

Domstolspodden

Avsnitt 17: Om skäliga hyror, handdukstorkar och Airbnb – Domstolspodden om hyres- och arrendenämnder

30 april 2019

Gäster: **Lise-Lotte Norén Wilkens**, hyresråd och myndighetschef, hyres- och arrendenämnden i Göteborg och **Ylva Lönnaeus**, hyresråd, hyres- och arrendenämnden i Malmö.

Programledare: **Jesper Nietzsche**, presskommunikatör, Domstolsverket.

Fatima och Olle hyr sedan tio år tillbaka en fyra för 9 000 kronor i månaden av en privat hyresvärd. Nu vill hyresvärden höja månadshyran med 4 300 kronor. Enligt värden motiveras hyreshöjningen bland annat av att hyran varit oförändrad sedan tio år tillbaka, att lägenheten ligger i ett attraktivt område och att den på senare tid har renoverats till en mycket god standard.

Fatima och Olle däremot menar att hyreshöjningen är oskälig. De kan tänka sig en höjning med 1 000 kronor i månaden, men enligt dem finns det en lång rad brister i lägenheten som hyresvärden inte har åtgärdat trots att de har klagat. När det gäller renoveringen av kök och badrum är de klantigt gjorda. Materialvalen är de billigaste på marknaden och det främsta syftet verkar ha varit att kunna höja hyran – inte göra det bättre för hyresgästerna, menar Fatima och Olle.

Domstolspodden i dag handlar om tvister som landets hyresnämnder avgör.

Musik

JESPER: Och jag säger varmt välkommen till Domstolspodden Lise-Lotte Norén Wilkens, hyresråd och chef för hyres- och arrendenämnden i Göteborg.

LISE-LOTTE: Hej hej!

JESPER: Hej hej! Vad kul att du kom till Malmö för att spela in podd om hyresfrågor!

LISE-LOTTE: Kul att vara här!

JESPER: Kul att höra! Ylva Lönnaeus, hyresråd på hyres- och arrendenämnden i Malmö, jättevälkommen till Domstolspodden!

YLVA: Tack, tack!

JESPER: Det var inte lika långt för din del att ta dig till poddinspelningen som för Lise-Lotte.

YLVA: Nej, jag bor i Lund. Men jag har arbetat i Malmö i 30 år, så Malmö känns också som en hemstad.

JESPER: Härligt! Jag tänkte att vi kommer i dag att prata om frågor som rör bostadsfrågor och hyresfrågor. För att komma i gång här, hyres- och arrendenämnderna, vad är det för typer av frågor ni hanterar? Lise-Lotte?

LISE-LOTTE: Ja, hyresnämnden beslutar i ärenden som gäller tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster. Och även vissa tvister som gäller bostadsrätter. Men det är

ju inte bara hyresnämnden som fattar beslut i hyrestvister utan det gör även tingsrätten. Och det är ju svårt att veta om det ska vara hyresnämnd eller det ska vara tingsrätt som ska besluta. Men då kan man säga så att de vanligaste ärendetyperna som vi har på hyresnämnden, det är när hyresgäster blivit uppsagda på grund av att de inte har betalat hyran, de har stört sina grannar. Då är det vi som huvudsakligen fattar beslut i de ärendena. Sedan till exempel är det många hyresgäster också som är besvikna när lägenheterna inte är i ett gott skick utan de vill ha en lägre hyra under den tiden som lägenheten inte har varit fullt användbar. Då vill man ha en reducerad hyra som kallas nedsättning av hyra, och det gör inte hyresnämnden, de fattar inte beslut i den typen av ärenden utan då får man gå till tingsrätten.

JESPER: Då får man gå till tingsrätten.

LISE-LOTTE: Fast vi kan medla i ärendet. Och vi medlar i alla ärenden som gäller tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster. Och det gäller även när det är bostadsrättstvister, då medlar vi också. Men vi fattar beslut i flera ärendetyper som till exempel om du köper en bostadsrätt och sedan tycker föreningen att ”den där typen vill vi inte ha i vår förening”, då kan vi fatta beslut i det ärendet och besluta att man får bli medlem eller inte.

JESPER: Så det är ett ganska stort område ni har att fatta beslut i?

LISE-LOTTE: Ja, det är ett stort område. Och framför allt det här med medlingsverksamheten, vi vill gärna trycka på att vi är duktiga på att medla. Vi vill få parterna att komma överens, för det tror vi är det bästa, att man kommer överens och så löser man tvisten så.

JESPER: Vilka är ni då? För ni två är ju jurister, ni är hyresråd, är det ni som utgör hyresnämnderna eller vilka är det mer som är med och fattar beslut i de här frågorna? Ylva?

YLVA: När vi ska fatta beslut så har vi ju ledamöter. Det är väldigt få, nästan kan man säga inga alls, saker som vi får lov att avgöra ensamma utan då ska vi ha två ledamöter. Intresseledamöter kallas de. Det är inte nämndemän. De är inte politiskt utsedda utan har utsetts på grund av att de har erfarenhet och kunskap om det området, och då är det från båda sidorna. När det gäller hyresärenden så är det en med erfarenhet från fastighetsägarsidan och sedan är den andra från hyresgästsidan, så att säga. Och det är ofta de stora organisationerna som nominerar de här ledamöterna. Vi tycker, och där tror jag att jag kan tala för alla nämnder i hela landet, att vi har väldigt stor nytta av de här ledamöterna.

