

Lagrådsremiss

Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 30 augusti 2018

Heléne Fritzon

Torbjörn Malm
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I syfte att få en bättre fungerande hyresbostadsmarknad föreslår regeringen åtgärder mot svarthandel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätter. Åtgärderna ska leda till en större omsättning av förstahandskontrakt, bättre hyresvillkor och sundare boendemiljöer.

För att försvåra att hyreskontrakt överlåts mot särskild ersättning föreslås vissa inskränkningar i bytesrätten, bl.a. att hyresgästerna ska ha bott i sina lägenheter i minst ett år före bytet. Den som har köpt ett hyreskontrakt av en annan hyresgäst eller som har försökt att sälja ett kontrakt ska kunna förlora hyresrätten med omedelbar verkan. Straffen för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning ska skärpas. Regeringen föreslår att det även ska vara brottsligt att köpa ett hyreskontrakt.

Regeringen föreslår också att reglerna kring andrahandsuthyrning av hyreslägenheter stramas upp. En förstahandshyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand ska inte få ta ut en hyra som är högre än hyresgästens egen hyra med eventuellt tillägg för möbler och andra nyttigheter. Vid upplåtelse av en del av lägenheten till inneboende får en proportionerlig andel av förstahandshyran tas ut. Om en för hög hyra tas ut ska hyresgästen kunna förlora sitt kontrakt. Regeringen föreslår att det ska vara brottsligt att hyra ut en lägenhet i andra hand utan tillstånd till en hyra som inte är skälig.

I sammanhanget föreslås även att fler utrymmen som byggs om till bostäder ska kunna få presumtionshyra, dvs. en kollektivt framförhandlad hyra som anses skälig under 15 år.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 maj 2019.

Innehållsförteckning

1	Beslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	5
2.2	Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	17
3	Ärendet och dess beredning	18
4	Den öppna hyresmarknaden ska stärkas	18
5	Åtgärder mot svarthandeln	19
5.1	Handeln är till stor skada	19
5.2	Bytesreglerna ska inte missbrukas	22
5.3	En tydlig hyresrättslig sanktion mot handeln	26
5.4	Skärpta straff för olaglig handel	30
5.5	Köp av hyreskontrakt kriminaliseras	33
6	Åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning och för höga andrahandshyror	37
6.1	Växande problem på andrahandsmarknaden	37
6.2	En tydligare gräns mellan inneboende- och andrahandsupplåtelser	40
6.3	Förstahandshyran ska vara ett tak	42
6.4	Inget tillstånd om andrahandshyran är för hög	44
6.5	Utökad återbetalningsskyldighet för överhyra	45
6.6	Förverkande vid uttag av för hög hyra	46
6.7	Förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning	48
6.8	Otillåten andrahandsuthyrning till överhyra kriminaliseras	51
7	Goda förutsättningar för ett säkert och effektivt nyttjande av beståndet	53
8	Fler nybildade lägenheter ska kunna få presumtionshyra	54
9	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	56
10	Konsekvenser	57
11	Författningskommentar	60
11.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	60
11.2	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	78
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)	79
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag (SOU 2017:86)	84
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2017:86)	95
Bilaga 4	Sammanfattning av betänkandet Hyran vid nyproduktion – en utvärdering av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65)	96

Bilaga 5	Betänkandets lagförslag (SOU 2017:65).....	102
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2017:65).....	110

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 12 kap. 35, 39, 40, 42, 43, 55, 55 c, 55 e, 65 och 65 a §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 12 kap. 65 b och 65 c §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

35 §²

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan *bostad*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet *och detta* kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden *samt inte heller andra särskilda skäl talar emot* bytet. *Tillståndet* kan förenas med villkor.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få *hyresrätten till* en annan *bostadslägenhet*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet, *om det* kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden *och om det saknas anledning att anta att någon begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning i samband med bytet. Om hyresgästen eller den som hyresrätten ska överlåtas till har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd, ska tillstånd lämnas endast om det finns synnerliga skäl för bytet. Ett tillstånd* kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2009:180.

5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

Om en kommun *medverkar* till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

39 §³

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande utom i fall som avses i *andra* stycket eller i 40 §.

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på *något* annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till *någon* annan för självständigt brukande utom i fall som avses i *tredje* stycket eller i 40 §.

Om det är fråga om en bostadslägenhet som inte används som bostad av hyresgästen, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande. Hyresvärden ska genast underrättas om upplåtelsen

Om en bostadslägenhet *har* upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i andra hand till *någon* annan för självständigt brukande. Hyresvärden ska genast underrättas om upplåtelsen.

40 §⁴

En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

En hyresgäst får hyra ut eller på *något* annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till *någon* annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd ska lämnas, om

1. hyresgästen *på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och*

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd ska lämnas om

1. hyresgästen *har beaktansvärda skäl för upplåtelsen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden,*

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke, *och*

³ Senaste lydelse 2008:1074.

⁴ Senaste lydelse 2008:1074.

3. hyran för upplåtelsen, när det gäller en bostadslägenhet, inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket.

Tillstånd enligt första stycket ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Ett tillstånd enligt första stycket ska begränsas till *en* viss tid och kan förenas med villkor.

42 §⁵

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och *något* annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan behövtligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten *eller* annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,*

3. om hyresgästen, *när det gäller en bostadslägenhet*, utan behövtligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *inte kan visa någon giltig ursäkt,*

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövtligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,*

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot särskild ersättning när hyresrätten till lägenheten överlåter till hyresgästen, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den

⁵ Senaste lydelse 2014:335.

tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse *vidtar* rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt *vanvårdas* eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte *utan dröjsmål sker* efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § *tillträde till lägenheten vägras* och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse *gör* rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten *vanvårdas* på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte *görs utan dröjsmål* efter tillsägelse,

10. om *tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 §* och hyresgästen inte kan visa *någon* giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet *får inte sägas upp*

första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

43 §⁶

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1–4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 1, 2, 4, 7, 9 eller 10 men görs rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt

⁶ Senaste lydelse 1993:400.

allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick *kännedom* om förhållande som avses i 42 § första stycket 5 eller 8 eller hyresvärden inte inom två månader från det han *erhöll* vetskap om förhållande som avses i *nämnda stycke under 3* sagt till hyresgästen att *vidta* rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 9 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick *kännedom* om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet *intill* dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet *vann* laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det *att* han *eller hon* fick *vetskap* om *ett* förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller *11* eller hyresvärden inte inom två månader från det *att* han *eller hon* fick vetskap om *ett* förhållande som avses i 42 § första stycket 4 sagt till hyresgästen att *göra* rättelse.

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 3 eller 6 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter att det förverkande-grundande förhållandet upphörde. Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 5 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om förhållandet, dock senast fem år efter att den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av *ett* förhållande som avses i 42 § första stycket *12* endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han *eller hon* fick *vetskap* om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller *om en* förundersökning har inletts inom samma tid har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet *till* dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet *fick* laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på *något* annat sätt.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran *är härvid inte att anse* som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket ska främst *beaktas* sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan *ske* med lägenheter på orten, får i stället *beaktas* hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran *ska inte anses* som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid *en* prövning enligt första stycket ska *man* främst *beakta* sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan *göras* med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden *beaktas*.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av hyran. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 c §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

⁷ Senaste lydelse 2010:811.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och *fjärde* styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den *mån* det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *sjunde* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den *mån* inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och *femte* styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av *någon* särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *åttonde* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den *utsträckning* inte *något* annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 c §⁸

Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,
2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran ska fastställas enligt denna paragraf,
3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och
4. det inte har förflutit mer än femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus ska *vad* som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som

Vid ombyggnad av *en* del av *ett* hus eller tillbyggnad av *ett* hus ska *det* som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som *har* bildats av utrymmen som

tidigare inte till någon del *använts* som bostadslägenhet.

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den *mån* det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

omedelbart före ändringen inte till någon del *användes* som bostadslägenhet.

Första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

55 e §⁹

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–*trede* styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka *vad* han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har *skett* med tillämpning av 55 § *femte* stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från *dagen* då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som *vunnit* laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än *ett* år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–*fjärde* styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka *det* han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta *en* sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har *gjorts* med tillämpning av 55 § *sjätte* stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från *den dag* då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom *ett* beslut som *har fått* laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än *två* år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den

⁹ Senaste lydelse 2010:811.

fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första-tredje styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt, tillämpas 55 d § femte-åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

65 §¹⁰

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Vid bedömning av om brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltiga. Den som har ställt upp

fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första-fjärde styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte-åttonde styckena.

Den som begär, träffar avtal om eller tar emot en särskild ersättning för att upplåta en bostadslägenhet eller för att överlåta hyresrätten till en sådan lägenhet, döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet i avsevärd utsträckning, använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Ett avtalsvillkor om särskild ersättning är ogiltigt. Den som har

villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot.

tagit emot en särskild ersättning är skyldig att lämna tillbaka det han eller hon har tagit emot.

65 a §¹¹

Ingen får *ta emot*, träffa avtal om eller *begära* ersättning av hyresökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock *utgå* vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsför-sörjningsansvar.

Den som *uppsåtligen* bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst *sex månader*. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Ingen får *begära*, träffa avtal om eller *ta emot* ersättning av hyresökande för förmedling av en bostadslägenhet för *något* annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock *tas ut* vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Den som har *uppburit* otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Den som har *tagit emot* en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

65 b §

Den som lämnar en särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet, döms till böter eller fängelse i högst

¹¹ Senaste lydelse 2000:1384.

två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

65 c §

En hyresgäst som upplåter en bostadslägenhet i andra hand för självständigt brukande utan behövligt samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden och tar emot en hyra för upplåtelsen som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 maj 2019.
 2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 35, 39, 40, 42 och 43 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3–5.
 3. För en ansökan om tillstånd till byte eller upplåtelse av lägenheten i andra hand som kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 12 kap. 35 och 40 §§ i de äldre lydelsena.
 4. För ett avtal om vidareupplåtelse som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 39 § i den äldre lydelsen.
 5. Om det före ikraftträdandet har ingåtts avtal om upplåtelse i andra hand utan samtycke eller tillstånd eller med en hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket gäller 12 kap. 42 och 43 §§ i de äldre lydelsena. Detsamma gäller om en hyresgäst har lämnat, tagit emot eller begärt särskild ersättning för en hyresrätt före ikraftträdandet.
 6. För hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 55 och 55 e §§ i de äldre lydelsena.

2.2 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 21 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

21 §¹

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § *femte* stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett *för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning* ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som *föranleds* av självförvaltningens omfattning.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § *sjätte* stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett *system för självförvaltning som är öppet för samtliga berörda hyresgäster* ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som *motiveras* av självförvaltningens omfattning.

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2019.

¹ Senaste lydelse 2010:810.

3 Ärendet och dess beredning

Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

Regeringen beslutade i februari 2017 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder som motverkar olaglig handel med hyresrätter och som bidrar till att fler lägenheter erbjuds bostadssökande på godtagbara villkor (dir. 2017:9). Utredningen överlämnade i november 2017 betänkandet Hyresmarknad utan svarhandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2017/08599/L1). En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*.

I lagrådsremissen behandlas de lagförslag som läggs fram i betänkandet, förutom utredningens förslag om att hyresnämnden får tillåta att beslut om tillstånd till byte och andrahandsupplåtelse får överklagas (betänkandet s. 97 och 190). Ett motsvarande förslag behandlas i stället i lagrådsremissen En modernare och mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden (Ju2018/03686/DOM).

Hyran vid nyproduktion

En annan särskild utredare har haft regeringens uppdrag att bl.a. analysera hur modellen med presumtionshyra fungerar i praktiken och, utifrån den analysen, lämna förslag på hur systemet med presumtionshyra bör utvecklas (dir. 2016:100). Uppdraget redovisades i betänkandet Hyran vid nyproduktion (SOU 2017:65). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 4* och betänkandets lagförslag finns i *bilaga 5*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2017/06308/L1).

I lagrådsremissen lägger regeringen fram ett förslag till förtydligande som syftar till att fler utrymmen som byggs om till bostäder ska kunna få presumtionshyra. Det i betänkandet framlagda och av flera viktiga remissinstanser kritiserade förslaget om att införa fler möjligheter att ändra hyran under presumtionstiden går regeringen inte vidare med. Regeringen går inte heller vidare med det i betänkandet framlagda förslaget om en ny tvistlösningsmodell. Regeringen följer de samtal som förs mellan parterna på hyresbostadsmarknaden och återkommer vid behov till frågan i ett senare sammanhang.

4 Den öppna hyresmarknaden ska stärkas

Hyresrätten är en viktig boendeform. Den erbjuder ett flexibelt boende utan krav på kapitalinsats. En väl fungerande hyresmarknad underlättar för t.ex. arbetstagare eller studenter att byta ort för att påbörja en ny anställning eller utbildning. Hyresrätten är betydelsefull för rörligheten på arbetsmarknaden och därmed också för den svenska ekonomin.

En central del i regleringen av bostadshyra är att hyresgästen som huvudregel har rätt till förlängning av hyresavtalet även om hyresvärden säger upp det (s.k. direkt besittningsskydd). Ett annat viktigt inslag är att hyran bestäms efter lägenhetens bruksvärde, i första hand genom förhandlingar mellan fastighetsägaren och en hyresgästorganisation. Vid tvist om hyrans storlek har hyresgästen rätt att få hyran fastställd till ett skäligt belopp. Möjligheten till hyresprövning motiveras främst av intresset att värna hyresgästens besittningsskydd (se prop. 1968:91 Bih. A s. 48 f.). Möjligheten att få en skälig hyra fastställd motverkar att en hyresgäst tvingas bort från sin lägenhet på grund av krav på stora hyreshöjningar. Vid sidan om bruksvärdesreglerna finns särskilda regler om hyressättning vid nyproduktion (se avsnitt 8) och vid uthyrning av egen ägd bostad.

I stora delar av landet råder en brist på bostäder. Många människor letar därför efter en hyreslägenhet på andra sätt än genom direkta kontakter med en fastighetsägare. Det kan handla om att hyra en lägenhet i andra hand eller bli inneboende hos en hyresgäst eller att hitta en hyresgäst som vill byta sin lägenhet. Möjligheterna att byta en lägenhet eller att hyra ut lägenheten eller en del av den bidrar till att bostadsbeståndet utnyttjas effektivt. Oavsett hur upplåtelsen sker gäller att en hyresgäst inte ska behöva betala mer än skälig hyra för en hyreslägenhet. Behovet av att värna denna grundtanke har ökat i takt med att bostadsbristen har förvärrats.

I och med bristen på bostäder har otillåtna förfaranden med hyreslägenheter tilltagit. Fastighetsägare och hyresgäster begär olagliga ersättningar för hyreskontrakt. Förstahandshyresgäster som inte har behov av sina hyreslägenheter hyr ut dem otillåtet i andra hand för att tjäna pengar. Dessa beteenden innebär att färre lägenheter friställs och kommer de bostads-sökande till del. Missbruket av hyresrätterna drabbar enskilda bostads-sökande, försvårar fastighetsägarnas förvaltning och stör hyresmarknadens funktionssätt. Det är angeläget att vidta åtgärder för att minska den svarta hyresmarknaden och i stället öka rörligheten på den öppna.

Regeringen vidtar ett flertal åtgärder för att öka byggandet av hyresrätter. Ett exempel på en sådan åtgärd är investeringsstödet för att underlätta byggande av hyreslägenheter med lägre hyror. Regeringens bostadspolitik ger förutsättningar för att på sikt få en mer välfungerande hyresmarknad. På så sätt minskar grogrunden för missbruket. Det krävs dock fler åtgärder för att hyresmarknaden ska kunna fungera på det sätt som det är tänkt.

5 Åtgärder mot svarthandeln

5.1 Handeln är till stor skada

Vad är svarthandel?

Med olaglig handel med hyreskontrakt – svarthandel – avses att någon begär en särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet (12 kap. 65 § jordabalken, härefter hyreslagen). Det är också förbjudet att begära ersättning vid förmedling av bostadslägenheter, utöver den taxa som gäller för yrkesmässig

bostadsförmedling (65 a § hyreslagen). Den som tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Det är inte straffbart att köpa ett hyreskontrakt. Den som betalat för att överta ett hyreskontrakt riskerar dock vid upptäckt att hyresvärden säger upp kontraktet (46 § första stycket 10 hyreslagen).

Hur ser handeln ut?

Det är mycket svårt att kartlägga och kvantifiera den illegala handeln. Anmälningfrekvensen är låg och i genomsnitt sker färre än en lagföring per år. Att brottsligheten är svårupptäckt och svårutredd beror framförallt på att benägenheten att avslöja och berätta om handeln är mycket liten. Den som tagit emot en otillåten ersättning riskerar att bli återbetalningskyldig och dömas för brott, medan den som betalat ersättningen riskerar att förlora sin hyresrätt. Inte sällan är alla inblandade parter nöjda med uppgörelsen – säljaren och eventuell förmedlare har fått en ekonomisk ersättning och köparen en lägenhet som han eller hon annars inte skulle ha fått.

Den närmare omfattningen av handeln kan därmed inte fastställas, eller ens uppskattas med någon grad av säkerhet. Utredningens kartläggning – som omfattar rapporter och uppgifter från bl.a. kommunala och privata fastighetsägare, Hyresgästföreningen, Polismyndigheten och Boverket – visar dock att det förekommer en inte obetydlig handel. Exempelvis uppgav 4,9 procent av de hyresgäster som deltog i en enkät som Hyresgästföreningen lät genomföra 2017 att de någon gång betalat för ett hyreskontrakt. Motsvarande siffra för hyresgäster som är yngre än 30 år i Stockholmsområdet var 18 procent. I Boverkets rapport Boendesituationen för nyanlända (2015:40) berättar intervjupersoner som representerar Arbetsförmedlingen, Migrationsverket, kommunala tjänstemän, de kommunala bostadsbolagen och de nyanlända själva samstämmigt om en organiserad verksamhet där personer, som kallas hjälpare eller förmedlare, försörjer sig på att sälja hyreskontrakt.

Utifrån vad som framkommit vid kartläggningen tycks handeln vara mest omfattande i Stockholmsområdet, men den förekommer i hela landet i orter där det råder bostadsbrist. Handeln ska under senare år ha spridit sig till fler områden och finns nu även i städers ytterområden. Det är numera inte enbart förstahandskontrakt som omsätts, utan handeln omfattar också andrahandskontrakt och platser för inneboende. I sammanhanget kan nämnas att det också lämnas ersättningar för folkbokföringsadresser, dvs. för rätten att (felaktigt) folkbokföra sig på viss lägenhet.

När det gäller vilka summor som betalas i otillåtna ersättningar förekommer olika uppgifter. I Hyresgästföreningens undersökning uppgick den genomsnittliga ersättningen för ett hyreskontrakt till cirka 17 000 kronor. I Boverkets rapport berättar intervjupersonerna dock om att ett andrahandskontrakt kostar upp till 100 000 kronor och att förstahandskontrakt säljs för ännu högre belopp. Av de fall som prövats i domstol framgår också att det kan handla om stora summor. I rättsfallet NJA 2016 s. 540, som avsåg ett flertal fall av förmedling mot otillåten ersättning i Göteborg, uppgick ersättningarna till 100 000–250 000 kronor per lägenhetskontrakt och i ett fall t.o.m. till 450 000 kronor. I en dom från Svea hovrätt den 24 oktober 2016 (mål nr B 778-16) dömdes en person för

att ha förmedlat ett hyreskontrakt i Solna för 400 000 kronor. Utredningen har från flera håll fått uppgifter om att de otillåtna ersättningarna uppgår till cirka 10 procent av priset för en motsvarande bostadsrätt eller, i Stockholmsområdet, till åtminstone cirka 100 000 kronor per rum. Även om de otillåtna ersättningarna säkerligen kan variera i hög grad kan slutsatsen dras att handeln sammantaget omsätter betydande belopp.

Försäljningen av lägenhetskontrakt kan ske genom att en oseriös hyresvärd upplåter en bostadslägenhet mot otillåten ersättning eller genom att en hyresgäst tar betalt för att överlåta sitt hyreskontrakt. I båda dessa fall kan en förmedlare, s.k. svartmäklare, agera mellanhand. Av de hyresgäster som uppgav att de betalat svart ersättning i Hyresgästföreningens undersökning hade cirka 31 procent betalat till en fastighetsägare och cirka 37 procent till en hyresgäst. När det är en hyresgäst som kräver särskild ersättning för ett hyreskontrakt förkläds ofta transaktionen till ett lägenhetsbyte. I en av utredningen utskickad enkät svarade de kommunala bostadsföretagen i Stockholm att de uppskattar att otillåten ersättning förekommer i 10–50 procent av bytesärendena. Uppläggen kan vara avancerade med långa byteskedjor, falska hyresavtal och folkbokföringar för skens skull (se vidare avsnitt 5.2).

