

Yttrande över "En mer flexibel hyresmarknad"

Boverkets ställningstagande

Boverket tillstyrker Justitiedepartementets remiss "En mer flexibel hyresmarknad".

Boverkets synpunkter

Boverket lämnar även följande synpunkter.

Ny privatuthyrningslag

Boverket tillstyrker förslaget om en ny privatuthyrningslag i dess nuvarande utformning. Utredningen föreslår att parterna vid privatuthyrning som utgångspunkt ska vara fria att komma överens om inflyttningshyrans storlek, vilket ger större frihet än dagens regelverk. Hyran kan enligt förslaget bestämmas utifrån vad som är rimligt på orten samt med hänsyn till bostadens standard, läge och utrustning. Det innebär att högre hyror än bruksvärdeshyran kan tillåtas, men inte utan gräns då hyran ska vara skälig. Förslaget omfattar endast privatpersoners uthyrning av upp till två lägenheter, vilket utgör en relativt liten del av den totala hyresmarknaden.

Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand

Utredningens förslag innebär att tidigare andrahandsupplåtelser, vid bedömning av nytt tillstånd, endast ska beaktas om de skett i betydande omfattning. Detta kan i vissa fall göra det möjligt för bostadsrättshavare att hyra ut sin lägenhet under längre tid än idag.

Boverket ser en risk för att dessa förändringar skapar incitament för spekulationsköp, där bostadsrätter i högre grad köps av personer med syfte att hyra ut snarare än att själva bo i lägenheterna. En sådan utveckling kan driva upp priserna på bostadsrätter och försvaga kopplingen mellan ägarintresse och boende.

De föreslagna lättnaderna kan också medföra utmaningar för förvaltningen och den sociala sammanhållningen i bostadsrättsföreningar, särskilt i mindre föreningar. Om fler lägenheter hyrs ut i andra hand kan engagemang, kontinuitet och lokal förankring påverkas, vilket i sin tur kan ha betydelse för tryggheten och trivseln. Boverket anser därför att eventuella regeländringar behöver avvägas mot behovet av ökad flexibilitet och stabila, trygga bostadsmiljöer.

Detta aktualiserar särskilt frågan om trygghet i bostadsområden, som regeringen har lyft fram som en prioriterad fråga. Regeringen understryker vikten av trygga och stabila bostadsområden, där boende känner samhörighet och engagemang. Vi menar att det finns en risk att de föreslagna förändringarna går emot detta mål, eftersom en ökad andel andrahandsuthyrningar kan leda till större anonymitet, ofta återkommande byten av hyresgäster och minskad social kontroll vilket riskerar att försvåra arbetet med att skapa långsiktigt trygga och attraktiva bostadsområden.

I detta ärende har generaldirektör Anders Sjelvgren beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Emelie Hemström. I den slutliga handläggningen har också rättschef Yvonne Svensson och enhetschef Magnus Jacobsson deltagit.

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Emelie Hemström
jurist

Kopia till:

ju.L1@regeringskansliet.se

petter.troedsson@regeringskansliet.se