JESPER: Jag tänkte att vi kan komma in i de frågor som handlar just om hur ni prövar frågor i praktiken. Det exempel som jag läste upp i början handlar ju om ett par som hyr en lägenhet men som är oense med sin hyresvärd om hur mycket de egentligen ska betala i hyra. Är det ett realistiskt exempel eller är det så den här typen av situationer kan se ut när det handlar om just hyressättningsfrågor?

YLVA: Ja, den typen av frågor var nog inte ovanligt, så som du beskrev det i början. Det är väl så det kan se ut när det kommer till oss.

JESPER: Och jag tänker, för det här handlar ju om hyressättning, ett av de stora områden som ni arbetar med. Ylva, hyressättning, hur funkar det? Vad är det för frågor ni ska pröva där?

YLVA: Ja, alltså det finns ju två spår för hur hyrorna bestäms i Sverige. Det ena spåret är egentligen det stora spåret, eller vad vi nu ska kalla det, det är när hyrorna bestäms genom förhandlingar mellan hyresgästorganisationer och fastighetsägarorganisationer. Alltså det vi kallar de kollektiva förhandlingarna, och för de förhandlingarna finns det inga regler. Det är just förhandlingar. Så länge parterna kommer överens så kommer det att gälla som ny hyra. Då finns det ju utrymme för att sådant som fastighetsägarens

kostnader och ökade elpriser och kostnader för avfallshantering, sådant påverkar hyran och det är ju det som är skälet till att hyrorna höjs regelbundet och återkommande. En lägenhet som i och för sig ser likadan ut och den ligger på samma plats, den får ändå en höjning av hyran vart eller vartannat år. Alltså, det finns... det finns ungefär en och en halv miljon hyreslägenheter och i 90 procent av dem så bestäms hyrorna genom det här förhandlingssystemet som, hittills i alla fall, även alla... alltså inga politiker har haft några invändningar mot utan tyckt att det har fungerat. Men då blev det oftast så att hyrorna bestäms i en procentsats, de höjs med 1,5 procent eller 2 procent eller vad det nu är för den avtalsperioden. Det andra spåret är när hyresnämnden bestämmer hyrorna och då finns det regler för hur det ska gå till. Det är både vilken metod som ska användas och vad som ska påverka hyran. Och metoden är helt enkelt den – och det här finns i hyreslagen, de här bestämmelserna – att lägenheter som är likvärdiga, med hänsyn till det som kallas bruksvärdet, ska jämföras med varandra. Hyresnämnden ska bestämma vad som är en skälig hyra. Och hyran är inte skälig om den är mycket högre i den här lägenheten än vad den är i andra jämförbara lägenheter. Sedan är det samma sak att hyresnämnden får då... I första hand ska man försöka hitta de här lägenheterna som är likadana, som går att jämföra med varandra, och det är ju inte alltid så lätt. Och det är ju inte hyresnämnden som är ute och letar efter dem utan det är ju parterna, det är ju den som vill ha en ändring som får ge in material och visa att det finns sådana lägenheter. När det inte går, och det är inte alls ovanligt att det inte går och framför allt för en hyresgäst är det inte så lätt att visa på andra hyresavtal i den omfattningen, då får hyresnämnden göra en skälighetsbedömning. Och även där är det ju bruksvärdet som är utgångspunkten. Man tittar på det och så får man samla ihop allting som har kommit fram, det material som finns och någonting som, ja, vad ska man kalla det, hyresnämndens allmänna kunskap om hyrorna på orten.

LISE-LOTTE: Och då kan man väl säga att ledamöterna har ju oftast väldigt stor kunskap om hyrorna på orten, kan man väl säga också.

YLVA: Sedan kan man väl säga att det här blir aktuellt i de fall just där det inte finns någon förhandlingsordning för huset. Alltså, när fastighetsägaren inte förhandlar hyran med hyresgästerna. Då är det både hyresgäst och hyresvärd som kan komma till hyresnämnden och begära ändring av hyran alltså.

JESPER: Jag tänkte så här, för du nämnde bruksvärdet. Bruksvärdet, hur ska man förstå det? Vad är bruksvärdet när vi pratar om boendet här?

LISE-LOTTE: Då tittar man ju på olika egenskaper i lägenheten. Till exempel modernitetsgrad, hur planlösningen ser ut och närhet till lekplats, den typen av service kan man också titta på. Och man kan också se om det är god fastighetsförvaltning, det kan ju påverka bruksvärdet. Den typen av egenskaper tittar man på. Det är inte så... Man behöver inte titta på om det är ett gammalt hus utan det är modernitetsgraden som man ska titta på. Och man tittar inte på kostnaderna till exempel, det som Ylva nämnde vad det kostar med sophantering och annat, inga sådana saker ser man på. Då ska man försöka, som Ylva var inne på, att jämföra lägenheter som har lika bruksvärde, och det är inte enkelt.