Av Polismyndighetens rapport Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm från 2015 framgår att den olagliga handeln med hyreskontrakt har kopplingar till organiserad brottslighet. Kriminella personer är involverade i verksamheten som svartmäklare, förmedlare och köpare.

Handelns skadeverkningar motiverar kraftfulla åtgärder

Som nämnts råder det brist på tillgängliga bostäder på flera orter i landet. Andelen hyreslägenheter som lämnas tillbaka till hyresvärdarna för nyuthyrning är särskilt låg i storstäderna. Enligt statistik från Stockholms bostadsförmedling utgjorde antalet förmedlade hyresbostäder 2016 mindre än 4 procent av det totala hyreslägenhetsbeståndet i Stockholms kommun, eller 3 procent om man bortser från nyproducerade lägenheter, studentbostäder och ungdomsbostäder. I Stockholms innerstad utgjorde antalet förmedlade lägenheter mindre än 3 procent av beståndet. Enligt uppgifter från Fastighetsägarna Sverige ligger andelen lägenheter som lämnas tillbaka till de privata fastighetsägarna för nyuthyrning på under 1 procent i Stockholms innerstad och 3–5 procent på övriga bostadsmarknaden. När det gäller nyare lägenheter lämnas dock en större andel av lägenheterna tillbaka till hyresvärdarna. Handeln med hyreskontrakt innebär att de lägenheter som är tillgängliga för öppen förmedling genom bostadsköer och andra fördelningssystem är färre än de borde vara.

Undrandragandet av hyresrätter från legitim förmedling drabbar i första hand de bostadssökande som inte betalar otillåtna ersättningar. I förlängningen undergräver den olagliga handeln hyresrättens funktion som flexibel och tillgänglig boendeform i och med att den skapar trösklar som inte borde finnas för att ta sig in på hyresmarknaden. När personer kan köpa sig förbi en bostadskö och hyreslägenheter alltså inte fördelas på ett transparent och rättvist sätt urholkas förtroendet för systemet. Om hyres-

marknaden inte fungerar som den ska, påverkar det rörligheten på arbetsmarknaden. Det blir svårare för enskilda att flytta för ett arbete eller en utbildning och för arbetsgivare att attrahera personal.

Det finns också anledning att se allvarligt på kopplingarna mellan den illegala lägenhetshandeln och den organiserade brottsligheten. Oredovisade vinster eller brottvinster kan tvättas genom att omsättas i boenden.

Med hänsyn till de negativa konsekvenser som handeln med hyreskontrakt medför såväl för enskilda bostadssökande som för hyresmarknaden och samhället i stort vill regeringen vidta kraftfulla åtgärder för att komma till rätta med den.

5.2 Bytesreglerna ska inte missbrukas

Regeringens förslag: För att tillstånd till byte av hyreslägenheter ska lämnas ska hyresgästerna ha bott i sina respektive lägenheter i minst ett år. Annars ska det krävas synnerliga skäl för bytet.

Tillstånd till ett byte ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning i samband med bytet.

Möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller ett ägt boende ska tas bort.

Utredningens förslag: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 97).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker utredningens förslag eller har ingen invändning mot dem. *Hyresgästföreningen* menar att intresset av att motverka skenbyten måste vägas mot att en ettårsfrist för byten kan påverka rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden negativt. Även *Konsumentverket* och *Riksbyggen ekonomisk förening* ifrågasätter den föreslagna karensregeln. Konsumentverket och Hyresgästföreningen anser vidare att det av utredningen föreslagna beviskravet för att tillstånd till byte ska kunna nekas på grund av otillåten ersättning är för lågt satt. Några remissinstanser, bl.a. *Hyresnämnden i Sundsvall*, *Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)*, *Advokatsamfundet* och *SPF Seniorerna* anser att möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller villa bör finnas kvar.

Skälen för regeringens förslag

Bytesrätten

En hyresgäst får inte överlåta sin hyresrätt utan att hyresvärden samtycker till det (32 § hyreslagen). Från detta principiella överlåtelseförbud finns det undantag. Ett sådant undantag är bytesrätten (35 § hyreslagen).

Bytesrätten innebär att hyresgästen kan vända sig till hyresnämnden för att få tillstånd till att överlåta sin hyresrätt och genom byte få en annan bostad. Med byte behöver inte avses att två parter byter bostad med varandra, utan även byten med flera inblandade, s.k. triangel- eller kedjebyten, omfattas av bestämmelsen. I undantagsfall är det möjligt att byta en hyreslägenhet mot en annan bostadstyp, t.ex. en bostadsrättslägenhet eller

en villa. Vissa bostadstyper, bl.a. fritidsbostäder, är dock helt undantagna från bytesrätten.

Bytesrätten infördes på slutet av 60-talet som en förlängning av besittningsskyddet och för att öka rörligheten på marknader med bostadsbrist. Med besittningsskydd avses alltså inte bara trygghet i besittningen av det egna hemmet utan också att hyresgästens fortsatta behov av bostad för sig och sin familj ska tryggas. Någon oinskränkt bytesrätt är det dock inte fråga om. Bytesregelns utformning ger uttryck för den avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen som ska ske vid prövningen av en bytesansökan (prop. 1968:91, Bihang A s. 192 f. och 220 f.).

Enligt 35 § hyreslagen ska hyresgästen ha beaktansvärda skäl för bytet och det ska kunna äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Beaktansvärda skäl kan finnas om hyresgästen får förändrade familjeförhållanden eller väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden eller om bytet innebär en möjlighet för hyresgästen att få en väsentligt förbättrad bostadsstandard. Nytt arbete eller studier på annan ort, eller i en annan stadsdel inom en större ort, kan också innebära att det finns beaktansvärda skäl. Det är bara hyresgästen som söker tillstånd som ska ha sådana skäl för bytet. Bytespartens skäl är inte intressanta i detta sammanhang. En annan sak är att bytesparten på motsvarande sätt behöver samtycke från sin hyresvärd eller tillstånd från hyresnämnden, för att bytet ska kunna genomföras. Bytet ska vidare kunna äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Med det avses att bytesparten måste kunna fullgöra sina skyldigheter mot hyresvärden vad gäller hyresbetalningar, vårdplikt m.m. För att tillstånd ska lämnas till bytet får det dessutom inte finnas andra särskilda skäl som talar emot bytet. Detta krav infördes för situationen att en otillåten ersättning förekommit vid bytet (prop. 1983/84:137 s. 128).

Tidigare fanns det en begränsning i bytesrätten som innebar att det krävdes synnerliga skäl för bytet om hyresgästen redan bytt lägenhet en gång och det inte gått tre år sedan det förra bytet. Begränsningen, som motiverades av den olägenhet som täta byten kan orsaka hyresvärden, avskaffades 1993 eftersom detta inte ansågs som ett tillräckligt starkt skäl för en sådan begränsning (prop. 1968:91, Bihang A s. 221 och prop. 1992/93:115 s. 22 f.). Det krävs dock starkare skäl än annars när en hyresgäst på nytt vill byta en lägenhet om det gått kortare tid än ett år sedan det tidigare bytet (prop. 1992/93:115 s. 34).

Missbruket av bytesrätten

Som anges i avsnitt 5.1 maskeras överlåtelser av hyreskontrakt mot otillåten ersättning som lägenhetsbyten. Genom att iscensätta ett byte för skens skull kan den som betalar en svart ersättning ta över hyreskontraktet från den överlåtande hyresgästen i förhållande till hyresvärden. Otillåtna ersättningar kan även förekomma vid verkliga byten där någon tar betalt för att byta till en mindre attraktiv lägenhet.

Hur kan då ett skenbyte gå till? Ett exempel är att den överlåtande hyresgästen, dvs. säljaren, vänder sig till sin hyresvärd och begär att få tillstånd att överlåta sin hyresrätt till köparen för att genom byte få överta köparens bostad (eller någon annans bostad om det är en byteskedja). Säljaren har dock aldrig någon avsikt att bosätta sig i byteslägenheten, utan

säger upp den eller hyr ut den i andra hand strax efter att bytesansökan godkänts.

Många gånger är dock upplägget mer avancerat och köparen har över huvud taget inte någon bostad som ska ingå i bytet. I stället har köparen ingått ett skenhyresavtal för lägenheten som ingår i bytet och felaktigt folkbokfört sig där. För hyresvärden ser det ut som ett verkligt byte och han eller hon godkänner ansökan om byte. Köparen kan överta hyresrätten och säljaren flyttar någon annanstans än till det påstådda bytesobjektet. Denna typ av upplägg möjliggörs av oseriösa fastighetsägare eller förvaltare som mot ersättning ingår skenhyresavtal och tillhandahåller adresser som en köpare kan folkbokföra sig på inför ett byte. De adresser som används kan avse verkliga lägenheter – vissa adresser förekommer systematiskt i bytessammanhang – men det förekommer också att köpare är folkbokförda på icke existerande lägenheter. Uppläggen är inte sällan del av mer komplicerade byteskedjor. En svartmäklare har ofta en viktig roll och förmedlar kontakten mellan de olika parterna. Ibland är ytterligare förmedlare inblandade i uppläggen.

En ettårsfrist för byte skulle försvåra handeln

Det är angeläget att komma till rätta med missbruket av bytesrätten. I dag finns det inte något krav på att en hyresgäst ska ha innehaft en hyresrätt under viss tid eller ens att hyresgästen ska ha bott i lägenheten för att den ska kunna ingå i ett byte av bostad. Det innebär att bytesreglerna kan användas för att snabbt genomföra överlåtelser av hyresrätter mot otillåten ersättning. En person som vill förvärva ett hyreskontrakt kan t.ex. skenskriva sig på en adress några månader varpå bytet kan genomföras. Ett krav på att hyresgästen och bytesparten ska ha bott i sina lägenheter under en viss tid för att byte ska tillåtas skulle därmed försvåra genomförandet av skenbyten och ha en dämpande effekt på handeln.

Som bl.a. *Hyresgästföreningen* anför måste intresset av att motverka handeln vägas mot att rörligheten på bostadsmarknaden kan minska med en inskränkt bytesrätt. Utredningen föreslår en ettårig karenstid för den som vill byta sin lägenhet. Det är alltså inte fråga om någon återgång till den treåriga karenstid som tidigare gällde för tillbytta lägenheter. En så pass begränsad inskränkning i bytesrätten kan inte sägas påverka rörligheten på bostadsmarknaden i någon nämnvärd utsträckning. Inskränkningen kan inte heller ses som alltför betungande för enskilda hyresgäster, särskilt om undantag från ettårsfristen kan medges om omständigheterna är särskilt ömmande.

Mot denna bakgrund föreslår regeringen att det ska krävas att hyresgästerna har bott i sina respektive lägenheter i minst ett år för att tillstånd till byte ska lämnas. En hyresgäst som har synnerliga skäl för bytet, t.ex. på grund av dödsfall i familjen, bör kunna få tillstånd även om detta krav inte är uppfyllt.

Byte ska nekas vid befogad misstanke om svarta pengar

Hyresnämnden ska avslå en begäran om byte om särskilda skäl talar emot bytet, dvs. om det förekommit otillåten ersättning i samband med bytet. I rättstillämpningen har hyresvärden ålagts bevisbördan för att sådan ersättning förekommit. Det är dock svårt för en hyresvärd att få fram bevisning

om detta eftersom hyresvärden inte är part i bytet och de inblandade sällan har intresse av att berätta om transaktionen. *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)* och *Fastighetsägarna Sverige* menar att hyresnämndernas höga beviskrav innebär att det är mycket svårt för en hyresvärd som misstänker att det förekommer otillåten ersättning i samband med ett lägenhetsbyte att nå framgång i en rättsprocess. Bevissvårigheterna innebär att en hyresvärd kan tvingas godta ett byte trots att det på goda grunder kan misstänkas att en otillåten ersättning förekommer i samband med bytet. Det finns därmed anledning att se över vad som bör gälla i fråga om bevisbörda och beviskrav.

En hyresgäst som vill överlåta sitt hyreskontrakt för att byta till sig ett annat boende har bevisbördan för att det föreligger sådana omständigheter som gör att det finns tillräckliga skäl för bytet. Det är naturligt. Det är hyresgästen som vill komma i åtnjutande av den förmån som ett byte innebär och som har bäst möjlighet att föra bevisning om förhållandena kring bytet. I detta ligger att det också är hyresgästen som har bäst möjlighet att föra bevisning om att bytet är legitimt och inte är iscensatt för att dölja en otillåten ersättning. Med hänsyn till att det ändå är svårt för hyresgästen att visa att en omständighet inte föreligger, dvs. att det inte förekommit otillåten ersättning, är det rimligt att, på sätt som skett i praxis, lägga bevisbördan i detta avseende på hyresvärden. Det beviskrav som hyresvärden ska uppfylla kan emellertid, med hänsyn till bevissvårigheterna, inte vara alltför högt ställt.

Utredningens förslag är att byte ska vägras om det finns *anledning att anta* att det förekommit särskild ersättning i samband med bytet. *Hyresgästföreningen* menar att det ur rättssäkerhetssynpunkt är ett för lågt ställt beviskrav. Enligt regeringens mening framstår dock ett sådant beviskrav som väl avvägt för att fånga upp de fall där omständigheterna är sådana att de ger upphov till befogade misstankar om svart ersättning. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas att den lägenhet som hyresgästen säger sig vilja flytta till flera gånger tidigare har använts för byten eller att hyresgästen lämnat osanna eller motstridiga uppgifter om bytet. Samtidigt bör det med det föreslagna beviskravet inte vara några problem för en hyresgäst att få bifall till en bytesansökan om han eller hon kan lämna en rimlig förklaring till sådana besvärade omständigheter. Konsekvensen för den hyresgäst som förlorar en tvist vid hyresnämnden är att det aktuella bytet inte kan genomföras. Det kan naturligtvis vara besvärligt, men är långt mindre ingripande för en hyresgäst än t.ex. förlust av ett hyreskontrakt.

Ett sänkt beviskrav framstår sammantaget som nödvändigt för att motverka att bytesrätten missbrukas och som rimligt ur rättssäkerhetssynpunkt. Regeringen föreslår därför att det ska vara ett uttryckligt krav för bytesrätten att det saknas anledning att anta att det förekommer särskild ersättning i samband med bytet.

Hyresrätter ska inte kunna bytas mot bostadsrätter eller villor

Bytesrätten omfattar inte bara byten mellan hyresrätter, utan också byten mellan hyresrätter och andra typer av bostäder, t.ex. bostadsrätter och villor. En hyresgäst som önskar förvärva en bostadsrätt eller en villa kan dock göra det på den öppna marknaden och kan i de allra flesta fall inte

anses ha behov av att lämna lägenheten som byte för att kunna genomföra förvärvet. Det finns med andra ord inte beaktansvärda skäl för bytet. Vid denna typ av byten framstår det dessutom som i det närmaste oundvikligt att den hyresrätt som ingår i bytet ges ett ekonomiskt värde. Det är en fördel för säljaren av bostadsrätten eller villan att få sin bostadsfråga löst i samband med försäljningen genom att överta ett hyreskontrakt. En köpare som kan erbjuda ett hyreskontrakt i utbyte torde därmed i de flesta fall kunna förvärva fastigheten eller bostadsrätten till ett lägre pris än vad som annars hade krävts.

Hyresnämndernas praxis har med tiden kommit att bli restriktiv vad gäller byte mellan hyreslägenhet och andra bostadstyper. Tillstånd ges till sådana byten endast om hyresgästen på grund av sjukdom, funktionsnedsättning eller jämförbart förhållande har behov av en bostad som är anpassad eller annars lämplig för hyresgästens särskilda behov. Utrymmet för byten mot villa eller bostadsrätt är alltså numera mycket litet och frågan är om möjligheten borde tas bort helt.

Regeringen konstaterar att starka principiella skäl talar för att rätten att byta en hyreslägenhet mot annat än en hyreslägenhet helt bör avskaffas, med hänsyn till den risk som finns att hyresrätter annars ges ett ekonomiskt värde. Behovet av en bytesrätt som enbart omfattar hyresgäster med särskilda behov framstår också som mycket litet, särskilt mot bakgrund av att den som har en funktionsnedsättning har rätt till bostadsanpassningsbidrag för att anpassa bostaden efter sina behov, se lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. En formell rätt till byte mellan hyresrätter och andra boendeformer kan missbrukas och det finns en risk att hyresvärdar som inte har full kunskap om regelverket godtar byten mellan hyresrätter och andra boendeformer trots att förutsättningarna för ett sådant byte inte är uppfyllda.

Några remissinstanser motsätter sig en inskränkning av bytesrätten i detta avseende. *Hyresnämnden i Sundsvall* menar att det kan minska rörligheten på bostadsmarknaden något. Den begränsade bytesrätt som det nu är fråga om har emellertid marginell betydelse på bostadsmarknaden och en inskränkning kan därför inte sägas påverka rörligheten på bostadsmarknaden i något nämnvärt avseende. *SPF Seniorerna* anför att det skulle bli svårare för pensionärer att flytta från villa till hyresrätt. Det är emellertid inte möjligt att i bytessammanhang ta hänsyn till att den som bor i villa önskar en hyresbostad. Avgörande är i stället hyresgästens legitima behov av att använda lägenheten till byte för att få ett annat boende – ett behov som alltså starkt kan ifrågasättas när det handlar om förvärv av en villa eller bostadsrätt. Enligt regeringens mening saknas övertygande skäl för att behålla bytesrätten mellan hyresrätter och andra boendeformer. Bytesrätten bör därmed ändras till att enbart omfatta byten mellan hyresrätter.

5.3 En tydlig hyresrättslig sanktion mot handeln

<p>Regeringens förslag: En hyresrätt ska vara förverkad om hyresgästen betalar eller tar emot en särskild ersättning när hyresrätten överläts till hyresgästen. En hyresrätt ska också vara förverkad om hyresgästen begär en särskild ersättning för hyresrätten.</p>

För att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten måste hyresvärden säga upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om att hyresgästen betalat, tagit emot eller begärt en särskild ersättning, dock senast fem år efter att hyresgästen agerat på det sättet.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 109). Utredningen föreslår en annan tidsfrist för att hyresvärden ska kunna göra gällande förverkandegrunden.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker utredningens förslag eller har ingen invändning mot dem. Några remissinstanser, bl.a. *Hovrätten över Skåne och Blekinge*, *Hyresnämnden i Malmö* och *Advokatsamfundet*, anser att förverkande inte bör komma i fråga redan vid en begäran om ersättning. Samtliga hyresnämnder som varit remissinstanser, liksom *Svea hovrätt*, *Göteborgs tingsrätt* och *Hyresgästföreningen*, invänder mot utredningens förslag till tidsfrist under vilken en hyresvärd måste agera för att hyreskontraktet ska upphöra. Kritiken går ut på att det inte finns tillräckliga skäl för att avvika från vad som gäller i detta hänseende för andra förverkandegrunder, att föreslagen tidsfrist är för lång och att hyresvärdens vetskap om det förhållande som utgör grund för förverkandet bör ha betydelse för fristens beräkning.

Skälen för regeringens förslag

En hyresrätt ska förverkas om det förekommer otillåten ersättning

En hyresgäst som begär eller tar emot en särskild ersättning för hyresrätten till sin bostadslägenhet åsidosätter på ett mycket allvarligt sätt sina förpliktelser mot hyresvärden. Detsamma gäller en hyresgäst som betalar en särskild ersättning för att överta ett hyreskontrakt. Sådana förfaranden är skäl att vägra tillstånd till byte (35 § hyreslagen). Att begära särskild ersättning är brottsligt (65 § hyreslagen). Om en hyresgäst agerar på ett sådant sätt måste utgångspunkten vara att han eller hon inte ska få behålla sitt hyreskontrakt.

Om hyresgästen gör sig skyldig till något av de avtalsbrott som anges i 42 § hyreslagen är hyresrätten förverkad, om det inte är fråga om en ringa överträdelse. När hyresrätten är förverkad får hyresvärden säga upp avtalet till omedelbart upphörande. Det finns i dag inte någon förverkandegrund som uttryckligen tar sikte på förekomst av en särskild ersättning. Om hyresgästen lämnar felaktiga uppgifter till hyresvärden eller hyresnämnden för att få tillstånd till överlåtelse av hyresrätten kan hyresrätten dock förverkas (se 42 § första stycket 3 och rättsfallet NJA 1980 s. 619).

