minska bostadsbristen i landet.

En problematisk bostadssituation påverkar inte bara den svenska ekonomin och tillväxten negativt. Det försvårar i högsta grad ungas möjlighet att etablera sig i samhället och det minskar möjligheterna för unga att själva kunna välja när och till vilken ort man vill flytta. För att förbättra bostadssituationen generellt, och för unga i synnerhet, är det viktigt att tänka brett och arbeta med flera olika lösningar. Ungdomsstyrelsen vill poängtera vikten av att fortsätta arbetet med att förbättra bostadssituationen för unga i landet.

Bland Ungdomsstyrelsens förslag till sådana förbättringar i Fokus 11 märks att:

- göra en översyn av bostadsbidragets konsekvenser för unga.
- möjliggöra eller förstärka förekomsten av redan existerande alternativa kontraktsformer såsom partiella hyreskontrakt.
- se över den statliga hyresgarantin som hittills fått ett mycket begränsat genomslag.
- införa en obligatorisk bostadsförsörjningsplan med ungdomsperspektiv i samtliga kommuner.

I detta ärende har generaldirektör Per Nilsson beslutat. Fabian Sjö har varit föredragande.

Per Nilsson
generaldirektör

Fabian Sjö
handläggare