JESPER: Om man tar det här exemplet som vi inledde podden med, med Fatima och Olle. Här är det ju då en privat hyresvärd. Fatima och Olle är missnöjda med den hyreshöjning som hyresvärden vill göra. De kan tänka sig en höjning men inte alls lika hög som hyresvärden. Och hyresvärden menar att det här är en korrekt höjning. Vad är det ni skulle göra i den här situationen och vad är det Fatima och Olle och hyresvärden har för åtaganden när det gäller att komma in med handlingar och liknande för att ni ska kunna avgöra tvisten?

YLVA: Jag tror att både Lotta och jag tänker i det här läget att det är nu vi medlar.

Skratt

JESPER: Det är nu ni medlar? Då vill vi veta...

YLVA: Det är nu vi sätter i gång. Nej, men så som det är sagt här, att de har yrkat en viss höjning, de har gått med på en viss mindre höjning. Det är precis ett sådant läge. Ingen av de här parterna har kanske något omfattande material egentligen i första skedet. Det kan bli så att vi fattar beslut ändå och då är det nästan alltid efter en besiktning av lägenheten.

LISE-LOTTE: Men sedan är det också viktigt att tänka på, som Ylva var inne på, att de här parterna som du beskriver nu har ju kommit överens om en hyra, och det kan man ju göra om det inte finns en förhandlingsordning. Så kan man komma överens om hyran och då kan man komma överens om vilken hyra som helst. Sedan kan ju hyresgästen, som i detta fallet, gå in och säga att ”Den där hyran, jag tycker att den begärda hyran är för hög”, och det är då vi kommer in. Då är det ju ett stort krav på parterna att det är de som ska visa för oss vad som är skälig hyra. Då är det hyresvärden som ska visa höga hyror och hyresgäst som ska visa låga hyror, och det är svårt. Speciellt för hyresgästen är det ju väldigt svårt att få tag på sådant material. Då skulle vi nog gjort som Ylva sa, vi skulle titta på det materialet som fanns och vi hade haft ledamöter med oss som har sakkunskap och så skulle vi kört i gång och börjat medla och sett om vi har fått parterna att komma överens om en hyra som bägge skulle kunna tycka var acceptabel. Och gör de inte det, det är då det blir besvärligt. För då ska vi ut och titta och då ska vi titta på lägenheten och finns det jämförelsematerial, alltså material såsom andra lägenheter som är liknande, som i grova drag överensstämmer med den här lägenheten. Då ska vi titta på dem också.

JESPER: Och här, när du säger att ni ska ut och titta, om man tar förvisso det här fiktiva exemplet att hyresvärden menar att det är ett attraktivt läge, att det är en bra standard och ”jag har bekostat en renovering av kök och badrum”. Fatima och Olle å sin sida menar att ”Nej, så här bra är det verkligen inte. Renoveringen är taffligt gjord. Det är billiga materialval och det finns dessutom en massa brister som vi har påtalat under lång tid och inte fått åtgärdade”. Vad kan spela roll för er syn, eller vad det heter, när ni är ute och tittar på hur det ser ut? Vad är det ni kollar på då för att kunna göra en bedömning av vad som är bruksvärdet?

YLVA: Alltså, dels tittar vi ju rent allmänt, vi tittar på hela lägenheten och tittar på allting. Sedan är det ju upp till parterna om de vill fästa vår uppmärksamhet på någonting särskilt. Om man nu säger att någonting är dåligt, att det här är bristfälligt, då får de ju peka ut det. Och återigen, det är här vi har nytta av ledamöterna som kan lite grann om hur det ska se ut i hus och konstruktioner och ventilationer och allt möjligt, vad det nu kan vara för någonting. Rent generellt är det ju, det är det ingen tvekan om, att man får en helt annan uppfattning när man är ute och verkligen tittar och är i lägenheten än om man bara sitter med ett papper framför sig. Det kan också vara när man är på plats att hyresvärden säger att ”Ja, ja, men det ser jag ju nu, det här är inte bra, det ska vi genast ordna”.

LISE-LOTTE: Men rent generellt kan man väl säga ändå så här att om de påpekar brister, små grejer, att det är fel på den plastmattan... så är det ju sådant som inte påverkar bruksvärdet vanligtvis utan då får ju hyresvärden åtgärda de bristerna. Och vill han inte det så finns det en annan ärendetyp i hyresnämnden som man kan begära – åtgärdsföreläggande. Så det ska väldigt mycket till, väldigt stora brister för att det överhuvudtaget ska kunna påverka bruksvärdet.

YLVA: Mm. Brister i underhåll normalt påverkar inte bruksvärdet, men det finns ju en nedre gräns, så att säga, när det är riktigt dåligt under lång tid då det påverkar bruksvärdet. Men det är väldigt sällsynt att det är på det sättet.

JESPER: Men däremot, de bitar som ni tryckte på när det gäller planlösningen och så. Där man ser att det här är en icke-funktionell planlösning, att det är en planlösning som stör boendet. Det är en sådan sak som man kan ta hänsyn till.