Hyresvärden har vid misskötsamhet också möjlighet att säga upp hyresavtalet till upphörande efter uppsägningstid med stöd av de besittningsskyddsbrutande grunder som anges i 46 § hyreslagen. Det finns inte heller där någon uttrycklig bestämmelse som tar sikte på att hyresgästen har begärt, tagit emot eller betalat särskild ersättning för kontraktet. I rättstillämpningen anses emellertid att en hyresgäst som begär särskild ersättning för sitt hyreskontrakt gör sig skyldig till ett så allvarligt åsidosättande av sina förpliktelser att hyresavtalet ska upphöra, om inte särskilda skäl talar emot det (se 46 § första stycket 2). Om det förekommit ett vilseledande eller liknande vid en överlåtelse av ett hyreskontrakt, såsom är fallet vid skenbyten, kan hyresvärden vända sig mot den tillträdande

hyresgästen och göra gällande att hyresavtalet ska upphöra på grund av de felaktigheter som förekommit. Även här gäller att hyresavtalet inte ska upphöra om särskilda skäl talar emot det (se den s.k. generalklausulen i 46 § första stycket 10).

Det finns alltså enligt hittills gällande ordning vissa möjligheter att skilja en hyresgäst från sin lägenhet om det begärts eller betalats en svart ersättning. Dock finns det ingen tydlig regel om detta, vilket är en brist. Det bör stå klart för en hyresgäst som överväger att agera på det sättet vad som blir konsekvensen. En prövning om hyresavtalet ska upphöra enligt 46 § hyreslagen inbegriper också en skälighetsbedömning där hänsyn tas till hyresgästens personliga förhållanden. Om hyresvärden har framgång med talan kan hyresgästen få uppskov med avflyttningen (se 52 § hyreslagen). Med hänsyn till allvaret hos överträdelser som avser otillåtna ersättningar kan en prövning enligt 46 § hyreslagen inte anses vara tillräckligt ingripande, utan hyresrätten bör vara förverkad i sådana situationer. Det bör därför införas en ny förverkandegrund i hyreslagen för dessa fall.

Vad förverkanderegeln bör omfatta

En hyresrätt bör anses förverkad i det fallet att en hyresgäst betalar en särskild ersättning när hyresrätten överläts till hyresgästen, dvs. om han eller hon köper kontraktet från den tidigare hyresgästen. Vidare bör hyresrätten till en lägenhet vara förverkad om en hyresgäst tar emot en särskild ersättning vid en överlåtelse. Det innebär att om två hyresgäster byter lägenheter med varandra och den ena betalar otillåten ersättning till den andre är hyresrätten till båda lägenheterna som ingår i bytet förverkade.

Situationen är en annan om den särskilda ersättningen betalas till en fastighetsägare i samband med att denne upplåter bostadslägenheten till hyresgästen. Det skulle vara oskäligt om en fastighetsägare som tagit emot en särskild ersättning därefter skulle kunna göra gällande att kontraktet ska upphöra på den grunden. Förverkandegrunden bör därmed inte omfatta att hyresgästen betalar särskild ersättning till hyresvärden för en upplåtelse.

Det kan vidare förekomma att en hyresgäst begär särskild ersättning för hyresrätten, i samband med en överlåtelse genom t.ex. byte eller för att upplåta lägenheten i andra hand eller för inneboende, men att transaktionen av en eller annan anledning inte kommer till stånd. Några remissinstanser, bl.a. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* och *Hyresnämnden i Malmö*, ifrågasätter om förverkande inte är en alltför ingripande åtgärd redan vid en begäran om ersättning. *Advokatsamfundet* avstyrker att sådana fall ska omfattas av förverkanderegeln med hänsyn till de svårigheter det enligt samfundet torde medföra i bevishänseende.

Mot detta kan anföras att det får anses vara ett betydande avtalsbrott från en hyresgästs sida att försöka sälja sitt hyreskontrakt. Straffansvar inträder redan vid en begäran om ersättning (65 § hyreslagen). Att något avtal sedan inte kommer till stånd och betalning inte mottas torde typiskt sett bero på omständigheter som inte kan räknas hyresgästen till godo, t.ex. att den som krävts på ersättningen inte vill gå med på detta. En begäran om ersättning kan t.ex. framställas i en bytesannons eller muntligen till en presumtiv köpare. Det bör vara möjligt för hyresvärden att föra bevisning om detta. Enligt regeringens bör bestämmelsen om förverkande därmed

även omfatta att hyresgästen begärt särskild ersättning för hyresrätten till lägenheten.

En hyresvärd kommer även fortsättningsvis kunna välja att i stället för att föra en talan om förverkande anhängiggöra en tvist om förlängning av hyresavtalet vid hyresnämnd och där göra gällande att hyresförhållandet ska upphöra på grund av att det föreligger grund för förverkande (46 § första stycket 1 hyreslagen). Hyresvärden kan även fortsättningsvis dessutom åberopa andra besittningsskyddsbrytande grunder, såsom att hyresgästens agerande innebär ett väsentligt åsidosättande av hans eller hennes förpliktelser eller att hyresavtalet tillkommit genom vilseledande (se 46 § första stycket 2 och 10 hyreslagen). Det får överlämnas till rättstillämpningen hur dessa grunder är att bedöma i ljuset av den nya bestämmelsen om förverkande.

Tidsfrist för förverkande

I hyreslagen anges tidsfrister som en hyresvärd måste hålla sig inom för att kunna säga upp hyresavtalet med stöd av 42 §. För flera av förverkandegrunderna gäller att hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om hyresvärden inte sagt upp hyresavtalet inom två månader från det att han eller hon fick vetskap om det förverkandegrundande förhållandet (se 43 § hyreslagen jämförd med 42 §). En tidsfrist bör införas också för förverkandegrunden att hyresgästen har betalat, tagit emot eller begärt en särskild ersättning för hyresrätten.

Utredningens förslag att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten under fem år från det att den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes kritiserar av flera av remissinstanserna bland domstolarna och hyresnämnderna samt av *Hyresgästföreningen*. Kritiken går ut på att den föreslagna fristen avviker från systematiken som gäller för befintliga förverkandegrunder, med avseende på fristens längd och då hyresvärdens vetskap om det förverkandegrundande förhållandet saknar betydelse enligt förslaget.

Enligt regeringens mening är det rimligt att kräva att en hyresvärd som känner till att det förekommit en otillåten ersättning ska agera inom viss tid för att kunna göra detta gällande som grund för förverkande, på det sätt som gäller för andra förverkandegrunder. Däremot framstår en tidsfrist om två månader som alltför snävt tilltagen med hänsyn till överträdelsens allvarliga karaktär. Fristen bör i stället vara sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om att det lämnats, tagits emot eller begärts en särskild ersättning. I och med att hyresgästen inte har någon rättelsemöjlighet bör denna frist kompletteras med en absolut tidsfrist efter vilken en hyresgäst inte längre kan skiljas från lägenheten på grund av det förverkandegrundande förhållandet. Som utredningen föreslår bör uppsägning inte kunna ske om det gått längre tid än fem år efter att den särskilda ersättningen lämnats, tagits emot eller begärts. Detta gäller oavsett när hyresvärden får vetskap om förhållandet.

5.4 Skärpta straff för olaglig handel

Regeringens förslag: Straffet för att begära särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet ska skärpas. Det straffbara området ska även omfatta att träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning. Ringa fall ska inte längre vara straffria. Även straffet för att begära, träffa avtal om eller ta emot otillåten ersättning vid förmedling av en bostadslägenhet ska skärpas.

För brott av normalgraden ska straffet vara fängelse i högst två år. För ringa brott ska straffet vara böter eller fängelse i högst sex månader. Om brottet är grovt, ska straffet vara fängelse i lägst sex månader och högst fyra år.

Vid bedömningen av om det är fråga om grovt brott ska man ta särskild hänsyn till om

- gärningen avsett betydande värde,
- gärningen utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning,
- gärningsmannen i avsevärd utsträckning missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet, eller
- gärningsmannen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 113 och 120). Utredningen föreslår en något annan utformning av kvalifikationsgrunderna för grovt brott.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser tillstyrker eller har inga synpunkter på förslaget om att skärpa straffen för otillåtna ersättningar vid försäljning och förmedling av hyreslägenheter. *Svea hovrätt* anser att det kriminaliserade området inte omfattar andrahandskontrakt och inneboendeplatser och inte heller bör göra det. Man efterfrågar också klargöranden i frågor om brottskonkurrens.

Skälen för regeringens förslag

En skärpt syn på olaglig försäljning och förmedling

Straffskalan för att begära särskild ersättning för en bostadshyreslägenhet är enligt hittillsvarande reglering böter eller fängelse i högst sex månader (65 § hyreslagen). Ringa fall är straffria. Om brottet är grovt är straffskalan fängelse i högst två år. Motsvarande straffskalor gäller för den som begär, avtalar om eller tar emot en otillåten ersättning av bostadssökande för förmedling av bostadslägenhet (65 a § hyreslagen). Här är dock ringa fall inte straffria.

Straffskalan för ett brott ska spegla dess allvar. Det är en grundläggande princip att allvarligare brott ska bedömas strängare än mindre allvarliga brott och att lika allvarliga brott ska bedömas lika strängt. Straffskalan måste vara utformad så att ett straff som motsvarar brottets svårhet kan dömas ut. Det är från ett samhälleligt perspektiv mycket viktigt med en fungerande hyresmarknad. Handeln med hyreskontrakt är till stor skada

för hyresmarknadens funktionssätt (se avsnitt 4 och 5.1). Den drabbar enskilda genom att bostäder undandras de bostadssökande som följer regelverket. Handeln omsätter stora belopp och bedrivs yrkesmässigt av oseriösa fastighetsägare och svartmäklare. Det finns också en koppling mellan den illegala lägenhetshandeln och den organiserade brottsligheten. Även enskilda hyresgäster kan agera mycket klandervärt, genom att t.ex. ta emot avsevärda belopp för att överlåta ett hyreskontrakt och medverka i olika upplägg för att vilseleda en hyresvärd att gå med på en överlåtelse. Enligt regeringens mening speglar den nuvarande utformningen av den straffrättsliga regleringen av handel med hyreskontrakt inte brottens allvar i tillräcklig utsträckning. Dagens straffskala ger inte tillräckligt utrymme för att på ett nyanserat sätt beakta allvaret i de grövre fallen (jfr utgången i rättsfallet NJA 2016 s. 540).

Straffskalorna framstår också som alltför lindriga vid en jämförelse med andra brottstyper. Brottstyper som ligger nära till hands för en jämförelse är förmögenhetsbrott, t.ex. bedrägeri, och skattebrott. Straffskalorna för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning ligger avsevärt lägre än vad som är fallet för dessa brottstyper.

Straffskalorna bör med hänsyn till det nyss sagda skärpas. Straffet för brott av normalgraden bör i enlighet med vad utredningen föreslår höjas till fängelse i högst två år. Det motsvarar vad som gäller för t.ex. bedrägeri och skattebrott. I och med den skärpta synen på brottsligheten bör ringa fall inte längre vara straffria, utan kunna straffas med böter eller fängelse i högst sex månader. Någon förändring av vilka fall som kan anses vara ringa är inte avsedd (jfr prop. 1977/78:175 s. 179). Utredningen föreslår att straffskalan för grova brott bör sträcka sig från fängelse i lägst sex månader till fängelse i högst fyra år. Brott som grovt bedrägeri och grovt skattebrott har visserligen en straffskala som sträcker sig längre, till fängelse i sex år. Ett maximistraff om fyra års fängelse framstår emellertid som tillräckligt för att möjliggöra en differentierad straffmätning och ge utrymme att döma ut en proportionerlig påföljd även i de allvarligaste fallen.

De skärpta straffskalorna får vissa konsekvenser bl.a. för möjligheten att använda straffprocessuella tvångsmedel. Bland annat blir brott av normalgraden anhållningsgrundande. Det blir också möjligt att besluta om hemlig övervakning av elektronisk kommunikation enligt 27 kap. 19 § rättegångsbalken, under förutsättning att misstanken avser grovt brott. Vidare påverkas preskriptionstidens längd. För brott av normalgraden kommer preskriptionsfristen bli fem år och för grovt brott tio år. Dessa konsekvenser av straffskärpningarna framstår som rimliga med hänsyn till motstående intressen.

Kvalifikationsgrunderna för grovt brott

Det finns också anledning att se över vilka omständigheter som särskilt ska beaktas vid bedömningen av om ett brott är att anse som grovt. Enligt 65 § hyreslagen ska särskilt beaktas om gärningen har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen i avsevärd utsträckning har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet. Detta bör gälla oförändrat. I 65 a § hyreslagen anges inte några omständigheter som särskilt ska beaktas vid

bedömningen av om brottet är grovt. Utgångspunkten för översynen bör vara att kvalifikationsgrunderna i största möjliga utsträckning ska vara lika för båda straffbestämmelserna. Omständigheten att gärningen har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning bör därför även utgöra kvalifikationsgrund enligt 65 a §.

Utöver detta bör ytterligare kvalifikationsgrunder införas för båda bestämmelserna. Det bör särskilt beaktas om gärningen avser ett betydande värde. Det finns anledning att se mycket allvarligt på förekomsten av falska hyreskontrakt, oriktiga folkbokföringar m.m. Det bör därför också särskilt beaktas om gärningsmannen har använt falska eller osanna handlingar (jfr 9 kap. 3 § andra stycket brottsbalken) eller lämnat osanna uppgifter till myndigheter.

Straffreglernas utformning i övrigt

Bestämmelsen om försäljning av hyreskontrakt i 65 § hyreslagen omfattar enligt hittills gällande lydelse att någon ställer upp villkor om, dvs. begär, särskild ersättning för att upplåta en bostadslägenhet eller överlåta hyresrätten till en sådan lägenhet. Straffregeln för olovlig förmedling i 65 a § hyreslagen omfattar förutom att begära särskild ersättning även att träffa avtal om och ta emot särskild ersättning för att förmedla en bostadslägenhet. Att ingå avtal om eller ta emot en särskild ersättning för ett hyreskontrakt är minst lika klandervärt som att begära en sådan ersättning. Även bestämmelsen i 65 § bör utformas enligt mönstret i 65 a § så att det straffbara området även omfattar att ingå avtal om och ta emot särskild ersättning. Den som avtalar om eller tar emot en särskild ersättning för ett hyreskontrakt får i de allra flesta fall också anses ha begärt en sådan ersättning. Utvidgningen av det straffbara området torde alltså inte få någon större praktisk betydelse.

Svea hovrätt ifrågasätter om det kriminaliserade området i 65 § omfattar försäljning av andrahands- och inneboendekontrakt och menar att bestämmelsen i vart fall inte bör omfatta sådana upplåtelse. Straffregeln för försäljning av hyreskontrakt omfattar enligt sin lydelse *upplåtelse av bostadslägenheter* och *överlåtelse av hyresrätten* till sådana lägenheter. Dessa begrepp innefattar enligt hyreslagens terminologi och systematik även upplåtelse i andra hand för självständigt brukande och till inneboende och överlåtelse av sådana kontrakt (jfr t.ex. 45 § första stycket 1 och 35 § första stycket jämfört med andra stycket 1). Handeln med andrahands- och inneboendekontrakt tycks ha brett ut sig och ersättningarna kan även för sådana kontrakt uppgå till betydande belopp (avsnitt 5.1). De personer som betalar särskild ersättning för sådana kontrakt får typiskt sett anses befinna sig i en svår situation på bostadsmarknaden. Det saknas därmed anledning att inskränka det kriminaliserade området så att sådana upplåtelse inte omfattas.

Förhållandet till andra straffbestämmelser

Sedvanliga principer för konkurrens och konsumtion bör gälla. Avseende kvalifikationsgrunden för grovt brott att gärningsmannen använt urkund eller annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken bör vad som gäller vid tillämpningen av motsvarande rekvisit i andra straffbestämmelser, t.ex. grovt bedrägeri enligt 9 kap. 3 § andra stycket

brottsbalken, vara vägledande. Det innebär att exempelvis en förfalskning av normalgraden i regel bör anses tillräckligt bestraffad om brottet innebär att gärningen enligt hyreslagen rubriceras som grovt brott. Om brottet enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken däremot inte blir tillräckligt beaktat genom att gärningsmannen döms för brott enligt hyreslagen bör han eller hon dömas för båda brotten i brottskonkurrens.

5.5 Köp av hyreskontrakt kriminaliseras

Regeringens förslag: Det ska vara straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet.

Straffet för brott av normalgraden ska vara böter eller fängelse i högst två år. Det ska inte dömas till ansvar i ringa fall. Är brottet grovt, ska straffet vara fängelse i lägst sex månader och högst fyra år.

Vid bedömningen av om det är fråga om grovt brott ska man ta särskild hänsyn till om gärningen avsett betydande värde, eller om gärningsmannen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 120).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker utredningens förslag eller har ingen invändning mot det. Förslaget avstyrks eller ifrågasätts dock av flertalet domstolar och hyresnämnder bland remissinstanserna. De kritiska remissinstanserna ifrågasätter om en kriminalisering kan väntas bli effektiv för att motverka handeln, särskilt utifrån den begränsade risken för lagföring. En farhåga är att handeln kommer att bli mer svårutredd eftersom köparens eventuella intresse att vända sig till rättsväsendet och medverka i brottsutredningar helt försvinner. Man menar att en inskränkt bytesrätt och förverkande bör ha större effekt på handeln och att sådana civilrättsliga åtgärder bör vidtas i första hand. Det ifrågasätts på ett mer allmänt plan om ytterligare kriminaliseringar på hyresrättens område är befogade och om inte andra reformer som skulle minska incitamenten för svarthandeln borde övervägas, såsom en översyn av hyressättningssystemet (jfr även förslaget i avsnitt 6.8). Slutsatsen som de kritiska remissinstanserna drar är att det inte finns tillräckligt starka skäl för en kriminalisering. *Svea hovrätt*, *Hovrätten över Skåne och Blekinge* och *Hyresnämnden i Sundsvall* menar vidare att det inte framstår som lämpligt att köp av hyreskontrakt kriminaliseras, samtidigt som köparen med hjälp av rättsväsendet kan kräva tillbaka köpeskillingen från säljaren, så som föreslås av utredningen. En lämpligare ordning är i så fall enligt dem att köpeskillingen förverkas. *Hyresgästföreningen* anger att man står bakom förslaget men anför också att den preventiva verkan av förslaget framstår som begränsad samtidigt som det riskerar att leda till att redan utsatta personer straffas. *Hyresnämnden i Sundsvall* och *Stockholms universitet* pekar på svårigheterna för domstolarna att urskilja ringa, ansvarsfria fall om, som utredningen anser, enskilda personers behov av bostad ska vara en del av bedömningen. *Hyresnämnden i Malmö* och

Stockholms universitet anser att det kan diskuteras om straffskalorna inte bör vara lägre.

Skälen för regeringens förslag

Tidigare ställningstagande

Svarthandeln på bostadsmarknaden är ett fenomen som förekommit under lång tid. Straffregeln avseende försäljning av hyreskontrakt infördes i hyreslagen 1973 och regeln om otillåten ersättning vid förmedling 1978 (prop. 1973:23 s. 143 f. och prop. 1977/78:175 s. 138 f.). De generellt gällande förbuden föregicks av bestämmelser i lagen (1942:429) om hyresreglering m.m. och lagen (1973:189) med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter, båda numera upphävda. I samband med 1978 års lagstiftningsärende berördes frågan om huruvida inte också köp skulle vara brottsligt. Det avfärdades då med hänvisning till att det skulle kunna leda till att handeln blev mer svårupptäckt eftersom ingen av de inblandade skulle ha intresse av att avslöja affären (prop. 1977/78:175 s. 140). Frågan är om det finns anledning att nu göra en annan bedömning. En kriminalisering av ett beteende som tidigare har varit straffritt kräver mycket starka skäl (jfr prop. 1994/95:23 s. 55).

Köparens roll i handeln

Regeringen har i avsnitt 5.4 behandlat säljarens roll och redogjort för den skärpta syn på svarthandel med hyreskontrakt som är motiverad utifrån hur handeln skadar hyresmarknadens funktionssätt och drabbar enskilda bostadssökande. Det skulle emellertid inte finnas någon marknad för att sälja hyreskontrakt om det inte också fanns personer som är beredda att betala för hyreskontrakt. Den som köper ett hyreskontrakt kan i många fall antas bli säljare i nästa led i samband med en flytt, när han eller hon vill få kompensation för tidigare betald ersättning. Det kan ifrågasättas om det finns tillräckliga skäl för att göra skillnad på köparen och säljaren när det gäller straffrättsligt ansvar.

