

Ju2017/03853/L1

## Remissvar på ärende: ”Stärkt ställning för hyresgäster”

Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över förslagen och vill anföra följande.

Hyresrätten spelar en viktig roll för att både bostadsmarknaden och arbetsmarknaden ska fungera. Det måste finnas en mångfald av hyresnivåer, för att passa olika skeenden i livet. Det kan handla om flytten till sitt första boende och sitt första jobb. Eller för all del senare i livet, då det hyrda boendet passar privatekonomin bättre.

Bland medlemmarna i Villaägarnas Riksförbund finns både dem som hyr ut sitt småhus och dem som hyr. Vi har valt att lägga fokus på kapitel 5, eftersom det främst berör våra medlemmar.

### 5.5.1 Endast vissa regler från privatuthyrningslagen bör behållas

**Förslag:** Lagen om uthyrning av egen bostad upphävs. Särbestämmelsen om hyressättning behålls oförändrad men förs in i hyreslagen.

Villaägarnas Riksförbund avslår utredarens förslag, med följande motivering:

Ur ett bostadsmarknadsperspektiv är det bra om utbudet av bostäder kan öka via uthyrning. Men det är ingen liten sak för en småhusägare att hyra ut sin privata bostad. Tröskeln är hög. Den som hyr ut sin fastighet måste sätta sig in i regelverken, ta reda på vad som är en skälig hyra, se över försäkringsskyddet, sätta sig in i skattereglerna, ta referenser och personuppgifter på hyresgästen, kontrollera hyresgästens betalningsförmåga och mycket annat.

*Enkelhet* är nyckeln till en framgångsrik lagstiftning som stimulerar uthyrning av privatbostäder. Utredarens förslag går ur ett småhusperspektiv i motsatt riktning. När en småhusägare hyr ut sin bostad till en privatperson är det fråga om ett avtal mellan två jämbördiga parter. Hyreslagen utgör däremot i stor utsträckning en skyddslagstiftning för hyresgästen. Den privatperson som i den gamla lagstiftningen hyrde ut sin egen bostad jämfördes med kommersiella uthyrare.

Lag om uthyrning av egen bostad innebar därför förbättringar och förenklingar för den småhusägare som vill hyra ut sin bostad eftersom den i större utsträckning behandlar hyresvärd och hyresgäst som jämbördiga avtalspartners. Om reglerna i lag om egen bostad upphävs kommer småhusägaren som hyr ut åter få ställning som kommersiell hyresvärd. Detta är ett steg i fel riktning.

Villaägarnas Riksförbund håller med utredaren om att en brist med de dubbla regelverken är att det i många fall är oklart vilket av regelverken som ska tillämpas på hyresavtalet. Detta bör dock lösas genom att lagstiftaren på ett klarare sätt definierar när en uthyrning ska ses som uthyrning av privatbostad, och inte genom att privatbostadsuthyrarens ställning återigen försämras.

Redan idag har hyresgästen i många avseenden ett orimligt starkt skydd när hyresvärden är en privatperson som hyr ut sitt småhus. Villaägarnas Riksförbund har exempel på när medlemmar hyrt ut till personer som i efterhand visat sig vara farliga extremister. Som hyresvärd hamnar man i en svår situation och att få hyresgästen avhyst är en både lång och svår process, med prövning i tingsrätten. Detta har en avsträckande effekt på uthyrningen och därmed minskar även utbudet av bostäder. Utredningens förslag riskerar att ytterligare förvärra denna situation.

Av ovan nämnda skäl, avstyrks förslaget.

Villaägarnas Riksförbund

Gunnar Jansson  
Förbundsdirektör