LISE-LOTTE: Och det som Ylva sa också, ventilationen exempelvis eller att det är väldigt dåligt ljudisolerat, sådana saker kan ju påverka bruksvärdet. Läget... Till exempel en lägenhet på fjärde våningen kanske har ett högre bruksvärde än om man bor på nedre botten eller på första våningen. Sådana saker kan ju påverka.

YLVA: Och om det finns hiss. Finns det ingen hiss så...

JESPER: Så är det kasst. Men varför är det bättre med fjärde våningen?

LISE-LOTTE: Oftast brukar det anses vara bättre att bo högre upp. Det är oftast mindre störningar och kanske bättre utsikt och sådana saker.

YLVA: Nu kanske det ofta är att...alltså, att just planlösning och det har mindre betydelse. Det är väl oftast standarden i lägenheten det uttrycks, vad är det det står, "standard och modernitetsgrad" och någonting annat. Och där har det ju... På många orter har ju Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna utarbetat modeller där de poängsätter de här förbättringarna i lägenheten eller vad som finns i lägenheten. Det påverkar ju även de tillfällen där det inte förhandlas egentligen, det slår ju igenom sedan i övriga ärenden i alla fall.

JESPER: För att de måste bli jämförelseobjekt över tid eller för att...?

YLVA: Ja. Och jag vet inte hur många gånger... Det är en återkommande diskussion om handdukstorken... där håller du med, Lotta.

Skratt

JESPER: Ja, det här vill vi ändå höra! Handdukstorken?

YLVA: Det är ändå viktiga funktioner får man säga.

JESPER: Det får man säga, det är en sådan här Maslows behovstrappa nästan.

LISE-LOTTE: Ja.

YLVA: Ja, men alltså, det så många hyresgäster som säger att de vill inte ha den där handdukstorken. Hyresvärderna vill sätta in den i samband med badrumsrenovering, för den ger... Det anses vara en liten standardförbättring och ger då ett litet påslag på hyran. Och det där är en lite knepig diskussion för att i förhandlingar mellan Hyresgästförening och Fastighetsägarna, där ser det ut så, då ger det lite poäng för det där. Men enligt hyreslagen, vad vi ska utgå ifrån egentligen är ju vad hyresgäster i allmänhet kan tänkas värdera. Och jag vet inte hur många som värderar handdukstorken så.

LISE-LOTTE: Det kan inte bli många kronor.

Skratt

JESPER: Vi kan ha med det som en liten fråga i avslutningen av podden sedan, man kan få skicka in hur viktig man tycker att den är.

LISE-LOTTE: Men en sak som är viktig och som blir alltmer viktig när det gäller hyressättning, det är faktiskt läget.

YLVA: Läget ja, oh ja!

LISE-LOTTE: Om man säger för tio-femton år sedan så skulle ju läget inte ha någon betydelse alls. Men läget blir allt viktigare för man vill bo i attraktiva områden, centrala områden.

YLVA: Ja. Och det är väl helt uppenbart att för de flesta hyresgäster värderar man läget mycket mer än man värderar...

LISE-LOTTE: Handdukstorkar.

YLVA: Handdukstorkar till exempel, ja. Så det är klart att vi ska ta hänsyn till läget och det gör vi ju också numera.

LISE-LOTTE: Ja. Men det är ju först de sista tio åren, kan man säga, och det får allt större betydelse tror jag.

JESPER: Så om man sammanfattar, läget har väldigt stor betydelse. Det är mycket det ni tittar på när ni...

LISE-LOTTE: Vi vågar nog inte säga att det har mycket stor betydelse men det har betydelse.

JESPER: Nej, men det har betydelse.

LISE-LOTTE: Det har större betydelse nu än det hade tidigare. Och sedan är det ju mycket andra saker, med lekplatser och tillgång till parkeringar och...

JESPER: Kollektivtrafik, förbindelser...

LISE-LOTTE: Ja, sådana saker ja.

YLVA: Kakel i badrummet.

JESPER: Kakel i badrummet. Jag tänkte också att vi kommer komma vidare i frågor som rör detta, men jag tänkte för att ha en liten spännande uppgift under podden så har jag å poddredaktionens sida tagit fram ett gäng små hemliga lappar med frågor som jag tror att ni emellanåt får er till livs i hyresnämnderna. Och jag tänker att ni får dra varsin lapp, det finns en handfull lappar här, och se vad som står på den och svara. Går det att svara någonting från hyresnämndens sida? Vi kan börja med Ylva och se vad du har fått för lapp.

YLVA: Ska jag läsa upp vad det står eller?

JESPER: Ja, läs vad det står, ja.

YLVA: ”Trots mina upprepade klagomål har min hyresvärd inte lagat min trasiga spis där bara två av fyra plattor funkar, bytt de otrendiga tapeterna från 2002, vidtagit kraftfulla åtgärder mot slarvmajorna som lämnar ludd i torktummlaren i den gemensamma tvättstugan. Kan jag få sänkt hyra?” Nej.

JESPER: Nej?

YLVA: Inte sänkt hyra, nej, nej. Utan då är man inne på den här andra biten med att begära att hyresnämnden ska förelägga hyresvärderna att åtgärda de här bristerna. Och vad gäller spisen så skulle jag säga att det är ingen tvekan om det.