Hyresgästföreningen, som visserligen står bakom förslaget om kriminalisering av köp, anför att det riskerar leda till att redan utsatta personer, som kanske har få andra alternativ för att skaffa en bostad än genom köp av hyreskontrakt, straffas. Det är förvisso så att köparen i vissa situationer kan sägas vara i en underlägsen ställning i förhållande till säljaren, t.ex. vid köp av andrahandskontrakt och inneboendeplatser (se nedan angående ringa fall). Enligt regeringens mening är det emellertid inte köparen, utan de bostadssökande som inte betalar otillåtna ersättningar som främst drabbas av handeln. Det utmärkande för hyresrätten som boendeform är att det inte krävs någon kapitalinsats för att få tillgång till bostaden. Den som väljer att betala en otillåten ersättning kringgår detta och sätter de kö- och fördelningssystem som gäller för hyresbostäder ur spel. Det drabbar de bostadssökande som inte bryter mot reglerna.

I många situationer framstår köparens beteende som särskilt klandervärt. Köpet kan avse betydande belopp och genomföras med hjälp av avancerade upplägg (se avsnitt 5.1 och 5.2). Ofta ikläds köpet formen av ett lägenhetsbyte och köparen kan medverka genom att underteckna falska handlingar, såsom en felaktig bytesansökan eller ett skenhyresavtal, och

genom att felaktigt folkbokföra sig på en adress. En hyresvärd som på dessa felaktiga grunder accepterar lägenhetsbytet hindras från att lämna lägenheten till en bostadsförmedling eller hyra ut den till den hyresgäst som står på tur i enlighet med det fördelningssystem hyresvärderna tillämpar. En köpare som agerar på det sättet är många gånger lika klandervärd som säljaren. Att köpa ett hyreskontrakt kan också vara ett sätt för kriminella att tvätta brottsvinster.

Det är ett stort problem att så många är beredda att betala för ett hyreskontrakt trots att handeln är otillåten. Som framhålls av *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)* kan en kriminalisering påverka allmänhetens attityd och ha en avskräckande effekt på de personer som överväger att betala för att få ett hyreskontrakt.

En invändning som lyfts fram av några remissinstanser, bl.a. *Umeå tingsrätt* och *Hyresnämnden i Jönköping*, är att en kriminalisering riskerar leda till att handeln blir ännu mer svårupptäckt. Om även köparna kan dömas för brott kan man inte räkna med att de frivilligt kommer att medverka i polisutredningar och domstolsprocesser. Det är dock få fall av svarthandel som anmäls i dag. I de flesta fall är det inte heller köparen som gör anmälan. En köpare saknar ju typiskt sett intresse av att avslöja uppgörelsen eftersom han eller hon vid upptäckt riskerar att förlora lägenhetskontraktet. Incitamenten blir ännu mindre om den civilrättsliga sanktionen skärps. De praktiska konsekvenserna av en kriminalisering på köparens benägenhet att anmäla brott och medverka i brottsutredningar bör därmed bli begränsade.

Sammantaget finner regeringen inga bärande skäl mot att köparen och säljaren behandlas enligt samma utgångspunkter när det gäller straffrättsligt ansvar. Tvärtom innebär handelns skadeverkningar och köparens roll i den att det finns starka skäl för att även köp ska vara kriminaliserat.

En kriminalisering är nödvändig för att effektivt motverka handeln

Regeringen föreslår nu flera åtgärder som på olika sätt syftar till att motverka svarthandeln, däribland inskränkningar i bytesrätten och förverkande av hyresrätt vid lämnande eller mottagande av särskild ersättning vid överlåtelse av hyreskontrakt. Några av remissinstanserna, bl.a. *Hovrätten över Skåne och Blekinge*, menar att dessa åtgärder framstår som mer effektiva för att motverka svarthandeln än en kriminalisering.

Det kan konstateras att den risk som finns enligt hittillsvarande reglering att förlora ett köpt hyreskontrakt inte har en tillräckligt dämpande effekt på handeln. De skärpningar som föreslås i de civilrättsliga reglerna kan visserligen väntas bidra till att ytterligare motverka den otillåtna handeln, men innebär ingen principiell förändring av regelsystemet. Det blir fortsatt så, att den som betalar för att få ett kontrakt inte riskerar annat än att mista det kontrakt han eller hon annars inte skulle ha kommit över. De civilrättsliga ändringarna ger därmed inte den tydligt handlingsdirigerande verkan som en kriminalisering kan ge. De bedöms därför av regeringen inte ensamma vara tillräckligt effektiva.

Regeringen konstaterar sammanfattningsvis att det finns tungt vägande skäl för en kriminalisering av köp av hyreskontrakt och att en kriminali-

sering är nödvändig för att handeln på ett effektivt sätt ska kunna motverkas. Att betala särskild ersättning för hyresrätten till en bostadslägenhet bör därför kriminaliseras.

Det straffbelagda handlandet, gradindelning och straffskalor

Det brottsliga handlandet bör i stort sett spegla det handlande som är straffbelagt vid försäljning av hyreskontrakt. Det bör därmed vara straffbart att lämna särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet, t.ex. genom byte. Att enbart erbjuda särskild ersättning bör inte vara brottsligt. En så långtgående kriminalisering synes inte nödvändig. Med särskild ersättning avses ersättning – kontant eller i annan form – som går utöver den överenskomna hyran. Föreslagen straffbestämmelse utesluter inte att hyresvärden ställer krav på deposition. Med att hyra en bostadslägenhet avses enligt hyreslagens terminologi såväl första- som andrahandsupplåtelse, men enligt vad som anges nedan finns det anledning att se mindre allvarligt på köp av andrahandskontrakt.

Den som betalar ersättningen torde typiskt sett vara den som har för avsikt att bosätta sig i lägenheten. Det kan också tänkas att någon t.ex. använder sig av ombud eller att en förälder köper ett lägenhetskontrakt till sitt vuxna barn. Allmänna principer om gärningsmannaskap och medverkan får tillämpas i sådana situationer.

Straffskalan för köp av hyreskontrakt bör ligga nära den som gäller för försäljning och olovlig förmedling av hyreskontrakt. Köparens agerande är många gånger lika klandervärt som säljarens. Om köparen och säljaren t.ex. gemensamt riggar ett skenbyte och undertecknar felaktiga handlingar för att kunna överlåta ett hyreskontrakt mot otillåten ersättning bör utgångspunkten vara att de straffas lika.

När det gäller köp kan det dock antas förekomma situationer när det inte framstår som motiverat med ett straffansvar på samma sätt som vid försäljning. Ringa fall bör därför vara fria från ansvar. En situation som i allmänhet kan vara att bedöma som ringa fall är när någon betalat en särskild ersättning för att hyra en lägenhet i andra hand eller för att få bli inneboende. Fördelarna med ett sådant köp är mycket begränsade för köparen. Ytterligare ett exempel på en situation som kan bedömas som ringa är om någon har betalat en mindre ersättning motsvarande en eller ett par månadshyror för ett hyreskontrakt. Utredningen föreslår att köparens behov av bostad ska påverka om en gärning är att bedöma som ringa och därmed fri från ansvar. Som bl.a. *Stockholms universitet* påpekar skulle en sådan avgränsning innebära svåra bedömningar. Enligt regeringens mening framstår det inte som lämpligt att det straffbara området avgränsas på det sättet. I stället bör främst objektiva faktorer, såsom köpeskillningens storlek och köpeobjektet, vara avgörande för om en gärning är att bedöma som ringa.

Med hänsyn till att ringa fall är fria från ansvar bör straffskalan för brott av normalgraden sträcka sig från böter. Straffmaximum bör dock på motsvarande sätt som gäller för försäljning och otillåten förmedling av hyreskontrakt vara fängelse i högst två år. Brottet bör gradindelas genom att det även införs ett grovt brott. På så sätt kan en proportionerlig påföljd dömas ut i de allvarligare fallen, då gärningsmannen t.ex. använt falska

handlingar eller betalat ett betydande belopp. Straffskalan för grovt brott bör motsvara den som gäller vid grova fall av försäljning och otillåten förmedling av hyreskontrakt, nämligen fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt bör det i enlighet med vad som gäller för nyss nämnda straffbestämmelser särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller om gärningsmannen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet. Det som sägs i avsnitt 5.4 om förhållandet till andra straffbestämmelser gör sig även gällande här.

Civilrättsliga följder

Enligt den hittillsvarande regleringen är villkor enligt vilket säljaren begär ersättning för att upplåta eller överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet ogiltigt. Den som betalat en särskild ersättning för ett hyreskontrakt har rätt att få tillbaka den från säljaren (se 12 kap. 65 § tredje stycket hyreslagen). Utredningen föreslår ingen ändring av dessa bestämmelser. *Svea hovrätt, Hovrätten över Skåne och Blekinge* och *Hyresnämnden i Sundsvall* anför att det väcker principiella invändningar att köp av hyreskontrakt kriminaliseras samtidigt som köparen med hjälp av rättsväsendet kan kräva tillbaka köpeskillingen från säljaren. En lämpligare ordning är i så fall enligt dessa remissinstanser att köpeskillingen förverkas.

Regeringen instämmer i att systematiska skäl talar för att återbetalningsregeln ses över och att en bestämmelse om förverkande av köpeskillingen bör övervägas (jfr 36 kap. 1 § andra stycket brottsbalken). Något beredningsunderlag för att göra det i nu aktuellt sammanhang finns dock inte. De angelägna lagändringar som nu föreslås för att komma till rätta med handeln bör dock inte skjutas på framtiden till dess en sådan översyn kan ske. Regeringen avser därför att återkomma till den frågan i annat sammanhang.

6 Åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning och för höga andrahandshyror

6.1 Växande problem på andrahandsmarknaden

Rättsliga utgångspunkter

En hyresgäst får inte utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande (39 och 40 §§ hyreslagen). Hyresnämnden ska lämna tillstånd till upplåtelsen om hyresgästen har beaktansvärda skäl med hänsyn till t.ex. arbete eller studier på annan ort och hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. En hyresgäst får däremot utan något särskilt tillstånd ha inneboende i sin lägenhet, så länge det inte medför men för hyresvärden (41 § hyreslagen).

För en upplåtelse av en lägenhet i andra hand gäller i stora drag samma regler för hyressättningen som för en förstahandsupplåtelse. Det innebär

att parterna fritt kan avtala om hyran, men att de vid en tvist har möjlighet att ansöka om att hyresnämnden ska fastställa hyran till ett skäligt belopp (55 § hyreslagen).

En viktig skillnad jämfört med en förstahandsupplåtelse är att en andrahandshyresgäst i allmänhet saknar det besittningsskydd som en förstahandshyresgäst har (45 § hyreslagen). En andrahandshyresgäst som begär ändring av hyresvillkoren riskerar därför att bli uppsagd, utan möjlighet till förlängning. I syfte att motverka att andrahandshyresgästen tvingas betala hyra som inte är skälig finns det en möjlighet för en andrahandshyresgäst att ansöka hos hyresnämnden om att förstahandshyresgästen ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp (55 e § hyreslagen). Återbetalning kan även komma i fråga när hyresgästen upplåter en del av lägenheten till en inneboende till en hyra som är för hög.

För privatpersoners upplåtelse av en ägd bostad eller en bostadsrätt gäller delvis andra regler om hyressättning, se närmare lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (härefter privatuthyrningslagen). En bostadsrättsinnehavare har till skillnad från en hyresgäst investerat ett kapital i sin bostad och kan vid en upplåtelse i andra hand få kompensation för kapitalkostnaden (prop. 2012/13:1 utg. omr. 18 s. 70 f.).

Missbruket på andrahandsmarknaden

Rätten för en hyresgäst att upplåta en hyreslägenhet i andra hand är en förmån för hyresgästen som motiveras av både praktiska och bostads-sociala skäl. Det finns inget legitimt intresse för en hyresgäst vars hyra bestäms enligt gällande hyressättningsregler att ta ut en hyra som uppenbart överstiger den hyra han eller hon själv är skyldig att betala. En undersökning som utredningen har gjort av hyresnivåerna för hyreslägenheter visar dock att hyrorna för andrahandsupplåtelser i allmänhet är betydligt högre än hyrorna för upplåtelser i första hand. År 2016 var andrahandshyrorna i genomsnitt 50 procent högre än förstahandshyrorna sett till landet som helhet. Skillnaden var som störst i Storstockholm, där andrahandshyrorna var 72 procent högre. Glappet mellan hyresnivåerna är större ju mindre lägenheten är. Exempelvis var skillnaden mellan första- och andrahandshyrorna för lägenheter med ett rum och kök 67 procent, medan skillnaden för treummare var 34 procent. I Storstockholm var andrahandshyran för en etta nära dubbelt så hög som förstahandshyran (98 procent).

Statistiken visar också att hyrorna för andrahandsupplåtelser av hyresrätter under de senaste åren har ökat betydligt snabbare än hyrorna för förstahandskontrakt. Under perioden april 2011–april 2016 steg förstahandshyrorna i Storstockholm med 13 procent. Under samma period steg andrahandshyrorna med mer än 40 procent och fram mot slutet av 2016 med nära 50 procent. I Uppsala steg andrahandshyrorna under perioden med 31 procent, i Linköping med 24 procent och i Umeå med 27 procent. Det saknas statistik för förstahandshyrornas utveckling i dessa kommuner, men i hela landet ökade förstahandshyrorna med 12 procent under perioden.

Även om det tas in i beräkningen att de redovisade andrahandshyrorna – till skillnad från förstahandshyrorna – inte sällan avser möblerade lägenheter, talar uppgifterna tydligt för att andrahandshyrorna i stor utsträckning är högre än vad som är skäligt i hyreslagens mening.

Privata och kommunala fastighetsägare har beskrivit för utredningen att det blivit allt vanligare att hyresgäster som inte har behov av sin lägenhet, t.ex. för att de flyttat till en bostadsrättslägenhet eller villa, i stället för att säga upp sitt hyresavtal hyr ut lägenheten i andra hand i syfte att tjäna pengar. Det ska också förekomma olika upplägg där hyresgäster t.ex. genomgår en skenseparation för att få förtur till en hyreslägenhet som sedan hyrs ut i andra hand till en hyra som inte är skälig. Vidare förekommer närmast hotell-liknande verksamheter och att hyresgäster upplåter s.k. madrassplatser, dvs. en plats i en lägenhet stor nog att sova på samt tillgång till badrum och kök, till ett stort antal personer som ibland endast har tillgång till lägenheten vissa delar av dygnet. De som hyr sådana platser befinner sig i allmänhet i en utsatt situation på bostadsmarknaden och är ofta nyanlända till Sverige.

Det krävs skärpta regler mot missbruket

Vid en längre tids otillåten andrahandsuthyrning kan en hyresgäst förlora sin hyresrätt. När det gäller uttag av överhyra av en andrahandshyresgäst utgörs sanktionen av dennes rätt att få tillbaka hyra. Av statistik från hyresnämnderna framgår dock att det förekommer ett begränsat antal ärenden om återbetalning av andrahandshyra och att antalet ärenden dessutom har sjunkit under de senaste åren. Detta ska sättas i relation till den ökning av andrahandshyrorna som skett under samma period. Dagens möjlighet att återkräva andrahandshyra som inte är skälig tycks alltså inte som ett tillräckligt effektivt medel. Dagens regelverk är inte heller tillräckligt effektivt för att komma till rätta med den otillåtna andrahandsuthyrningen.

De höga hyresnivåerna och den otillåtna andrahandsuthyrningen gör att andrahandsmarknaden fungerar sämre och att färre lägenheter sägs upp och lämnas tillbaka till hyresvärdarna för att hyras ut till nya hyresgäster. Många betalar överhyror och bor i bostäder med tidsbegränsade och otrygga kontrakt. För hyresvärdarna medför den otillåtna andrahandsuthyrningen minskad kontroll över det egna lägenhetsbeståndet och risk för ökade kostnader för bl.a. förslitning. För övriga boende i en hyresfastighet kan otillåten andrahandsuthyrning medföra negativa effekter såsom otrygghet i gemensamma utrymmen. De höga hyrorna innebär också en kostnad för det allmänna i och med att det förekommer att socialtjänsten i vissa kommuner lämnar ekonomiskt bistånd för att täcka biståndssökandes kostnader för andrahandshyror trots att de överstiger skälig nivå (se rapporten Boendesituationen för nyanlända 2015:40).

De missförhållanden som råder på andrahandsmarknaden motiverar att reglerna för vad som ska hända när en hyresgäst missbrukar sin hyresrätt skärps.

6.2 En tydligare gräns mellan inneboende- och andrahandsupplåtelse

Regeringens förslag: Förstahandshyresgästen måste använda lägenheten som bostad för att inte en upplåtelse av lägenheten eller en del av den ska utgöra en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse.

Utredningens förslag: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 183).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser tillstyrker eller har inga synpunkter på förslaget. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* ifrågasätter om det är lämpligt med ett rekvisit som avser en särskild situation. *Konsumentverket* är kritiskt och menar att ett alternativ är att utöka möjligheterna till andrahandsuthyrning. *Telgebostäder AB* tycker att förslaget inte är tillräckligt långtgående.

Skälen för regeringens förslag

En hyresgäst ska själv bo i lägenheten för att kunna ha inneboende

Avgörande för om en andrahandsupplåtelse kräver hyresvärdens samtycke eller inte är om upplåtelsen sker till någon som får rätt att självständigt bruka lägenheten (39 och 40 §§ hyreslagen). Det förhållandet att upplåtaren har undantagit ett eller flera rum från upplåtelsen eller på annat sätt har förbehållit sig nyttjanderätten till en del av lägenheten är inte tillräckligt för att upplåtelsen ska kunna ske utan hyresvärdens samtycke (se prop. 2008/09:27 s. 12 och 20). I rättsfallet NJA 2001 s. 241 II som avsåg en upplåtelse i andra hand av en bostadsrättslägenhet (för vilka det råder motsvarande förbud att upplåta lägenheten i andra hand för självständigt brukande utan föreningens samtycke) ansåg domstolen inte att en hyresgäst haft rätt att självständigt nyttja lägenheten. Detta eftersom bostadsrättsinnehavaren övernattade i lägenheten någon gång i månaden och därutöver besökte lägenheten, dit han fick sin post, ett par gånger i veckan och därvid utnyttjade köket och det rum han undantagit från upplåtelsen. Utgången blev motsatt i rättsfallet NJA 2001 s. 241 I, där bostadsrättsinnehavaren inte haft annan kontakt med lägenheten än att hennes sambo besökt den någon gång i månaden, efter att i förväg ha aviserat sin ankomst till hyresgästen.

För såväl hyresgäster som fastighetsägare har det stor betydelse om en vidareupplåtelse är att betrakta som en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse eller som en upplåtelse för inneboende. Frågan aktualiseras bl.a. i tvister i domstol eller hyresnämnd, när en hyresvärd gör gällande att hyresavtalet ska upphöra på grund av att hyresgästen hyrt ut sin lägenhet i andra hand utan tillstånd (42 § första stycket 3 och 46 § första stycket 1 och 2 hyreslagen). Hyresgästen invänder inte sällan i sådana mål att det varit fråga om att hyresgästen haft inneboende i lägenheten. Parterna kommer i sådana situationer att tvista om huruvida hyresgästen har upplåtit lägenheten till annan för självständigt brukande eller inte. Det tolkningsutrymme som finns i frågan gör att det är svårt för parterna att förutse hur gränsdragningen kommer att ske.

Den otydliga gränsen öppnar också upp för missbruk. Genom att benämna vad som egentligen är en upplåtelse i andra hand för självständigt brukande som en upplåtelse till inneboende kringgås det principiella förbudet mot andrahandsupplåtelser utan hyresvärdens samtycke. Uppfattningen från fastighetsägarhåll är att det är mycket svårt för en hyresvärd att nå framgång med en talan om att hyresförhållandet ska upphöra på grund av otillåten andrahandsuthyrning. Det kan t.ex. vara svårt för en fastighetsägare att motbevisa uppgifter om att en hyresgäst som är bosatt på annat håll tillbringar ett visst antal nätter i lägenheten.

En rimlig utgångspunkt är att endast den hyresgäst som själv använder lägenheten som bostad kan inhysa inneboende. Om hyresgästen själv bor i lägenheten, kan han eller hon utöva viss kontroll och fullgöra sin vårdplikt i förhållande till hyresvärden (jfr prop. 1968:91 Bihang A s. 143). När hyresgästen inte bor i lägenheten ges i stället andrahandshyresgästen en mer eller mindre självständig rätt att disponera lägenheten. Enligt regeringens mening bör regelverket vara tydligare med att en upplåtelse i sådana fall inte får ske utan att hyresvärden samtyckt eller hyresnämnden lämnat tillstånd till den. Det bör därför införas en bestämmelse om att en upplåtelse av en bostadslägenhet eller en del av den alltid ska anses vara för självständigt brukande om förstahandshyresgästen inte använder lägenheten som bostad.

En hjälpregel av detta slag bör bidra till att minska antalet otillåtna andrahandsuthyrningar. Dels kommer det vara tydligare för hyresgäster som vill följa regelverket i vilka situationer tillstånd krävs till en upplåtelse. Dels torde det vid missbruk av inneboendereglerorna bli enklare för hyresvärdarna att vinna framgång i tvister om otillåten andrahandsuthyrning.

Vad innebär det att använda lägenheten som bostad?

Med att en hyresgäst använder en lägenhet som bostad bör avses att han eller hon använder lägenheten som sin fasta bostad, dvs. permanentbostad, eller som ett nödvändigt komplement till den fasta bostaden, s.k. komplementbostad. På så sätt kan enhetlighet uppnås med hyresnämndernas bedömning i frågan om huruvida en hyresgäst har ett skyddsvärt behov av sin lägenhet (46 § första stycket 10 hyreslagen). Den praxis som finns när det gäller behovsprövningen bör därmed kunna bli vägledande även vid prövningar av om en upplåtelse är en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse eller inte.

Enligt denna praxis ska frågan om huruvida en lägenhet är en hyresgästs permanenta bostad avgöras utifrån en helhetsbedömning med beaktande av bl.a. hyresgästens familjeförhållanden, anknytning till orten och framtidsplaner med avseende på boendet. För att en lägenhet ska anses vara ett nödvändigt komplement till hyresgästens fasta bostad krävs normalt att hyresgästen visar att han eller hon övernattar i lägenheten 2–3 dagar per vecka eller 80–100 dagar per år och att det sker i samband med arbete eller studier.

6.3 Förstahandshyran ska vara ett tak

Regeringens förslag: Hyran vid en upplåtelse i andra hand ska inte få vara högre än förstahandshyran, med tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Om en del av en lägenhet upplåts för inneboende, ska hyran inte få vara högre än en andel av förstahandshyran som är proportionerlig i förhållande till omfattningen av upplåtelsen, med tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen.

Ett tillägg för möbler som ingår i upplåtelsen ska inte få överstiga 15 procent av hyran. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen, t.ex. el och bredband, ska inte få överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 151). Utredningen föreslår att tillägget på hyran om lägenheten upplåts möblerad får uppgå till som mest 10 procent av förstahandshyran.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)* och *Riksbyggen* menar dock att det bör finnas större utrymme för kostnadstäckning för slitage, administration o. dyl. för en förstahandshyresgäst som hyr ut sin lägenhet, för att öka utbudet av tillgängliga bostäder. *Bostad Direkt Stockholm Aktiebolag* avstyrker förslaget och menar att hyressättningsregeln skulle innebära att hyresrättsinnehavaren skulle göra en ekonomisk förlust vid en andrahandsupplåtelse. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* pekar på att det i praktiken kommer att vara svårt för den som har inneboende att avgöra vad som är skälig hyra och *SPF Seniorerna* befarar att förslaget kan leda till att äldre inte kommer att hyra ut rum eller del av större lägenheter i samma utsträckning.

Skälen för regeringens förslag

Det behövs en kompletterande hyressättningsregel

Bruksvärdessystemet är komplext och kan uppfattas som svårtillgängligt för enskilda som saknar erfarenhet av hyressättningsfrågor. Om en tvist uppstår om hyran för en lägenhet som omfattas av bruksvärdessystemet är utgångspunkten att den ska bestämmas efter en jämförelse med hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Dessa regler tillämpas också när hyran ska bestämmas för upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet som omfattas av bruksvärdessystemet. I hyresnämnderna används dock vissa presumtioner och schabloner vid bestämmande av vad som är en skälig andrahandshyra. Många gånger kan förstahandshyran bilda utgångspunkt för en uppskattning av vad som är skäligt, särskilt om förstahandshyran bestämts i en förhandlingsöverenskommelse. Olika nyttigheter som ingår i upplåtelsen kan höja bruksvärdet. Om lägenheten upplåts möblerad tillåts ett schablonmässigt påslag om 10–15 procent.

Med hänsyn till att andrahandshyrorna i så hög grad överstiger förstahandshyrorna är det tydligt att gällande hyressättningsregler inte har något starkare genomslag på andrahandsmarknaden. Det finns inget legitimt

intresse för en hyresgäst vars hyra bestämts enligt gällande hyressättningsregler att vid en upplåtelse i andra hand ta ut en hyra som kraftigt överstiger den egna hyran. Hyresgästen ska inte kunna tjäna pengar på sin hyreslägenhet. Det bör därför införas en kompletterande hyressättningsregel som förtydligar att hyran vid en andrahandsupplåtelse aldrig bör anses som skälig om den överstiger den hyra som förstahandshyresgästen betalar, plus vissa tillåtna tillägg. Med införandet av en sådan regel är det rimligt att en hyresgäst som bryter mot den kan drabbas av kännbara sanktioner (se avsnitt 6.6 och 6.8).

Den föreslagna regeln innebär att förstahandshyran är *ett tak* för andrahandshyran. Det betyder inte att en andrahandshyra som ligger på samma nivå som förstahandshyran alltid är att betrakta som skälig. En prövning enligt bruksvärdesreglerna kan ju mynna ut i att förstahandshyran inte är skälig, om den är högre än lägenhetens bruksvärdeshyra. Så kan t.ex. vara fallet om förstahandshyran inte har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). I sådana fall påverkar inte takregeln vad som är skälig hyra.

Vilka påslag ska då få göras på förstahandshyran enligt takregeln? Förstahandshyresgästen bör få ersättning för sina kostnader för sådana nyttigheter som ingår i andrahandsupplåtelsen men som inte ingår i den hyra som förstahandshyresgästen betalar. Exempelvis kostnader för el, bredband och tv-kanaler. Om lägenheten upplåts möblerad bör tillägg för möblemanget också få göras. I enlighet med vad *Konsumentverket* förordar bör påslaget kunna uppgå till som mest 15 procent av grundhyran, i stället för utredningens förslag 10 procent. På så sätt tas större hänsyn till att möblemangets karaktär kan variera. Att ett påslag håller sig inom takregeln innebär inte nödvändigtvis att det är att anse som skäligt vid en prövning enligt bruksvärdesreglerna.

Några remissinstanser anser att hyresgästen därutöver borde ha rätt göra ytterligare tillägg för t.ex. slitage och hyresgästens egen administration och att hyresgästen annars kan göra en förlust vid uthyrningen. Normalt slitage ska dock täckas av grundhyran och ersättning för eventuella skador kan t.ex. säkerställas genom deposition (se avsnitt 7). En andrahandshyresgäst bör heller inte behöva stå för förstahandshyresgästens administrativa kostnader. Med hänsyn till att det är förmånligt för en hyresgäst att vid t.ex. studier eller arbete på annan ort få sin hyreskostnad täckt genom en andrahandsupplåtelse, framstår risken för att den föreslagna takregeln skulle minska den legitima andrahandsuthyrningen som begränsad.

Takregeln bär även gälla i inneboendefallen

När det gäller upplåtelser av en del av lägenheten till inneboende är det, som påpekats av bl.a. *Hovrätten över Skåne och Blekinge*, mer komplicerat att avgöra vad som är en skälig hyra. Det är dock angeläget att även i dessa fall upprätthålla principen om att en förstahandshyresgäst inte ska kunna göra en ekonomisk vinst på att hyra ut lägenheten. Det är därmed inte godtagbart att en förstahandshyresgäst inhyser inneboende som får betala en större andel av hyran än vad som är proportionerligt i förhållande till upplåtelsen. Hyresgästen skulle ju annars tjäna pengar på sin hyresrätt genom att sänka de egna boendekostnaderna på den inneboendes kostnad.

För att förenkla beräkningen av högsta godtagbara hyra i dessa fall bör vad som anses vara en proportionerlig andel av hyran som utgångspunkt ske utifrån hur stor yta av lägenheten som upplåts jämfört med lägenhetens totala yta. Exempel på hur sådana beräkningar kan se ut ges i författningskommentaren. Endast i undantagsfall bör proportioneringen ske på annat sätt än utifrån storlek.

6.4 Inget tillstånd om andrahandshyran är för hög

Regeringens förslag: Hyresnämnden ska inte lämna tillstånd till en upplåtelse i andra hand om hyresgästen tar ut en hyra som är högre än förstahandshyran, med eventuellt tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 154). I betänkandet föreslås att hyresgästen ska intyga att hyran inte överstiger tillåten nivå.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Svea hovrätt, Hovrätten över Skåne och Blekinge, Hyresnämnden i Jönköping, Fastighetsägarna Sverige och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)* efterlyser en analys av konsekvenserna av att en hyresgäst felaktigt intygar att hyran som han eller hon vill ta ut inte överstiger det tillåtna.

Skälen för regeringens förslag: För att komma till rätta med andrahandsuthyrningen till överhyror bör hyresvärdarna ges bättre möjligheter att motsätta sig sådana upplåtelser. Många hyresvärdar torde följa de kriterier som gäller för hyresnämndens tillståndsprovning för att avgöra när samtycke ska ges till en begäran om att hyra ut lägenheten i andra hand. Hyresnämnden prövar i tillståndsärendena bl.a. om hyresgästen har godtagbara skäl för upplåtelsen (40 § hyreslagen). Enligt regeringens mening bör tillstånd inte heller ges om hyresgästen avser att upplåta lägenheten till en hyra som inte är skälig. Det bör därför införas ett nytt sådant kriterium för nämndernas provning.

För att inte belasta tillståndsärendena med utredning om bruksvärdeshyran ska endast uttag av hyra som inte är skälig på grund av att den överstiger takregeln (se avsnitt 6.3) utgöra grund för att neka tillstånd. Det innebär att tillstånd endast ska ges om hyran för andrahandsupplåtelsen inte överstiger hyresgästens egen hyra med eventuellt tillägg för möbler och andra nyttigheter.

Till skillnad från utredningens förslag föreslås inte att hyresgästen ska intyga att hyran håller sig inom den tillåtna ramen. I stället kommer nämndernas provning, på samma sätt som gäller för övriga kriterier för tillstånd, vara beroende av de omständigheter och den bevisning som åberopas. En hyresgäst som begär tillstånd kan t.ex. ge in en kopia av hyresavtalet där andrahandshyran framgår. I annat fall kan nämnden efterfråga uppgiften. Om hyresgästen använder sig av falsk eller osann urkund eller på annat sätt lämnar felaktiga uppgifter kan det leda till straffansvar enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken.

6.5 Utökad återbetalningsskyldighet för överhyra

Regeringens förslag: Hyresnämnden ska beträffande upplåtelser i andra hand och till inneboende kunna besluta om återbetalning av överhyra som har betalats upp till två år före ansökan om återbetalning.

Utredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 158). I betänkandet föreslås att tidsfristen inom vilken en ansökan om återbetalning ska ha kommit in till hyresnämnden utökas från tre månader till ett år från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. Det avstyrks dock av *Svea hovrätt, Hovrätten över Skåne och Blekinge* och *Hyresnämnderna i Stockholm och Jönköping*. Utredningens förslag är en återgång till vad som gällde före 2009 och enligt dessa instanser saknas tillräckliga skäl för detta. *Hyresgästföreningen* anser att tidsfristerna bör vara mer generösa än vad som föreslås av utredningen.

Skälen för regeringens förslag: En andrahandshyresgäst eller inneboende kan ansöka hos hyresnämnden om att förstahandshyresgästen ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot i hyra utöver skäligt belopp (55 e § hyreslagen). När bestämmelsen om detta infördes avsågs att den skulle ha en avhållande verkan på uttag av oskäliga hyror (prop. 1987/88:162 s. 13). Ett beslut om återbetalning får numera inte avse hyra för längre tid tillbaka än ett år före ansökan. Tidigare gällde en tvåårsgräns. Tidsfristen kortades 2009 eftersom det ansågs att återbetalningsskyldigheten, som kan avse betydande belopp, i många fall ledde till orimliga konsekvenser för förstahandshyresgästen. Vidare underströks att parterna ofta inte har några särskilda kunskaper i hyressättningsfrågor och att andrahandshyresgästen under pågående avtalstid kan begära att hyresnämnden ska fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen (prop. 2008/09:27 s. 18).

De skäl som angavs 2009 för att inskränka tidsfristen har inte längre samma bäring. Sedan 2013 gäller privatuthyrningslagen, vilket bl.a. innebär att upplåtelser i andra hand av bostadsrättslägenheter inte längre omfattas av återbetalningsskyldigheten enligt hyreslagen. Att bestämma skälig hyra för sådana upplåtelser torde ha hört till det som var svårast för enskilda att göra. När det gäller de fall som nu omfattas av paragrafen kan hyresgästen i många fall använda sin egen hyra som en utgångspunkt för att beräkna vad som är en skälig hyra. Det kan också noteras att hyresnämnden inte i något av de återbetalningsärenden som utredningen granskat har fastställt villkoren för den fortsatta uthyrningen.

Med hänsyn till att andrahandshyrorna har stigit kraftigt under de senaste åren jämfört med förstahandshyrorna finns det starka skäl för en återgång till ordningen före 2009. Det innebär att en hyresnämnds beslut om återbetalning av hyra som inte är skälig ska kunna avse hyra som betalats två år tillbaka i tiden. Däremot finns det inte tillräckliga skäl att sträcka ut den tidsfrist inom vilken en ansökan om återbetalning ska ha kommit in till hyresnämnden.

6.6 Förverkande vid uttag av för hög hyra

Regeringens förslag: Hyresrätten ska vara förverkad om hyresgästen upplåter lägenheten i andra hand och då tar emot en hyra som överstiger förstahandshyran med tillåtna tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen.

Om upplåtelsen avser en del av lägenheten, ska hyresrätten vara förverkad om den mottagna hyran överstiger en andel av förstahandshyran, med tillåtna tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen, som inte är proportionerlig i förhållande till omfattningen av upplåtelsen.

Om hyresgästen kan visa giltig ursäkt ska hyresrätten inte förverkas.

För att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten måste hyresvärden säga upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om det förhållande som utgör grunden för förverkandet, dock senast sex månader efter att förhållandet upphörde.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 155). Utredningen föreslår en annan tidsfrist för att hyresvärden ska kunna göra gällande förverkandegrunden.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Konsumentverket* och *Riksbyggen* avstyrker eftersom de anser att förslaget är alltför ingripande. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* och *Hyresgästföreningen* anför att ett alternativ som kan övervägas är att uttag av överhyra kan leda till att hyresgästens besittningsskydd bryts efter en skälighetsbedömning. *Svea hovrätt* och *Hyresnämnden i Stockholm* menar att det kommer att vara svårt för den som har en inneboende att veta vad som är en godtagbar hyra och att det kan ifrågasättas om förverkanderegeln bör omfatta inneboendefallen. *Svea hovrätt* och *Hyresnämnderna i Jönköping* och *Sundsvall* har synpunkter på utformningen av tidsfristen för att hyresvärden ska kunna göra gällande förverkandegrunden.

Skälen för regeringens förslag

En hyresrätt ska förverkas vid uttag av för hög hyra ...

Att en hyresgäst tar ut en andrahandshyra som inte är skälig har traditionellt betraktats som en angelägenhet mellan främst första- och andrahandshyresgästen. Sanktionen för uttag av överhyror är enligt hittills gällande ordning att andrahandshyresgästen kan vända sig till hyresnämnden och kräva tillbaka det som han eller hon betalat utöver skäligt belopp (55 e § hyreslagen). Rätten att upplåta en lägenhet i andra hand är dock en förmån för hyresgästen som motiveras av praktiska och bostadssociala skäl. Om hyresgästen utnyttjar denna rätt för att berika sig på sitt hyreskontrakt bör det inte bara ses som ett utnyttjande av andrahandshyresgästens situation, utan också som ett brott mot den ömsesidiga lojalitetsplikten i hyresförhållandet med hyresvärden.

Att den otillåtna andrahandsuthyrningen är ett växande problem torde till stor del bero på att förstahandshyresgäster ser en möjlighet att göra betydande ekonomiska vinster på andrahandsuthyrning. Förutom att detta beteende har negativa effekter på hyresmarknaden i stort drabbas också

fastighetsägarna genom minskad kontroll över det egna lägenhetsbeståndet och risk för ökade kostnader för bl.a. förslitningar. När hyresgäster behåller lägenheter som egentligen borde sägas upp eftersom hyresgästen har sin bostad ordnad på annat håll kan hyresvärdarna inte tillhandahålla lägenheter till de bostadssökande som står på tur enligt det fördelnings- eller kösystem hyresvärderna tillämpar. Mot denna bakgrund bör en hyresvärd kunna göra gällande att hyresrätten till en bostadslägenhet är förverkad om hyresgästen tagit emot en hyra som inte är skälig.

Som påpekas av några remissinstanser, däribland *Hovrätten över Skåne och Blekinge* och *Hyresgästföreningen*, är förverkande en mycket ingripande åtgärd. Det är emellertid angeläget att regelsystemet på ett tydligt sätt visar att det inte är tillåtet att ta ut en för hög hyra av en andrahandshyresgäst eller inneboende. Risken att förlora lägenheten bör ha en klart avhållande effekt på den som överväger att ta ut en överhyra vid vidareupplåtelse av lägenheten. Det kan inte anses tillräckligt ingripande att hyresgästen kan förlora rätten till förlängning av hyresavtalet efter en prövning enligt 46 § hyreslagen.

Förverkandegrunden bör inträda när hyresgästen *tar emot* en hyra som inte är skälig i stället för, som föreslås av utredningen, vid upplåtelsen. Endast mottagande av hyra som inte är skälig enligt takregeln (se avsnitt 6.3) bör utgöra grund för förverkande. Denna regel utgår från förstahandshyresgästens egen hyra och anger vilka påslag som får göras. Den är därmed tillräckligt tydlig för att det ska anses rättssäkert att en hyresgäst som överträder den riskerar förverkande.

Svea hovrätt och *Hyresnämnden i Stockholm* menar att det är tveksamt om förverkandegrunden bör göras tillämplig på inneboendeupplåtelser. I dessa fall är det svårare att avgöra vad som är skälig hyra och hyresgästen vinner inte insikt i kravet på skälig hyra på samma sätt som vid upplåtelser i andra hand för självständigt brukande, som ju kräver hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Mot detta kan anföras att även om inneboendefallen är mer komplicerade än när lägenheten upplåts för självständigt brukande är den proportionering som ska ske enligt takregeln relativt lättillämpad. Hyresgästen kan jämföra den upplåtna ytan med lägenhetens totala yta och på så sätt beräkna hur stor andel av förstahandshyran som den inneboende ska betala. Det är också rimligt att en hyresgäst som vill hyra ut en del av sin lägenhet sätter sig in i vad som gäller för hyressättningen, t.ex. genom att kontakta Hyresgästföreningen eller en hyresnämnd. Om hyresgästen gör en rimlig felberäkning av vad som är en skälig inneboendehyra ska förverkande heller inte ska ske eftersom hyresgästen i sådana fall torde ha en giltig ursäkt (se nedan). Om regelverket skulle skilja sig åt beroende på om upplåtelsen är för självständigt brukande eller inte skulle det dessutom finnas en risk för ökat missbruk av inneboendeinstitutet (jfr avsnitt 6.2).

Sammantaget framstår inte de betänkligheter som framförts av remissinstanserna som så tungt vägande att inneboendefallen bör särbehandlas jämfört med upplåtelser för självständigt brukande.

... om hyresgästen inte har en giltig ursäkt

För flera av förverkandegrunderna i 42 § hyreslagen gäller att hyresrätten inte ska förverkas om hyresgästen vidtar rättelse (se vidare avsnitt 6.7). Nu

aktuell förverkandebestämmelse skulle dock bli alltför tandlös med en sådan möjlighet till rättelse. Hyresgästen skulle ju i så fall kunna ta ut en överhyra och sedan helt enkelt justera den nedåt om han eller hon blev påkommen.