JESPER: Den har man rätt att få bytt?

YLVA: Ja, spisen ska fungera. Betalar man hyra så ska alla fyra plattorna fungera. Sedan kan man ju... ”otrendiga tapeter från 2002”, tveksamt. Jag tror inte det. Hade tapeten förväntats hålla längre än... vad är det nu?

JESPER: Sexton år, sjutton...

YLVA: Nej, det når inte riktigt upp där. Och sedan ”lämnar ludd i torktummlaren”, är nog inte en störning som är så allv... Det beror ju på hur omfattande det är med att man inte sköter tvättstugan. Men nej, skulle jag säga ändå.

JESPER: Nej. Men ett föreläggande om att spisen ska fixas i alla fall?

YLVA: Spisen ska fixas.

LISE-LOTTE: Och så kan man väl be hyresvärderna att han sätter upp en liten lapp, till exempel ”Ta bort luddet!”

YLVA: Ja, ja, det är sådant man kan...

JESPER: Tänk, det kanske är första gången i världshistorien en sådan lapp kommer att sättas upp, vad vet jag, vad vet jag.

Skratt

JESPER: Vi ska se, Lise-Lotte, lyckades du hitta någon lapp som du tyckte var...?

LISE-LOTTE: Ja, jag fick faktiskt en favoritfråga.

JESPER: Ja, vad bra!

LISE-LOTTE: ”Jag bor i en bostadsrätt. Nu har föreningen bestämt att balkongerna ska byggas om, vilket jag tycker är helt idiotiskt. Dyrt och poänglöst. Jag vill definitivt inte ha större balkong. Kan jag vägra låta min balkong bli ombyggd?”

JESPER: Ja?

LISE-LOTTE: Och detta är ju vanligt förekommande ärende i hyresnämnden.

JESPER: Den brukar du få sitta och besvara.

LISE-LOTTE: Ja, och där är det många arga bostadsrättsinnehavare. Det kan bli många konflikter i bostadsrättsföreningar just över balkongbyggen. Och då är det ju någonting som man ska besluta om på stämman, om man ska bygga balkonger eller inte. Då är det två tredjedelars majoritet som ska godkänna det här bytet, av de som är närvarande på den här stämman. Och om de går med på det att man ska bygga ut balkongerna och jag inte vill att min balkong ska byggas ut, då kan jag vägra. Då måste föreningen gå till hyresnämnden som ska fatta beslut om man ska ge tillstånd till den här ombyggnationen av balkongen. Och då är alla oftast väldigt arga, för de som vill ha balkonger är arga på de som inte vill ha och tvärtom och då gör man så att det är vi som ska besluta om att ge ett sådant tillstånd. Man kan säga rent generellt att om det är så att de här balkongerna är väldigt gamla och de behöver renoveras, då är det mycket enklare för föreningen att få tillstånd till att i samband med att man renoverar balkonger så kan man låta bygga ut den här balkongen. Sedan får man också titta lite på... Det är inte säkert att vi ger tillstånd.

JESPER: Nej, nej. Men det är klart, lappen lämnar lite övrigt att önska också när det gäller hur såg det ut med stämman och eventuella röstsiffror och så. Men ni får dra varsin lapp till så får vi se. Ylva, vi får se om det blir mer torktumlarludd.

YLVA: ”Jag hyr en bostad som jag nu vill fräscha upp för egna pengar. Jag har tänkt mig att tapetsera om, byta lister och bygga om det urtråkiga köket. Får jag göra det?”
Fräscha upp, ja. Tapetsera om, det kan man nog få göra för egna pengar. Det kan ju bli så att om man då sätter upp väldigt, vad ska vi kalla det, avvikande tapeter, då kan man bli skyldig att ta bort dem igen och återställa lägenheten när man ska flytta.

JESPER: Finns det något gränsvärde för hur... *skratt*... hur grälla tapeterna kan...

YLVA: Alltså, det är ovanligt men det finns ju några exempel där det har...

LISE-LOTTE: Bruna anses inte vara bra.

YLVA: Nej, nej... eller färgstarka på något vis. Om man skulle göra allting svart i hela rummet eller den typen. Det finns väl någon som har satt upp tyg och lite sådant där. Bygga om kök, nej, det får man inte göra utan tillstånd från hyresvärden. Det är trots allt en skillnad på om man äger sin lägenhet, eller äger... alltså om det är en bostadsrätt, eller om man hyr. Och byta lister, jag tror inte att någon hyresvärd har någon invändning mot det egentligen. Men... Det skulle nog vara okej att byta lister.

LISE-LOTTE: Man kan väl till och med säga så här att om man skulle bygga om och greja runt i köket...

YLVA: Så kan man bli uppsagd, ja. Ja, man ska inte göra det utan tillstånd för då riskerar man att bli uppsagd från lägenheten.

JESPER: Den kan vara bra att lägga på minnet för många som går i de tankebanorna kanske.

YLVA: Men snygga tapeter.

JESPER: Snygga tapeter, och sedan kan man satsa på lite diskreta så att man inte behöver riva ner allting när man flyttar ut.

YLVA: Nej, just det. *Skratt*

JESPER: Det är bra. Lise-Lotte?

LISE-LOTTE: Ja. ”Jag vann budgivningen på drömlägenheten men nu vill bostadsrättsföreningen inte godkänna mig som medlem. Kan hyresnämnden inte lösa detta?” Ja.

JESPER: Ja.

LISE-LOTTE: Då får man ansöka om medlemskap i hyresnämnden och då prövar vi om de ska godkännas som medlem. Och då är det oftast... Alltså, det är så här att man kan ha synpunkter på vissa människor, att man inte vill ha in vissa typer. Det når man ju inte framgång med i nämnden utan oftast är det ju om de inte skulle ha ekonomi eller förmåga att betala avgiften. Det är det som skulle kunna göra att man inte skulle få bli medlem, eller att man skulle kunna tänkas missköta sig. Men det ska väldigt mycket till.

JESPER: Mm. Men vad är det... För den här situationen antar jag kan uppstå emellanåt också, vad är det föreningen kan anföra för skäl för att man inte vill ha någon som medlem i sin bostadsrättsförening?

LISE-LOTTE: Ja, det har funnits fall på sådana här som man vet har varit dömda för brott eller till exempel är med i någon Mc-klubb eller någonting sådant. Och det är ju väldigt, väldigt svårt att neka medlemskap på det.

YLVA: Mm. Nej, det handlar väl i första hand om att man ska klara de ekonomiska förpliktelserna och sedan inte vara en person som uppenbart kommer att störa grannarna väldigt mycket på något sätt. Det finns väl till och med någon bestämmelse om att det inte är tillåtet för en förening att ha stadgar som på något vis diskriminerar medlemmar på grund av... ja, etnicitet eller någonting liknande, annat också, och på det viset utesluter grupper.

Musik

JESPER: Det var fyra snabba lappar från frågelådan. Jag tänker att... Vi har pratat om hyressättningsfrågor och en annan fråga som uppenbarligen är rätt vanlig för er, det handlar om andrahandsuthyrning. Lise-Lotte, vad...

LISE-LOTTE: Ja, det är vanligt ja.

JESPER: Vad är det ni gör i de här frågorna? Vad är det för typsituationer som ni har att ta ställning till?

LISE-LOTTE: Ja, då är det ju en hyresgäst som vill hyra ut i andra hand, som har frågat sin hyresvärd och fått nej. Då ska vi undersöka om den här hyresgästen har beaktansvärda skäl för att hyra ut sin lägenhet i andrahand. Beaktansvärda skäl kan till exempel vara att man ska provsambo. Och det brukar vi säga att ett år får man pröva på och man får inte pröva samma person mer än en gång. Det är också viktigt att komma ihåg. Sedan kan det vara studier på annan ort och det kan vara längre utlandsvistelser också. Och när det gäller längre utlandsvistelse så får det vara flera månader. Det räcker inte att man åker till Mallorca en månad eller så utan det ska vara längre utlandsvistelser, och tillfälligt arbete på annan ort. Men det ska hela tiden vara så att man ska ha behov

av att komma tillbaka till lägenheten. Syftet får inte vara bara för att man vill få in pengar under tiden som man gör de här sakerna utan det ska vara tillfälliga saker man ska göra och sedan ska man återvända till den här lägenheten. Då brukar vi... Om man har de här beaktansvärda skälen så får man tillstånd i ett år till att börja med – och det kan ju förlängas den tiden också.

YLVA: Nu pratar du om hyreslägenheter?

LISE-LOTTE: Ja, det gör jag. Bara hyreslägenheter. Jag tänker också på det att ibland säger man så här att man har inneboende, det får man ju ha utan tillstånd. Men inneboende, då innebär ju det att man själv ska ha tillsyn över lägenheten och vistas i lägenheten också. Så det är viktigt att begära tillstånd, annars kan man bli av med sin lägenhet.

YLVA: Vi beviljar ju tillstånd till andrahandsuthyrning också när det gäller bostadsrättslägenheter. Och principen är densamma men där har ju lagstiftaren velat ha en mer generös tillämpning. Där har man ändrat så att det räcker med att ha skäl, de behöver inte vara beaktansvärda men någon sorts rimligt behov av att behålla lägenheten. Men det kan sättas lågt det kravet och tanken med det var ju att fler lägenheter skulle hyras ut. Så blev det nog inte riktigt, men det prövar vi ju också.

LISE-LOTTE: Men då är det ju också viktigt det här att...

YLVA: Då kan skälen variera mer än vad gäller hyreslägenheter dessutom ju.

LISE-LOTTE: Ja, men många av de bostadsrättsinnehavare som vill hyra ut i andrahand, egentligen är ju skälet att de vill hyra ut för att tjäna pengar och det godkänner vi ju inte.

YLVA: Nej.

JESPER: Och där... Det är en fråga i sig, hur mycket... Om jag skulle vilja hyra ut min bostadsrätt som jag äger, får jag slå på någonting på de utgifter jag har för amorteringar och räntor när jag sedan hyr ut den? Finns det något normvärde där?

YLVA: Det finns en formel för det.

LISE-LOTTE: Ja. *Skratt*

JESPER: Det finns en formel?