I vissa fall kan det framstå som ursäktligt att en hyresgäst tar ut en för hög hyra. Utgångspunkten bör visserligen vara att en hyresgäst som väljer att hyra ut sin lägenhet eller del av den ska känna till eller, om så inte är fallet, ta reda på vilken hyra som han eller hon kan ta ut vid vidareupplåtelsen. Om hyresvärden dessutom lämnat tydlig och korrekt information om vad som gäller för hyressättningen, t.ex. i hyresavtalet eller genom utskick eller anslag i trapphus, kan hyresgästen svårigen hävda en ursäktlig okunskap. Om en hyresvärd eller en myndighet däremot lämnat felaktig eller otydlig information till hyresgästen är situationen en annan och en hyresgäst bör i en sådan situation kunna anses ursäktad om en för hög hyra tas ut. Förverkanderegeln bör därför förses med en skyddsregel för hyresgästen med innebörden att hyresrätten inte ska vara förverkad om hyresgästen kan visa en giltig ursäkt. Bestämmelsen torde få störst betydelse i inneboendefallen, då giltig ursäkt bör anses föreligga om en hyresgäst har gjort en rimlig felberäkning av hyran.

Tidsfrist och förhållande till 46 § hyreslagen

På motsvarande sätt som för den förverkandegrund som nu införs beträffande otillåtna ersättningar (avsnitt 5.3), bör hyresvärden vara tvungen att göra gällande förverkandegrunden inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om det förverkandegrundande förhållandet. Även här bör det också finnas en bortre tidsgräns för när hyresvärden kan säga upp hyresavtalet på grund av det förverkandegrundande förhållandet. Den tidsfrist som utredningen föreslår, sex månader efter att det förverkandegrundande förhållandet upphörde, framstår som väl avvägd.

Den nya förverkandegrunden kommer även att kunna återopas i en förlängningstvist enligt 46 § hyreslagen. Det får överlämnas till rättstillämpningen att avgöra hur de besittningsskyddsbrytande grunderna är att bedöma i ljuset av den nya förverkanderegeln.

6.7 Förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning

Regeringens förslag: Om hyresgästen upplåter lägenheten i andra hand utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden ska hyresrätten vara förverkad. Hyresrätten ska dock inte förverkas om hyresgästen kan visa att han eller hon har en giltig ursäkt.

För att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten måste hyresvärden säga upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om det förhållande som utgör grunden för förverkandet, dock senast sex månader efter att förhållandet upphörde.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 188). Utredningen föreslår en annan tidsfrist för att hyresvärden ska kunna göra gällande förverkandegrunden.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Svea hovrätt*, *Göteborgs tingsrätt* och *Hyresnämnderna i Stockholm* och *Malmö* avstyrker dock. Kritiken går ut på att förslaget är alltför långtgående och rimmar illa med att hyresgästen när det gäller andra förverkandegrunder, t.ex. obetald hyra eller störningar i boendet, har chans att rätta sig för att undgå förverkande. Det framhålls vidare att otillåten andrahandsuthyrning i dag kan leda till att besittningsskyddet bryts efter en skälighetsbedömning även om rättelse vidtagits, vilket gör att det saknas tillräckliga skäl för att ändra förverkanderegeln. *Hyresgästföreningen* menar att nuvarande regler är ändamålsenliga för att komma åt otillåten andrahandsuthyrning och att förslaget är oproportionerligt. *Svea hovrätt* avstyrker också förslaget till tidsfrist för att hyresvärden ska kunna göra gällande förverkandegrunden.

Skälen för regeringens förslag

Möjligheten till rättelse tas bort

Om en hyreslägenhet överläts eller upplåts i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden, kan hyresvärden begära att hyresförhållandet ska upphöra enligt såväl förverkande- som förlängningsreglerna. Enligt 42 § första stycket 3 hyreslagen är hyresrätten förverkad om hyresgästen överläter eller upplåter lägenheten utan samtycke eller tillstånd och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får det. Sker rättelse innan hyresvärden sagt upp avtalet kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte uppmanat hyresgästen att vidta rättelse inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap den olovliga andrahandsuthyrningen (43 § första stycket hyreslagen).

Om ett hyresavtal i stället sägs upp med återopande av att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen bör förlängas, råder inget absolut krav på rättelseanmaning för att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten. Även vid denna prövning tas dock hänsyn till om hyresgästen har fått en sådan tillsägelse och om han eller hon följt den (se 46 § första stycket 2 och andra stycket). I praxis anses en otillåten andrahandsupplåtelse som pågått en så lång tid som sex månader eller längre vara så allvarlig att hyresgästen kan skiljas från lägenheten även om han eller hon inte har fått någon tillsägelse att vidta rättelse, om det inte finns särskilt ömmande omständigheter. Avser den olovliga upplåtelsen en kortare period är det av särskild vikt under vilka förutsättningar upplåtelsen skett.

De remissinstanser som framför kritik mot utredningens förslag om att ta bort hyresgästens rättelsemöjlighet vid olovlig andrahandsuthyrning menar att det saknas tillräckliga skäl för en sådan ändring, som avviker från vad som gäller flera andra förverkandegrunder. Regeringen delar inte den uppfattningen. Det är enligt regeringens mening tydligt att gällande bestämmelser som syftar till att motverka otillåten andrahandsuthyrning av bostadslägenheter inte är tillräckligt effektiva för att motverka det missbruk som sker. En hyresgäst kan ägna sig åt otillåten andrahandsuthyrning till dess att hyresvärden upptäcker det och hyresgästen kan då undgå förverkande genom att rätta sig. Visserligen kan besittningsskyddet

ändå brytas under vissa förhållanden, men denna sanktion framstår inte som tillräckligt verksam vid t.ex. upprepade olovliga korttidsupplåtelser. Det finns också anledning att se särskilt allvarligt på denna förverkandegrund. Den olovliga andrahandsuthyrningen är till stor skada på hyresmarknaden. Till skillnad från andra fall av misskötsamhet som inte sällan torde ha sin upprinnelse i att hyresgästen har personliga eller sociala problem, är den olovliga andrahandsuthyrningen ofta motiverad av att hyresgästen vill tjäna pengar. Sammantaget finns det övertygande skäl för att ta bort hyresgästers möjlighet att genom rättelse undgå förverkande av hyresrätten till en bostadslägenhet vid olovlig överlåtelse eller upplåtelse i andra hand.

När förverkande inte ska ske

Från huvudregeln om förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning bör samma undantag gälla som när en hyresgäst tar emot en hyra som inte är skälig, nämligen att hyresrätten inte är förverkad om hyresgästen kan visa en giltig ursäkt (se avsnitt 6.6).

Utgångspunkten är att en hyresgäst som väljer att överlåta sin hyresrätt eller hyra ut sin lägenhet ska känna till att det krävs samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden för överlåtelsen eller upplåtelsen. Omständigheterna kan dock vara sådana att en hyresgästs agerande framstår som ursäktligt. Så kan t.ex. vara fallet om hyresvärden lämnat felaktig eller otydlig information till hyresgästen om huruvida en överlåtelse eller upplåtelse kräver samtycke eller tillstånd. I en sådan situation kan det alltså anses föreligga en giltig ursäkt för hyresgästens agerande. Om hyresvärden tydligt informerat om vad som gäller, t.ex. i hyresavtalet eller genom utskick eller anslag i trapphus, är utrymmet i princip obefintligt för att anse att det finns en giltig ursäkt.

Förverkande ska inte ske om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse (42 § femte stycket). I och med att hyresgästens rättelsemöjlighet tas bort förväntas bestämmelsen få större praktisk betydelse i rättsstillämpningen. I kommentaren anges exempel på omständigheter som kan medföra att överträdelsen betraktas som ringa.

Tidsfrist och förhållande till 46 § hyreslagen

Tidsfristen inom vilken en hyresvärd måste agera för att kunna göra gällande förverkandegrunden bör vara samma som för den nya förverkandebestämmelsen som nu föreslås vid uttag av överhyra (se avsnitt 6.6).

En hyresvärd kommer även fortsättningsvis kunna välja att i stället för att föra en talan om förverkande anhängiggöra en tvist om förlängning av hyresavtalet vid hyresnämnd och där göra gällande att hyresförhållandet ska uppföra (se 46 § första stycket 1, 2 och 10 hyreslagen). Det faktum att rättelsemöjligheten tas bort i förverkandefallen torde innebära att avsaknaden av rättelseanmaning ges mindre betydelse också vid den skälighetsbedömning som ska ske i nämnderna vid bedömning av om hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan utsträckning att hyresavtalet inte bör förlängas (se 46 § första stycket 2 och andra stycket). De närmare övervägandena vid sådana bedömningar får dock överlämnas till rättsstillämpningen.

6.8 Otillåten andrahandsuthyrning till överhyra kriminaliseras

Regeringens förslag: Det ska vara straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan samtycke av hyresvärdens eller tillstånd av hyresnämnden till en hyra som överstiger förstahandshyran med tillåtna tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen.

Straffet ska vara böter eller fängelse i högst två år. Det ska inte dömas till ansvar i ringa fall.

Utredningens förslag: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 160).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. Förslaget avstyrks eller ifrågasätts dock av de flesta av domstolarna och hyresnämnderna, som menar att det inte finns tillräckligt starka skäl för en kriminalisering och att de hyresrättsliga sanktioner som föreslås – särskilt förverkande – är tillräckliga för att motverka problemet. *Svea hovrätt* och *Hyresnämnderna i Stockholm* och *Sundsvall* pekar också på att återinförandet av ett folkbokföringsbrott och Skatteverkets utökade möjligheter till kontroll av folkbokföringsuppgifter kan komma att få effekt på den otillåtna andrahandsuthyrningen. *Hyresnämnden i Jönköping* menar att förslaget inte står i proportion till vad som är utrett om problemets samhällsskadliga karaktär. Även *Riksbyggen* avstyrker och anser att förslaget är alltför ingripande. *Hyresgästföreningen* förordar att endast grova fall, där andrahandshyran kraftigt överstiger förstahandshyran, bör bestraffas.

Skälen för regeringens förslag

Tidigare ställningstaganden

Det har tidigare under en kort period varit kriminaliserat att ta ut en uppenbart oskäligen hög hyra av en hyresgäst som saknar besittningsskydd. En sådan straffbestämmelse infördes 1985 men upphävdes redan 1988. Vid införandet angavs att en sådan bestämmelse kunde väntas avskräcka oseriösa hyresvärdar från att utnyttja hyresgästens utsatta situation för att ta ut en oskäligen hög hyra (prop. 1983/84:137 s. 138). När den sedermera upphävdes framhölls att lämpligheten av en straffsanktion kunde ifrågasättas ur rättssäkerhetssynpunkt, eftersom en felbedömning av lägenhetens bruksvärde skulle kunna medföra straffansvar. Enligt förarbetena krävdes en bred marginal mellan skäligen hög hyra enligt bruksvärdesreglerna och straffbar överhyra, vilket innebar ett alltför svagt skydd mot oskäligen hyror eftersom man vid en bostadsbrist kunde räkna med att hyrorna skulle anpassas till en nivå strax under straffbar överhyra (prop. 1987/88:162 s. 11).

Fråga är om det finns tillräckliga skäl för att på nytt införa en straffbestämmelse kopplad till uttag av alltför hög hyra. En kriminalisering av ett beteende som tidigare har varit straffritt kräver mycket starka skäl (jfr prop. 1994/95:23 s. 55).

En kriminalisering är nödvändig för att effektivt motverka överhyror

Det kan konstateras att oskäligen andrahandshyror och otillåten andrahandsuthyrning är ett stort problem (se avsnitt 6.1). Det finns inte minst ett antal hyresgäster som i stället för att säga upp sitt hyreskontrakt när de inte längre behöver det, behåller sin lägenhet för att kunna hyra ut den svart och tjäna pengar. Den växande svarta hyresmarknaden innebär att omsättningen av förstahandskontrakt minskar och att många personer får betala en hyra som inte är skäligen och bo under otrygga förhållanden. Beteendets skadlighet för hyresmarknaden och för de bostadssökande talar för en kriminalisering.

Det kan förväntas att det skulle ha en avskräckande effekt på de hyresgäster som missbrukar sin hyresrätt om det var straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan tillstånd till en för hög hyra. En andrahandshyresgäst som betalar en överhyra kan visserligen typiskt sett inte förväntas polisanmäla detta under ett pågående hyresförhållande. När hyresförhållandet väl upphör kan dock den som drabbats i större utsträckning tänkas vända sig till myndigheterna och rättsväsendet bör därmed kunna beivra brottsligheten.

Vid övervägandet av en kriminalisering får vidare beaktas att det är brottsligt att begära särskild ersättning för att överlåta eller upplåta hyresrätten till en bostadslägenhet. En hyresgäst som inte längre har behov av sin lägenhet och som överväger att på ett otillåtet sätt tjäna pengar på sitt hyreskontrakt kan välja mellan att försöka överlåta hyreskontraktet för en engångssumma eller att hyra ut lägenheten till en överhyra. Dessa fall bör behandlas på liknande sätt i straffrättsligt hänseende.

De betänkligheter som tidigare framhållits ur rättssäkerhetssynpunkt med en straffregel kopplad till hyresnivån gör sig inte gällande på samma sätt i och med att ett straffstadgande kan knytas till den tydliga takregel för andrahandshyror som föreslås (avsnitt 6.3).

Regeringen föreslår nu ett antal civilrättsliga åtgärder för att komma till rätta med missbruket på andrahandsmarknaden, inklusive en ny förverkanderegeln för den som tar ut en för hög andrahandshyra. Dessutom föreslås att den möjlighet en hyresgäst har enligt hittillsvarande reglering att undgå förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning genom att vidta rättelse tas bort. Återbetalningsskyldigheten för överhyra utsträcks till två år. Det har nyligen återinförts ett folkbokföringsbrott, se 42 § folkbokföringslagen (1991:481). Flera remissinstanser ifrågasätter med hänsyn till detta behovet av kriminaliseringen.

Förverkande av hyresrätten utgör en mycket kännbar sanktion för den hyresgäst som har behov av lägenheten. Det finns dock en grupp hyresgäster som tjänar pengar på otillåten andrahandsuthyrning som har sitt boende tillgodosett på annat håll och alltså saknar behov av lägenheten. För denna grupp kan ett förverkande av hyresrätten inte sägas utgöra en verkningsfull sanktion. Den civilrättsliga sanktion som står till buds i den situationen är att hyresgästen riskerar att bli återbetalningsskyldig för den överhyra som han eller hon tagit emot under de senaste två åren. Med hänsyn till det begränsade antal återbetalningsärenden som förekommer i hyresnämnderna kan detta inte ensamt förväntas vara tillräckligt verksamt för att minska uttaget av för höga hyror.

Återinförandet av ett folkbokföringsbrott kan visserligen ha en indirekt betydelse, men torde inte ha en lika tydlig handlingsdirigerande verkan som en straffregel som riktar sig direkt mot det oönskade beteendet.

Sammanfattningsvis finns det starka skäl för att kriminalisera otillåten andrahandsuthyrning till överhyra med hänsyn till beteendets skadeverkningar. Det finns inte något alternativ till en straffsanktion som kan anses vara lika effektivt för att minska det oönskade beteendet. Regeringen föreslår därför att otillåten andrahandsuthyrning till en överhyra ska vara straffbart.

Det straffbelagda handlandet, gradindelning och straffskala

I enlighet med utredningens förslag bör en förutsättning för straffansvar vara att upplåtelsen sker för självständigt brukande utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden (jfr avsnitt 6.2). Upplåtelser till inneboende kräver inte samtycke eller tillstånd och omfattas alltså inte av straffregeln. Vidare krävs för straffansvar att hyresgästen tar emot en hyra som överstiger högsta tillåtna enligt den takregel för andrahandshyror som föreslås (avsnitt 6.3). Takregeln innebär att hyresgästen inte får ta ut en hyra som överstiger förstahandshyran med tillägg för eventuellt möblemang och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Ett tillägg för möblemang får inte överstiga 15 procent av hyran. Tillägg för andra nyttigheter får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem. Den av *Hyresgästföreningen* förordade lösningen, att endast fall där andrahandshyran kraftigt överstiger förstahandshyran bör bestraffas, kan inte anses ha en tillräckligt avskräckande effekt på uttaget av för höga hyror och innebär dessutom gränsdragningsproblem.

I vissa fall framstår en överträdelse av straffregeln som mindre allvarlig. Sådana ringa fall bör vara fria från ansvar. Exempelvis bör fall där andrahandshyran endast i mindre mån överstiger förstahandshyran plus godtagbara tillägg kunna bedömas som ringa brott. Ett riktmärke kan vara att andrahandshyran ska överstiga förstahandshyran inklusive eventuella tillägg för möbler och nyttigheter med högst 10 procent om brottet ska kunna anses som ringa. Om det är fråga om en enstaka otillåten andrahandsupplåtelse som pågått en kortare tid bör det också finnas utrymme för att betrakta brottet som ringa.

Utredningen föreslår att straffskalan bör vara densamma som för brott av normalgraden avseende köp av hyresrätt, dvs. böter eller fängelse i högst två år. Den föreslagna straffskalan framstår som väl avvägd. I likhet med utredningen finner regeringen inte heller att det finns ett behov av en särskild straffskala för grova brott.

7 Goda förutsättningar för ett säkert och effektivt nyttjande av beståndet

Regeringens bedömning: Samhällets informationsgivning om vad som gäller vid upplåtelse av hyresbostäder bör utvecklas. Vidare bör förutsättningarna för depositioner vid uthyrning utredas vidare.

Skälen för regeringens bedömning: Uthyrning i andra hand utgör ett viktigt komplement på bostadsmarknaden och möjliggör att beståndet nyttjas väl. Regeringen anser att det är viktigt att uppmuntra den legitima andrahandsuthyrningen och att det ska vara lätt att göra rätt.

Av utredningens betänkande framgår att okunskap skulle kunna ligga bakom vissa fall av otillåten andrahandsuthyrning och att det kan ske en sammanblandning av regelverken kring uthyrning enligt hyreslagen och uthyrning enligt privatuthyrningslagen. För att skapa så bra förutsättningar som möjligt för enskilda att agera i enlighet med dessa regelverk kommer ett antal myndigheter få i uppdrag att utveckla informationsgivningen vad gäller såväl upplåtelser enligt hyreslagen som privatuthyrningslagen, så att det tydligt framgår vad som gäller enligt de olika regelverken.

Som nämnts i avsnitt 6.3 kan den som hyr ut sin bostad ställa krav på att andrahandshyresgästen betalar en deposition som säkerhet för framtida förpliktelser. Frågan om depositioner har delvis utretts av Hyresgästutredningen. Av betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) framgår att utredningen ansåg att frågan behöver utredas ytterligare. Statskontoret framför i rapporten Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder (2017:11) att det finns ett behov av ett säkert system för depositioner, såväl vid privatuthyrning som vid andrahandsuthyrning av hyreslägenheter. Regeringen avser därför att låta utreda frågan om depositioner vidare.

En annan fråga som har uppmärksammats när det gäller nyttjande av befintligt bestånd är möjligheten för fastighetsägare att kunna hyra ut en del av en bostad. Frågan, såvitt avser offentligrättslig reglering, utreds vidare inom Kommittén för modernare byggregler (N 2017:05).

8 Fler nybildade lägenheter ska kunna få presumtionshyra

Regeringens förslag: Det ska tydliggöras att det är möjligt att avtala om presumtionshyra vid ombyggnad av utrymmen som inte används som bostadslägenhet även om de någon gång tidigare har använts på det sättet.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens (SOU 2017:65 s. 161).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. Några remissinstanser, bl.a. *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)*, framför att förslaget bedöms ha marginell effekt för nyproduktionen av hyresbostäder.

Skälen för regeringens förslag

Nuvarande regler om hyressättning vid nyproduktion

Hyran för nyproducerade bostadslägenheter kan bestämmas genom att hyresvärden förhandlar om hyran antingen direkt med hyresgästerna eller

med en hyresgästorganisation. När hyresvärden förhandlar med en hyresgästorganisation kan parterna komma överens antingen om en hyra som rymms inom bruksvärdet (55 § hyreslagen) eller om en hyra som under vissa förutsättningar antas vara skälig, en s.k. presumtionshyra (55 c § hyreslagen).

Bestämmelsen om presumtionshyra infördes den 1 juli 2006, med syfte att förbättra förutsättningarna för att bygga nya bostadslägenheter. En utgångspunkt för reformen var att säkerställa att hyresvärden vid uthyrning av nybyggda lägenheter ska få täckning för sina kostnader. En god förutsägbarhet ansågs viktig för att en fastighetsägare ska kunna ta ställning till om en viss byggnation ska genomföras eller inte (prop. 2005/06:80 s. 23).