LISE-LOTTE: Gå in på vår hemsida, hur är den nu...?

Skratt

JESPER: Ja.

YLVA: Man får avkastningsränta på marknadsvärdet på lägenheten.

LISE-LOTTE: Ja, kostnaden... Alltså, avgiften, avgiften till föreningen och andra faktiska kostnader som man har, driftskostnader.

YLVA: Ja, ja.

LISE-LOTTE: Och då kan man ju undra så här, hur ska man beräkna den här räntan som är på marknadsvärdet på lägenheten? Det är ju inte så enkelt att svara på. För just nu så är det negativ ränta, men vad ska man säga, jag vet faktiskt inte riktigt vilken räntesats man ska sätta.

YLVA: Nej, när den här bestämmelsen kom så var ju... Av någon anledning så utgick man från en lite högre ränta än den sedan har varit. Sedan kom det ju något beslut från Svea Hovrätt där de hade sänkt det, men det är också två år sedan eller någonting sådant nu, så det där är nog lite oklart.

LISE-LOTTE: Ja, fast någon avkastning får man väl ha på det kapitalet?

YLVA: Ja, men det är inte mycket. Det är nog inte mycket, nej.

JESPER: Ja, vi slussar dem till webbplatsen så får man titta där.

LISE-LOTTE: Jag såg faktiskt någonstans att hyrorna har ökat jättemycket för andrahandsuthyrningar och då främst i Stockholm, och Göteborg kanske också. Det är kanske att man tar ut väldigt höga hyror på bostadsrätter just.

YLVA: Mm. Men sedan är det ju en komplikation och det är att om en andrahandshyresgäst i en bostadsrätt skulle gå till hyresvärden och säga att ”den här hyran är oskälig”, och går till hyresnämnden och vill ha sänkt hyra, då kommer den hyresgästen att bli uppsagd. Då har han eller hon inget besittningsskydd, alltså ingen rätt att få det prövat i hyresnämnden, uppsägningen alltså. Så vi ser ju väldigt få sådana fall. Inga i princip.

LISE-LOTTE: Nej. Och de kan ju inte heller få... Nej, det är ju sällan.

JESPER: Ett fenomen... ja, förlåt?

LISE-LOTTE: Men jag tänkte vi kan gå tillbaka till det här med hyresrätterna.

JESPER: Ja?

LISE-LOTTE: Vad får man ta ut för hyra där? Ja, i princip får du ta ut den hyran som du själv betalar och inte mer. Sedan om du har en fullt möblerad lägenhet, så möjligtvis 10–15 procent påslag. För detta ska inte vara någon extrainkomst som man ska ha, det är inte tanken.

JESPER: Är det vanligt att det uppstår situationer där den som hyr en hyresrätt i andrahand upplever att man får betala alldeles för mycket?

LISE-LOTTE: Det är mycket vanligt.

YLVA: Mm.

JESPER: Det är mycket vanligt, ja. Vad händer i de lägena, om man klagat över detta?

LISE-LOTTE: Alltså, då går man in och begär återbetalning av hyran, återbetalning av det beloppet som överstiger skälig hyra och då gör vi ju en beräkning. Då tittar vi vad betalar han i hyra och om lägenheten är fullt möblerad, kanske 10–15 procents påslag. Sedan får den förstahandshyresgästen betala tillbaka till sin andrahandshyresgäst. Då är det lite tidsfrist man ska tänka på. Tre månader från att du har lämnat lägenheten. Inom tre månader från att du har lämnat lägenheten måste du komma in med en ansökan om återbetalning och så kan du få max ett år tillbaka.

YLVA: Tillbaka i tiden ja.

JESPER: Mm, så det är möjligt om man känner att man har...

YLVA: Ja, det är väldigt vanligt. Vi får jättemånga sådana ansökningar.

JESPER: Ja. Jag tänker här också... ett tidsfenomen som har blivit ett... som vi har läst en del om i massmedia också, det handlar om det så kallade Airbnb-uthyrningen. Vad är Airbnb? Varför hamnar det hos er?

LISE-LOTTE: Ja, vi har haft några sådana fall i Göteborg. Oftast är det ju andra hyresgäster som blir störda av att en granne hyr ut veckovis eller bara över helger och sådant. Det blir väldigt mycket spring i trappan och oftast lite glada tillrop och så. Då får oftast hyresvärdarna reda på detta och tar kontakt med den här hyresgästen och sedan har vi också att många har blivit uppsagda på grund av att man har mer eller mindre bedrivit en hotellverksamhet. Det är på Facebook och överallt. Vi har väl avslutat en del hyresavtal på grund av detta, att man får inte lov att hyra ut sin lägenhet på det sättet utan tillstånd.

JESPER: Ett typfall skulle kunna vara... Vi säger att AC/DC kommer och spelar i Göteborg och jag har en lägenhet i Göteborg och tänker att det är ett bra sätt att få lite extrapengar genom att hyra ut den till den som ska gå på konsert och det blir spring och så. Men det här får man inte göra alltså?

LISE-LOTTE: Nej, du måste ha tillstånd om du ska upplåta en lägenhet i andrahand. Även när Håkan Hellström kommer.