Enligt bestämmelsen ska en hyra som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen anses som skälig om vissa förutsättningar är uppfyllda. Den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen ska ha varit etablerad på orten när överenskommelsen ingicks. Det ska ha bestämts i förhandlingsöverenskommelsen att hyran ska fastställas enligt den särskilda regeln. Vidare ska överenskommelsen omfatta samtliga lägenheter i huset och ha ingåtts innan hyresavtal träffats för någon av lägenheterna. Slutligen ska det inte ha gått mer än femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Reglerna om presumtionshyra kan inte tillämpas vid en ombyggnad av befintliga bostadslägenheter. Däremot omfattar reglerna bostadslägenheter som skapas av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet. Det kan gälla t.ex. en lokal som byggs om för att användas som bostadslägenheter. Förhandlingsöverenskommelsen får presumtionsverkan under förutsättning att den omfattar samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet. Dessutom förutsätts att det inte har träffats något hyresavtal för de tillkommande lägenheterna. Dessa förutsättningar motsvarar de som gäller för lägenheter i nybyggda hus. Förutsättningarna har motiverats med att hyresgästernas intresse av förutsägbarhet måste tillgodoses. Hyresgästens rätt att begära prövning av hyrans skälighet ska inte kunna inskränkas efter att hyresgästen har träffat ett hyresavtal (prop. 2005/06:80 s. 29).

Om det finns synnerliga skäl att inte anse en hyra enligt 55 c § hyreslagen som skälig, får den ändras. Hyran får vidare ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Efter femton år prövas hyran för lägenheterna enligt den sedvanliga bruksvärdesmetoden.

Tydligare möjlighet att använda presumtionshyra

Det anses oklart om den särskilda regeln för fall där hus byggs om eller byggs till omfattar överenskommelser om presumtionshyra när ett utrymme som tidigare har använts som bostad, men som därefter har använts för annat ändamål under en längre tid, återigen ska användas som bostad. Under utredningsarbetet har parterna på hyresbostadsmarknaden också pekat på denna oklarhet.

Regeringen bedömer att en tydligare möjlighet att använda presumtionshyra för lägenheter som bildats av utrymmen som tidigare använts som bostäder kan bidra till att ytterligare hyreslägenheter skapas. Det bör därför

klargöras att det finns en möjlighet att använda presumtionshyra även för sådana utrymmen. En ändring bör göras så att detta framgår tydligt av hyreslagen.

Utredningen påpekar att det finns en risk för att en hyresvärd försöker missbruka möjligheten. Missbruket skulle bestå i att en hyresvärd omvandlar en befintlig bostadslägenhet till någon annan form av utrymme under en mycket kort tid för att sedan använda utrymmet som bostadslägenhet igen, allt i syfte att kunna ta ut en högre hyra än tidigare. Risken för missbruk framstår i praktiken som mycket begränsad. Detta eftersom hyresgästorganisationen vid förhandlingar om presumtionshyra ska ta till vara potentiella hyresgästers intresse. Det får förutsättas att någon förhandlingsöverenskommelse inte träffas i en sådan situation.

Vissa remissinstanser framför att förslaget endast ger en marginell effekt för bostadsbyggandet. Regeringen anser att detta inte är något skäl att avstå från förbättringen.

9 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: De föreslagna lagändringarna ska träda i kraft den 1 maj 2019.

De föreslagna civilrättsliga ändringarna ska som utgångspunkt tillämpas på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet om åtgärderna som avses i bestämmelserna vidtagits efter ikraftträdandet.

Ändringarna i hyressättningsreglerna ska dock inte tillämpas på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Utredningarnas förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag (SOU 2017:86 s. 211 och SOU 2017:65 s. 193). Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt föreslår att ändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2019. Utredningen om hyressättning vid nyproduktion föreslår att lagändringarna som rör presumtionshyra ska träda i kraft den 1 juli 2018.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inga synpunkter.

Skälen för regeringens förslag: En grundläggande princip är att ny civilrättslig lagstiftning inte bör tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. På hyresrättens område finns dock ofta skäl att låta nya bestämmelser få retroaktiv verkan.

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om tillstånd till byte av bostad (35 § hyreslagen) och tillstånd till upplåtelse i andra hand (40 § hyreslagen) bör vara tillämpliga på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet under förutsättning att ansökan om tillstånd till byte eller andrahandsuthyrning ges in till hyresnämnden efter ikraftträdandet. Också den föreslagna ändringen i 39 § hyreslagen om avgränsningen mellan upplåtelse i andra hand för självständigt brukande och upplåtelse för inneboende, bör tillämpas på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet om vidareupplåtelsen äger rum efter ikraftträdandet.

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om förverkande av hyresrätt (42 och 43 §§ hyreslagen) bör vara tillämpliga på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet om de förverkandegrundande omständigheterna inträffar efter ikraftträdandet. Det innebär att om en lägenhet upplåtits i andra hand efter ikraftträdandet utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden (42 § första stycket 3), ska de nya bestämmelserna tillämpas. Detsamma gäller när en hyresgäst lämnat, tagit emot eller begärt en särskild ersättning för hyresrätten efter ikraftträdandet (42 § första stycket 5). Vid upplåtelse i andra hand av hela eller del av lägenheten till en hyra som inte är skälig (42 § första stycket 6) får principen modifieras något. Förverkandegrunden knyter an till tidpunkten för mottagande av hyra som inte är skälig. Avgörande för om den nya förverkandegrunden ska tillämpas bör dock vara om avtalet om vidareupplåtelse till en hyra som inte är skälig ingås efter ikraftträdandet.

Föreslagna ändringar i bestämmelserna om skälig hyra i 55 och 55 e §§ hyreslagen bör däremot inte tillämpas på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Ändringarna som rör presumtionshyra bör gälla för förhandlingsöverenskommelser som ingåtts efter ikraftträdandet. Några särskilda övergångsregler om detta behövs inte.

Av 5 § lagen (1964:163) om införande av brottsbalken följer att ingen får dömas för en gärning för vilken det inte var stadgat straff när den begicks. Vidare följer att straff ska bestämmas efter den lag som gällde när gärningen företogs, om inte annan lag gäller när dom meddelas som leder till frihet från straff eller till lindrigare straff. Någon särskild övergångsbestämmelse är därmed inte nödvändig när det gäller ändringarna i 65 och 65 a §§ och inte heller när det gäller införandet av 65 b och 65 c §§ hyreslagen.

10 Konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslagen väntas leda till att den olagliga handeln med hyreskontrakt och den otillåtna andrahandsuthyrningen minskar och att andrahandshyrorna för hyreslägenheter sjunker. Utbudet av andrahandskontrakt förväntas minska och utbudet av förstahandskontrakt öka.

Detta är positivt för fastighetsägare, andrahandshyresgäster, bostadsökande och hyresbostadsmarknaden i stort. För förstahandshyresgäster som följer regelverket har förslagen begränsad betydelse, medan den hyresgäst som efter det att ändringarna trätt i kraft överträder regelverket kan drabbas av mer kännbara sanktioner.

Förslagen väntas leda till ett ökat antal ärenden och därmed ökade kostnader hos hyresnämnderna och allmänna domstolar, liksom hos Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten. Kostnadsökningarna förväntas dock vara så begränsade att de ryms inom ramen för befintliga anslag.

Utredningarnas bedömningar: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna delar bedömningarna eller har ingen invändning mot dem. *Svea hovrätt* menar att förslagen kommer att medföra kraftigt ökade kostnader för rättskedjan i stort. *Hyresnämnderna i Stockholm och Malmö* anför att det kan förväntas att ärendena vid nämnderna blir mer omfattande och tar längre tid att hantera. Enligt nämnden i Malmö kommer ändringarna att innebära en avsevärd påverkan på arbetsbelastningen och kostnaderna för detta kommer inte att täckas av befintliga anslag. *Näringslivets Regelnämnd (NNR)* menar att konsekvensanalysen i betänkandet Hyresmarknad utan svarhandel och otillåten andrahandsuthyrning är bristfällig, bl.a. beträffande konsekvenserna för företag som inte är hyresvärdar, t.ex. arbetsgivare som vill attrahera personal från annan ort.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser för hyresmarknaden och aktörerna där

Förslagen väntas leda till att den olagliga handeln med hyreskontrakt och den otillåtna andrahandsuthyrningen minskar och att andrahandshyrorna för hyreslägenheter sjunker. Utbudet av andrahandskontrakt förväntas minska i och med det skärpta regelverket. Utbudet av förstahandskontrakt beräknas dock öka när fler lägenheter lämnas tillbaka för nyförmedling i stället för att hyras ut i andra hand eller överlåtas olovligen. Detta är mycket positivt för hyresbostadsmarknadens funktionssätt. En större tillgång till förstahandskontrakt ökar förutsättningarna för en god flexibilitet på bostads- och arbetsmarknaden.

NNR efterfrågar en analys av hur förslagen om begränsningar av vilken andrahandshyra som får tas ut påverkar företags möjligheter att locka arbetstagare från annan ort. Det är visserligen så att en uppstramning av reglerna om andrahandsuthyrning kan leda till att vissa grupper, t.ex. nyinflyttade till en ort med bostadsbrist, får svårare att hitta ett andrahandskontrakt samtidigt som det inte är självklart att kunna erbjudas ett förstahandskontrakt i en sådan situation, varvid andra boendelösningar kan komma att behöva sökas. Det bör dock framhållas att den del av bostadsmarknaden som påverkas av förslagen är den där det förekommer överhyror och otillåtna förfaranden. Den hyrestakregel som nu föreslås (avsnitt 6.3) ligger också mycket nära vad som enligt gällande rätt får tas ut i hyra vid en andrahandsupplåtelse. Risken för att föreslagna regler skulle minska den legitima andrahandsuthyrningen i någon nämnvärd utsträckning framstår som begränsad. Efterfrågan på information om innebörden av de nya reglerna bedöms dock öka.

Förslagen innebär att hyresvärdarnas förutsättningar att arbeta mot överlåtelser av hyreslägenheter till otillåtna ersättningar och olovliga andrahandsuthyrningar stärks. Det blir enklare för en hyresvärd att skilja en hyresgäst från sin lägenhet om hyresgästen missköter sig i dessa avseenden. I förlängningen ger detta hyresvärdarna ökad kontroll över det egna lägenhetsbeståndet och därmed bättre förutsättningar för att förvalta hyresfastigheter på ett affärsmässigt vis och skapa trygga och säkra bostadsförhållanden.

Hyresgästkollektivet gynnas av förslagen, som väntas leda till större omsättning av förstahandshyreskontrakt, bättre hyresvillkor och sundare

boendemiljöer. För de förstahandshyresgäster som följer hyreslagens bestämmelser får förslagen endast begränsad betydelse. Däremot kommer de hyresgäster som efter ikraftträdandet betalar eller begär särskild ersättning för sin hyresrätt eller upplåter lägenheten i andra hand utan nödvändigt tillstånd eller tar ut en hyra som inte är skäligen att kunna drabbas av kända sanktioner, såsom förverkande av hyresrätten och även ett skärpt straffansvar.

Förslagen är till fördel för andrahandshyresgäster och bostadssökande, som förväntas få tillgång till trygga hyreskontrakt i större utsträckning än vad som är fallet i dag. Utredningens uppskattning att överhyrorna på andrahandshyresmarknaden uppgick till cirka 3 miljarder kronor år 2016 har inte ifrågasatts. Även om det är svårt att göra några mer exakta beräkningar ger siffran en fingervisning om de belopp som kan komma andrahandshyresgäster tillgodo vid den förväntade nedgången av hyresnivåerna. Begränsningen av hyresnivåerna har störst betydelse för hushåll med lägre inkomster. De som går miste om hyresintäkter är personer som kan antas ha en ordnad bostadssituation och sakna egentligt behov av intäkterna.

Förslaget om presumtionshyra innebär att det kan skapas nya hyresbostäder i och med att fastighetsägare får en tydligare möjlighet till kostnadsäckning. Det är positivt för potentiella hyresgäster. Antalet utrymmen som kan tänkas beröras av förslaget är dock begränsat och det handlar därmed om en marginell ökning.

Kostnader för det allmänna

Förslagen om skärpta bestämmelser för förverkande av hyresrätter torde leda till fler mål om förverkande vid de allmänna domstolarna och fler förlängningsärenden vid hyresnämnderna. Den utsträckt återbetalningskyldigheten för hyra som inte är skäligen kan också öka antalet ärenden hos nämnderna något. De skärpta reglerna om byte och tillstånd för andrahandsupplåtelser bör ha begränsad betydelse för ärendetillströmningen hos hyresnämnderna. Vissa nämndärenden kan dock bli mer omfattande och tidskrävande, särskilt innan det bildats praxis för hur de nya bestämmelserna ska tillämpas. I ett inledningsskede kan de ändrade reglerna också innebära ökad belastning på nämndernas upplysningsverksamhet. Förslagen om skärpta straff vid otillåten handel med hyreskontrakt och kriminalisering av köp av hyreskontrakt samt för otillåten andrahandsuthyrning till överhyra kan också beräknas leda till ett mindre antal nya brottmål i de allmänna domstolarna. Regeringen bedömer dock att förslagen sammantaget inte kommer att påverka tillströmningen av mål och ärenden till de allmänna domstolarna och hyresnämnderna annat än marginellt. Kostnaderna bör därför rymmas inom befintliga anslag.

Förslagen om straffskärpningar och kriminaliseringar innebär också en ökad arbetsbelastning för Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten. När det gäller de gärningar som redan är brottsliga och där straffen skärps, dvs. upplåtelse, överlåtelse och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning, kan förväntas att anmälningsfrekvensen ökar något och att de brottsbekämpande myndigheterna kommer att lägga ökade resurser på att utreda dem, bl.a. genom användande av tvångsmedel. Antalet sådana ärenden är dock i dag mycket litet och det kan inte väntas att antalet

ärenden skulle öka på något drastiskt sätt i och med straffskärpningarna. Kriminalisering av köp av hyresrätter liksom av ringa fall av försäljning av hyreskontrakt bör endast leda till ett begränsat antal nya ärenden.

Det är svårare att bedöma vilka konsekvenser som en kriminalisering av otillåten andrahandsupplåtelse till oskäligen hög hyra får för de brottsbekämpande myndigheternas verksamhet. Andrahandshyrorna är för höga i betydande utsträckning och de rapporter och den information som finns att tillgå visar att förekomsten av otillåten andrahandsuthyrning inte är obetydlig. Detta talar för att det finns ett förhållandevis stort antal andrahandsupplåtelser som träffas av den föreslagna kriminaliseringen. Samtidigt kan det noteras att det vid landets hyresnämnder förekommer få ärenden om återbetalning av för hög andrahandshyra. Under de senaste åren har det vid landets samtliga hyresnämnder förekommit cirka 200–300 återbetalningsärenden per år, som ju heller inte nödvändigtvis avsett otillåtna andrahandsupplåtelser. I likhet med vad utredningen anser bedömer regeringen att det får antas att de brottsbekämpande myndigheterna kommer att tillföras högst något hundratal nya ärenden per år. Det torde inte handla om alltför komplicerade brott att utreda och åtskilliga gärningar skulle kunna lagföras genom strafförelägganden.

De sammantagna merkostnader som uppstår för att utreda och lagföra brotten enligt hyreslagen bedöms bli marginella och kunna finansieras inom ramen för befintliga anslag till Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten. Även Kriminalvårdens kostnader förväntas bli marginella och rymmas inom ram.

I övrigt förväntas inte förslagen påverka statens och kommunernas kostnader eller intäkter.

Konsekvenser för integrationen, det kommunala självstyret, jämställdheten och Sveriges skyldigheter till följd av EU-medlemskapet

Förslagen syftar till att skapa en bättre fungerande hyresmarknad vilket kan förväntas få positiva effekter för integrationen. Tillgång till en bostad till en rimlig kostnad och till skäligen villkor är en viktig förutsättning för nyanländas möjligheter att etablera sig i arbets- och samhällslivet.

Förslagen kan inte antas få konsekvenser för det kommunala självstyret eller för jämställdheten mellan kvinnor och män. De strider inte mot skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till den Europeiska unionen.

11 Författningskommentar

11.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

35 § Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få *hyresrätten till* en annan *bostadslägenhet*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen

har beaktansvärda skäl för bytet, *om det* kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden *och om det saknas anledning att anta att någon begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning i samband med bytet. Om hyresgästen eller den som hyresrätten ska överlåtas till har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd, ska tillstånd lämnas endast om det finns synnerliga skäl för bytet. Ett tillstånd kan förenas med villkor.*

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehågs med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Om en kommun *medverkar* till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

Paragrafen anger under vilka förutsättningar en hyresgäst får överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad. I paragrafen införs ändringar som inskränker bytesrätten. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

I *första stycket* görs ändringar i förutsättningarna för att hyresnämnden ska lämna tillstånd till ett byte.

Första meningen ändras så att hyresgästens bytesrätt endast omfattar byte till en annan hyreslägenhet. En hyreslägenhet kan alltså inte längre bytas mot exempelvis en bostadsrättslägenhet eller en villa. Om bytet sker i en kedja med flera bostäder förutsätts att samtliga bostäder i kedjan är hyresrätter.

I *andra meningen* anges under vilka förutsättningar hyresnämnden ska lämna tillstånd till ett byte. Kraven på att hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och att bytet kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden gäller oförändrade. Enligt lydelsen före ändringen gäller dessutom att det inte får finnas andra särskilda skäl som talar emot bytet. Bestämmelsen infördes för att fånga upp situationer där det förekommer otillåten ersättning i samband med bytet (prop. 1983/84:137 s. 128). I och med ändringen kan den praktiska innebörden av kravet läsas ut direkt av lagtexten. Med bestämmelsens ändrade lydelse omfattar den inte längre andra särskilda skäl som kan tala emot ett byte. Detta väntas inte ha någon praktisk betydelse i rättstillämpningen.

Hyresnämnden ska alltså avslå en ansökan om byte om någon begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning för hyresrätten. Begreppen ska förstås på samma sätt som i 65 §. Den otillåtna ersättningen ska ha samband med bytet. Med det avses i första hand otillåten ersättning mellan hyresgästen som vill överlåta sin lägenhet och hyresgästen som hyresrätten ska överlåtas till. Om det är fråga om ett kedjebyte omfattar bestämmelsen också att det förekommit särskild ersättning i något annat led i byteskedjan. Även villkor om särskild ersättning som ställts upp av någon som inte själv är part i bytet, t.ex. en mäklare, omfattas.

En hyresvärd som åberopar att det förekommer en otillåten ersättning i samband med bytet har bevisbördan för detta. Som beviskrav gäller att det är tillräckligt att det finns anledning att anta att så är fallet. Det innebär att tillstånd inte ska ges om omständigheterna är sådana att det på goda grunder kan misstänkas att en otillåten ersättning förekommer. Vid prövningen ska på sedvanligt sätt hänsyn tas till dels de omständigheter och den bevisning som hyresvärden lägger fram och som ger upphov till misstanke om otillåten ersättning, dels hyresgästens förklaringar och eventuella motbevisning.

Exempel på omständigheter som kan göra att det finns anledning att anta att det förekommer särskild ersättning är att hyresgästen flera gånger tidigare under en begränsad tid har försökt byta lägenheten mot objekt som skiljer sig markant åt vad gäller exempelvis läge, storlek och hyra eller att hyresgästen åberopat olika skäl för varje byte. Andra sådan omständigheter kan vara att hyresgästen eller någon annan i byteskedjan vill byta till en lägenhet som flera gånger har använts för byten eller att hyresgästen lämnat osanna uppgifter. Ytterligare ett fall kan vara att någon av bytesparterna nyligen har förvärvat en villa eller bostadsrättslägenhet och alltså inte tycks ha för avsikt att varaktigt bosätta sig i den lägenhet som bytet avser.

Av *tredje meningen*, som är ny, framgår att både hyresgästen som vill överlåta sin lägenhet och den som hyresrätten överlåts till ska ha varit bosatta i sina lägenheter under minst ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd till bytet.

Bosättningskravet innebär att hyresgästen och den hyresgäst som hyresrätten överlåts till rent faktiskt ska ha bott i sina lägenheter under minst ett år. Med boende avses en användning som innebär att lägenheten är hyresgästens fasta bostad (permanentbostad) eller ett nödvändigt komplement till denna (komplementbostad), se även kommentaren till 39 §. Om hyresgästen har hyrt ut lägenheten i andra hand kan han eller hon inte tillgodoräkna sig den tid under vilken lägenheten varit uthyrd vid bedömningen av om bosättningskravet är uppfyllt. Det ankommer på hyresgästen att visa att hyresgästen själv liksom den som hyresrätten ska överlåtas till har varit bosatta i sina bostadslägenheter under minst ett år.