JESPER: Även när Håkan Hellström... Till och med när Håkan Hellström kommer...

Skratt

JESPER: ... då är det så. Och allvarligt talat, hur ska man förstå det? Jag bor ändå där, jag tycker att här bor jag, jag kan väl få hyra ut den?

LISE-LOTTE: Ja, alltså, för det första så tror jag ju att de runtomkring blir väldigt störda om man skulle ha en sådan hotellverksamhet. Sedan är vi väl ändå rätt många om att vi ska ha kontrollerade hyror. De här förstahandshyresgästerna, de tar ju ut någon form av marknadshyror, om inte högre. Och det kanske inte är helt rätt att det ska vara på det viset att man ska använda sin lägenhet som sparbössa.

JESPER: Mm.

YLVA: Ja, och det hyresavtal man har själv, det innebär ju att man har själv rätt att använda lägenheten men det betyder inte att man har rätt att upplåta den till någon annan. Man har bara rätt att använda den själv.

LISE-LOTTE: Sedan ska man ju komma ihåg också när det gäller... alltså, sådana som har varit schysta andrahandsupplåtelser, att vanliga hyresgäster som behöver hyra ut sin lägenhet kanske under ett års tid kan råka väldigt illa ut också. Att man får en väldigt dålig andrahandshyresgäst som inte betalar hyran. För det är ju du som förstahandshyresgäst som är ansvarig för att hyran betalas. Sedan när man vill ha tillbaka sin lägenhet så kan det vara svårt att få tillbaka den också, så det kan vara väldigt besvärligt också att hyra ut sin lägenhet i andrahand. Man ska vara väldigt noga med till vem man hyr ut och kolla att de verkligen kan betala hyrorna och att de är skötsamma.

JESPER: Ylva och Lise-Lotte, ni arbetar ju i hyres- och arrendenämnder med frågor som rör just bostadsmarknaden. Vad tänker ni, så här avslutningsvis, kring bostadsmarknaden och frågor kring den?

YLVA: Ja, bostadsmarknaden är väldigt liten och det är många som vill in på den marknaden.

LISE-LOTTE: Och den är väldigt hård.

YLVA: Ja.

JESPER: Ja, den är väldigt hård, ja.

LISE-LOTTE: Mm. Och det är många som far illa. Vi kan säga så här att i Göteborg har vi till och med lägenheter som vi kallar madrasslägenheter. Då är det någon som har ett förstahandskontrakt och hyr ut till väldigt, väldigt många som räcker bara till en madrassplats och tjänar en väldig massa pengar på detta.

YLVA: Och det finns folk som köper upp mindre hus ute lite på landet som är i väldigt dåligt skick och där människor bor under usla förhållanden, men som inte har några valmöjligheter, utan... ja. Det märks ju hos oss. Vi ser ju det som händer, alltså vad gäller bostadsbristen helt enkelt. Det är ju det det handlar om, att så många... Befolkningen ökar.

LISE-LOTTE: Och det är många som drar nytta av detta.

JESPER: När det gäller vad hyresnämnden har för ansvar och roll, och övriga aktörer, den situation som ni ser och som ni beskriver här, vad går det att göra åt den?

YLVA: Alltså, vi ser den ju i de ärenden vi har. Men vi har ju ingen tillsynsverksamhet på det sättet att vi är ute och kontrollerar och tittar på egen hand. Utan det är ju när det dyker upp i de ärenden vi får.

LISE-LOTTE: Men jag tror att fastighetsägarna har också försökt att ta tag i detta när det gäller det här med de otillåtna andrahandsuthyrningarna. Även att man säger upp många hyresgäster när man kommer på att den här personen behöver inte den här lägenheten, att den använder den till exempel till otillåten andrahandsuthyrning. Så där har det hänt rätt så mycket. Jag tror att fastighetsägarna är väldigt alerta nu och kollar vem som bor i lägenheterna.

YLVA: Ja, det har kommit på senare tid. De går igenom lägenheterna. Det hör vi också att många, just personer som saknar ett eget behov av lägenheter, blir uppsagda då.

LISE-LOTTE: Mm.

JESPER: Ett samtal som har rört sig kring frågor både om hur hyror sätts och vad som gäller när den som är hyresgäst eller den som har en bostadsrätt vill hyra ut. Frågor som många som lyssnar säkert också kan förhålla sig till och kan känna igen sig i och så. Det har varit jättekul att få prata om frågor som har rört era sakområden. Ylva Lönnaeus, hyres- och arrendenämnden i Malmö, jättetack för att du ville vara med i Domstolspodden!

YLVA: Tack själv!

JESPER: Och Lise-Lotte Norén Wilkens, hyresråd och chef på hyres- och arrendenämnden i Göteborg, tusen tack för att du ville komma och vara med i Domstolspodden!

LISE-LOTTE: Tack för att jag fick vara med!

JESPER: Och från Domstolspoddens sida säger vi tack för i dag. För er som har lyssnat och vill komma i kontakt med oss i redaktionen så kan ni antingen kontakta oss via vår Facebooksida, eller mejla oss på domstolspodden@dom.se.

På återhörande!

Musik