Om bosättningskravet inte är uppfyllt kan tillstånd ändå lämnas, om det finns synnerliga skäl för bytet. Kravet på hyresgästens skäl för byte är här avsevärt högre än det som gäller för att hyresgästen ska anses ha beaktansvärda skäl för bytet. Synnerliga skäl kan föreligga om en hyresgäst på grund av en oförutsedd händelse, exempelvis dödsfall i familjen, har ett mycket stort behov av att omgående få en mindre lägenhet eller att flytta till en annan ort. Ett annat exempel kan vara att hyresgästen förlorat jobbet och inte har ekonomisk möjlighet att betala hyran för sitt nuvarande boende.

Utgångspunkten är att det är hyresgästen som söker tillstånd till bytet som ska ha synnerliga skäl för bytet, på motsvarande sätt som gäller vid prövningen av om hyresgästen har beaktansvärda skäl. Det kan dock förekomma att hyresgästen har beaktansvärda – men inte synnerliga – skäl, samtidigt som bytesparten fått samtycke från sin hyresvärd eller tillstånd från hyresnämnden för bytet på grund av att han eller hon har synnerliga skäl för bytet. För att undvika stötande resultat bör det i sådana

fall finnas utrymme att beakta de synnerliga skäl för bytet som bytesparten har.

Enligt *fjärde mening*en gäller oförändrat att hyresnämnden kan förena ett tillstånd till byte med villkor.

39 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på *något* annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till *någon* annan för självständigt brukande utom i fall som avses i *tredje* stycket eller i 40 §.

Om det är fråga om en bostadslägenhet som inte används som bostad av hyresgästen, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Om en bostadslägenhet har upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande. Hyresvärden ska genast underrättas om upplåtelsen.

Paragrafen innehåller det principiella förbudet för en hyresgäst att upplåta en lägenhet i andra hand utan hyresvärdens samtycke. Ändringen innebär att gränsdragningen mellan en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse och en upplåtelse till inneboende förtydligas. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

Av *första stycket* framgår att hyresgästen inte får upplåta en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande, om inte hyresvärden godkänt upplåtelsen eller hyresnämnden lämnat tillstånd till den.

Andra stycket, som är nytt, innehåller ett förtydligande av vad som avses med att lägenheten är upplåten för självständigt brukande när det gäller bostadslägenheter. Om en hyresgäst som upplåter sin lägenhet eller del av den till någon annan inte själv använder lägenheten som bostad är det fråga om en upplåtelse för självständigt brukande. Det handlar alltså i sådana fall om en andrahandsupplåtelse som kräver samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden och inte om en upplåtelse till inneboende som får ske utan hyresvärdens godkännande (jfr 40 och 41 §§).

Med att en hyresgäst använder en bostadslägenhet som bostad avses att hyresgästen använder lägenheten som sin fasta bostad, dvs. permanentbostad, eller som ett nödvändigt komplement till den fasta bostaden, s.k. komplementbostad. Den praxis som finns när det gäller prövning enligt 46 § första stycket 10 om en hyresgäst har ett skyddsvärt behov av sin lägenhet som permanent- eller komplementbostad förväntas vara vägledande för bedömningen. Enligt denna praxis ska frågan om huruvida en lägenhet är en hyresgästs permanenta bostad avgöras utifrån en helhetsbedömning med beaktande av bl.a. hyresgästens familjeförhållanden, anknytning till orten och framtidsplaner med avseende på boendet. För att en lägenhet ska anses vara ett nödvändigt komplement till hyresgästens fasta bostad krävs normalt att hyresgästen visar att han eller hon övernattar i lägenheten 2–3 dagar per vecka eller 80–100 dagar per år och att det sker i samband med arbete eller studier.

I *tredje stycket* återfinns den bestämmelse om att en kommun får upplåta en lägenhet i andra hand, som före ändringen finns i andra stycket.

40 § En hyresgäst får hyra ut eller på *något* annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till *någon* annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd ska lämnas om

1. hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden,

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke, och

3. hyran för upplåtelsen, när det gäller en bostadslägenhet, inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket.

Ett tillstånd enligt första stycket ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.

I paragrafen anges förutsättningarna för att hyresnämnden ska ge tillstånd till en andrahandsupplåtelse. Ändringarna innebär att ett nytt kriterium för tillstånd införs. Övervägandena finns i avsnitt 6.4.

Av första stycket följer att en hyresgäst får upplåta lägenheten i andra hand trots att hyresvärden inte samtycker (jfr 39 §), om hyresnämnden ger tillstånd.

I andra stycket anges förutsättningarna som ska vara uppfyllda för att hyresnämnden ska lämna tillstånd till en andrahandsupplåtelse.

Första och andra punkterna anger oförändrat att hyresgästen ska ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen och att hyresvärden inte ska ha befogad anledning att vägra samtycke.

Enligt tredje punkten krävs nu dessutom, såvitt avser bostadslägenheter, att den hyra som förstahandshyresgästen tar ut av andrahandshyresgästen inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket. Det innebär att tillstånd inte ska lämnas om hyran för andrahandsupplåtelsen överstiger hyresgästens egen hyra plus tillägg för eventuella nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Om lägenheten upplåts möblerad får påslag göras för möblemanget, dock inte överstigande 15 procent av grundhyran. Ingår andra nyttigheter i upplåtelsen får påslag göras för kostnaden för dessa. Se vidare kommentaren till 55 § fjärde stycket.

42 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot särskild ersättning när hyresrätten till lägenheten överläts till hyresgästen, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten *vanvårdas* på *något* annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte *görs utan dröjsmål* efter tillsägelse,

10. om *tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 §* och hyresgästen inte kan visa *någon* giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet *får inte sägas upp* enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har *gjorts*. Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet *sägas upp* utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Om avtalet *sägs upp* på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förverkande av en hyresrätt. Ändringarna innebär bl.a. att två nya grunder för förverkande införs. Övervägandena finns i avsnitt 5.3, 6.6 och 6.7.

I *första stycket* listas de fall av misskötsamhet från hyresgästens sida som är grund för förverkande, dvs. att hyresvärden är berättigad att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid. Punkt 3 i lydelsen före ändringen delas upp i två olika bestämmelser i punkterna 3 och 4. I punkterna 5 och 6 införs två nya förverkandegrunder. Som en följd återfinns de återstående förverkandebestämmelserna nu i punkterna 7–12.

Punkt 3 behandlar förverkandegrunden otillåten överlåtelse och andrahandsupplåtelse när det gäller bostadslägenheter. Punkten har hittills

avsett både bostadslägenheter och lokaler, men avser efter ändringen alltså endast bostadslägenheter.

En bostadshyresgäst får inte överlåta eller upplåta lägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd (se 32 och 39 §§). Om hyresgästen ändå gör det är hyresrätten förverkad. Bestämmelsen ändras så att hyresgästen inte längre kan undgå förverkande genom att göra rättelse eller ansöka om tillstånd och få ansökan beviljad. I stället måste hyresgästen för att undgå förverkande visa att han eller hon hade en giltig ursäkt för sitt agerande. Utgångspunkten är att en hyresgäst som väljer att överlåta sin hyresrätt eller hyra ut sin lägenhet ska känna till att det krävs samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden för överlåtelsen eller uthyrningen. Omständigheterna kan dock vara sådana att en hyresgästs agerande framstår som ursäktligt. Så kan t.ex. vara fallet om hyresvärden lämnat felaktig eller otydlig information till hyresgästen om huruvida en överlåtelse eller upplåtelse kräver samtycke eller tillstånd. I en sådan situation kan det alltså anses föreligga en giltig ursäkt för hyresgästens agerande. Om hyresvärden tydligt informerat om vad som gäller, t.ex. i hyresavtalet eller genom utskick eller anslag i trapphus, är utrymmet i princip obefintligt för att anse att det finns giltig ursäkt.

Att hyresgästen visat giltig ursäkt innebär inte att överlåtelsen eller upplåtelsen är godtagbar. Om hyresgästen inte ser till att en överlåtelse återgår eller att en andrahandsupplåtelse upphör och hyresgästen inte heller söker och beviljas tillstånd, kan hyresvärden göra gällande förverkandegrunden på nytt.

Även om hyresgästen saknar giltig ursäkt ska hyresrätten inte förverkas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, se femte stycket. I och med att hyresgästens rättelsemöjlighet tas bort förväntas bestämmelsen få större praktisk betydelse i rättstillämpningen. Av betydelse för bedömningen av om en otillåten andrahandsupplåtelse ska betraktas som ringa är t.ex. hur lång tid upplåtelsen pågått och om det rör sig om en engångsföreteelse. En enstaka otillåten andrahandsupplåtelse som inte pågått längre än någon månad bör i typfallet kunna betraktas som ringa. Om hyresgästen skulle ha fått tillstånd enligt 40 § om sådant söktes, kan det finnas anledning att se mindre allvarligt på överträdelsen än annars, även om den varat en något längre tid. Om upplåtelsen inte skett mot vederlag bör det kunna bidra till att överträdelsen bedöms som ringa. Om avtal om andrahandsupplåtelse ingåtts utan att andrahandshyresgästen tillträtt kan det ses som ett ringa fall.

Punkt 4 innehåller nu förverkandegrunden otillåten överlåtelse och andrahandsupplåtelse såvitt avser lokaler. Bestämmelsen är oförändrad i sak.

Punkt 5 innehåller en ny förverkandegrund för bostadslägenheter när det förekommer en särskild ersättning. Med särskild ersättning avses det samma som i 65 §, dvs. annan ersättning än hyra.

Bestämmelsen omfattar både det fallet att en hyresgäst betalar en särskild ersättning när hyresrätten överläts till hyresgästen och det fallet att en hyresgäst tar emot en särskild ersättning vid en överlåtelse. Om två hyresgäster byter lägenheter med varandra och den ena betalar särskild ersättning till den andre är alltså hyreskontrakten för båda lägenheterna

som ingår i bytet förverkade. Betalningen ska avse en överlåtelse. Situationen att hyresgästen betalar ersättning till hyresvärden för upplåtelse av en lägenhet med hyresrätt omfattas alltså inte.

Bestämmelsen omfattar också att hyresgästen begär särskild ersättning för sin hyresrätt. Sådan ersättning kan begäras för att hyresgästen ska överlåta den, t.ex. genom byte, eller för att upplåta lägenheten i andra hand eller för att ha inneboende i den. En sådan begäran kan exempelvis framställas i en annons på en bytessajt på internet eller muntligen vid en lägenhetsvisning.

Enligt femte stycket är hyresrätten inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Utrymmet för att anse att det är fråga om ringa fall är dock mycket begränsat med hänsyn till att en överträdelse av förbudet mot otillåtna ersättningar i princip alltid är att betrakta som allvarlig. Ett exempel på en situation som skulle kunna innebära att det är fråga om ringa fall är om en hyresgäst i samband med en överlåtelse av hyresrätten begärt en mindre ersättning för en reparation som han eller hon låtit utföra i lägenheten.

Enligt en ny bestämmelse i *punkt 6* är hyresrätten förverkad om hyresgästen upplåter lägenheten eller en del av den och tar emot en hyra som överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket. Bestämmelsen gäller såväl för upplåtelse i andra hand för självständigt brukande som för osjälvständiga upplåtelse, dvs. till inneboende. Förverkandegrunden inträder när förstahandshyresgästen tar emot hyran.

I 55 § fjärde stycket anges i och med de ändringar som görs att hyran vid en andrahandsupplåtelse inte får överstiga den hyra som förstahandshyresgästen betalar till sin hyresvärd. Avser upplåtelsen en del av lägenheten får hyran inte vara högre än en andel av förstahandshyran som är proportionerlig i förhållande till omfattningen av upplåtelsen. Om lägenheten upplåts möblerad får dock ett tillägg för möblemanget göras. Tillägget får inte överstiga 15 procent av grundhyran. Om andra nyttigheter ingår i upplåtelsen får ett tillägg göras som motsvarar förstahandshyresgästens kostnader för dessa. En hyra som överstiger detta är aldrig att betrakta som skälig, oavsett lägenhetens bruksvärde.

Även om hyran överstiger skälig hyra enligt nyss nämnda bestämmelse är hyresrätten inte förverkad om hyresgästen kan visa en giltig ursäkt. Utgångspunkten ska vara att en hyresgäst som väljer att hyra ut sin lägenhet eller en del av den ska ta reda på vilken hyra som han eller hon har rätt att ta ut vid upplåtelsen. Om hyresvärden dessutom lämnat tydlig och korrekt information om vad som gäller för hyressättningen, t.ex. i hyresavtalet eller genom utskick eller anslag i trapphus, kan hyresgästen svårligen hävda en ursäktlig okunskap. Om en hyresvärd eller en myndighet däremot lämnat felaktig eller otydlig information till hyresgästen om vilken hyra som hyresgästen kan ta ut kan det vara fråga om giltig ursäkt. Ett annat exempel på när en giltig ursäkt kan finnas är om hyresgästen har gett en kopia av andrahandskontraktet till hyresvärden och denne har godkänt upplåtelsen utan att invända mot hyran enligt kontraktet. Att beräkna högsta tillåtna hyra enligt takregeln torde inte vara förenat med några större svårigheter vid en upplåtelse i andra hand för självständigt brukande. Vid uthyrning till inneboende kan det vara svårare att göra den bedömningen, varför det i dessa situationer finns ett större utrymme för giltig ursäkt. En hyresgäst ska inte riskera förverkande i ett gränsfall. Om

hyresgästen gjort en rimlig felberäkning bör han eller hon anses ha en giltig ursäkt.

Även om hyresgästen saknar giltig ursäkt ska hyresrätten inte förverkas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, se femte stycket. Så kan exempelvis vara fallet om hyran har tagits ut under en kortare period eller om den endast i mindre mån avviker från vad som är skäligt.

I *tredje och fjärde styckena* görs följdändringar med anledning av ändringarna i första stycket.

43 § Om hyresrätten är förverkad på grund av *ett* förhållande som avses i 42 § första stycket 1, 2, 4, 7, 9 eller 10 men görs rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att han eller hon fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller 11 eller hyresvärden inte inom två månader från det att han eller hon fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 4 sagt till hyresgästen att göra rättelse.

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 3 eller 6 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter att det förverkandegrundande förhållandet upphörde. Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 5 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om förhållandet, dock senast fem år efter att den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 12 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han eller hon fick vetskap om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om frister för förverkande och hyresgästers möjlighet till rättelse. Ändringarna innebär bl.a. att nya tidsfrister införs. Övervägandena finns i avsnitt 5.3, 6.6 och 6.7.

Första stycket ändras såvitt avser förverkandegrunden otillåten överlåtelse eller andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet (42 § första stycket 3). Hyresgästen kan inte längre undgå förverkande genom att vidta rättelse och regeln om att hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om hyresvärden inte inom två månader sagt till hyresgästen att vidta rättelse tas bort. Tidsfristen för denna förverkandegrund framgår nu av andra stycket. För lokalhyresfallen är bestämmelserna oförändrade. Hänvisningarna till 42 § ändras till följd av de ändringar som görs i den paragrafen.

Bestämmelserna i *andra stycket* är nya. Om hyresrätten till en bostadslägenhet är förverkad på grund av att hyresgästen har överlåtit hyresrätten eller upplåtit lägenheten i andra hand utan behövligt samtycke eller

tillstånd (42 § första stycket 3), lämnat, tagit emot eller begärt särskild ersättning (42 § första stycket 5) eller vidareupplåtit lägenheten till en för hög hyra (42 § första stycket 6), kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden sagt upp hyresavtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om det förverkandegrundande förhållandet. Det finns också en bortre tidsgräns för när hyresgästen kan skiljas från lägenheten på grund av det förverkandegrundande förhållandet. När det gäller otillåten andrahandsupplåtelse och uttag av för hög hyra kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten om det gått längre tid än sex månader sedan den olovliga andrahandsupplåtelsen respektive uttaget av för hög hyra upphört. I fråga om otillåtna ersättningar kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten om det gått längre tid än fem år sedan hyresgästen lämnat, tagit emot eller begärt särskild ersättning.

Tredje stycket innehåller den bestämmelse om uppsägning på grund av brottslig verksamhet i lägenheten som före ändringen finns i andra stycket.

55 § Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska *man* främst *beakta* sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden *beaktas*.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av hyran. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 c §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och *femte* styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av *någon* särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *åttonde* stycket, gäller de

överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den *utsträckning* inte *något* annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Paragrafen innehåller grundläggande bestämmelser om hur hyran bestäms när hyresvärden och hyresgästen inte kommer överens. Kompletterande bestämmelser införs beträffande hyran vid vidareupplåtelse. Övervägandena finns i avsnitt 6.3.

Den nya bestämmelsen i *fjärde stycket* innebär att hyran vid en andrahandsupplåtelse aldrig ska anses som skälig om den överstiger den hyra som hyresvärden (dvs. förstahandshyresgästen om lägenheten vidareupplåts i ett led) betalar plus tillåtna tillägg. Bestämmelsen utgör en takregel på så sätt att den anger vilken hyra som maximalt får tas ut vid en vidareupplåtelse. Den anger inte vad som är skälig hyra under den nivån. En hyra som inte är att betrakta som skälig vid en prövning enligt förstatedje styckena kan alltså inte bli skälig på grund av fjärde stycket. En prövning enligt första stycket kan mynna ut i att förstahandshyran inte är skälig, om den är högre än lägenhetens bruksvärdeshyra. Så kan t.ex. vara fallet om förstahandshyran inte har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. I sådana fall kan andrahandshyresgästen på samma sätt som före ändringen begära att hyran sänks till bruksvärdesnivån (jfr också 55 e §).

Med den hyra som hyresvärden betalar avses faktisk hyreskostnad. Det förekommer hyresavtal, framför allt vad gäller studentbostäder, där vissa månader är hyresfria mot att hyran övriga delar av året är högre. I en sådan situation får årshyran utslagen på tolv månader anses utgöra den hyra som hyresvärden betalar per månad.

Om vidareupplåtelsen avser endast en del av lägenheten är hyran inte att anse som skälig om den överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av förstahandshyran. Avsikten är att proportioneringen som utgångspunkt ska kunna göras utifrån hur stor yta av lägenheten som upplåts jämfört med lägenhetens totala yta. Exempel på hur en sådan beräkning kan se ut ges i det följande.

En förstahandshyresgäst hyr ut ett 15 m² stort rum i sin trea om 60 m² till en inneboende. Hyran som förstahandshyresgästen betalar för hela lägenheten uppgår till 5 000 kronor. Förstahandshyresgästen disponerar för egen del ett rum som också är 15 m². Båda har tillgång till vardagsrum, kök, badrum och hall. De gemensamma ytorna uppgår till 30 m², dvs. var och en kan sägas disponera 15 m² av dessa ytor. Den inneboende ska efter en proportionering inte betala mer än halva förstahandshyran ($[15 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2] / 60 \text{ m}^2$), dvs. 2 500 kronor.

En förstahandshyresgäst bor i en fyra om 120 m² och betalar 9 000 kronor i hyra. Hon hyr ut två lika stora rum och ett mindre badrum till två inneboende. Delen som hyrs ut uppgår sammanlagt till 40 m², dvs. 20 m² per inneboende. Hon behåller för egen del ett rum och ett badrum om sammanlagt 20 m². Gemensamma ytor i lägenheten utgörs av vardagsrum, kök och hall om sammanlagt 60 m², dvs. var och en i lägenheten kan sägas disponera 20 m² av de allmänna ytorna. Var och en av de inneboende ska inte betala mer än en tredjedel av förstahandshyran ($[20 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2] / 120 \text{ m}^2$), dvs. 3 000 kronor.

I vissa situationer kan proportioneringen behöva ske på annat sätt än endast utifrån storlek. Detta kan vara fallet om något eller några av rummen som hyrs ut har påtagligt lägre eller högre standard än övriga rum, t.ex. har egen balkong som övriga boende inte har tillgång till. Om den inneboende, till skillnad från förstahandshyresgästen, överhuvudtaget inte har tillgång till t.ex. kök kan proportioneringen också behöva ske med avsteg från huvudprincipen.

Om en lägenhet vidareupplåts till flera personer får den sammanlagda hyran som dessa betalar inte överstiga förstahandshyran.

På den hyra som förstahandshyresgästen själv betalar – grundhyran – får vissa tillägg göras enligt bestämmelsen. Om lägenheten upplåts möblerad får tillägg för möblemanget göras, dock inte överstigande 15 procent av grundhyran. För att påslag överhuvudtaget ska få göras krävs att möbleringen inte består av endast någon enstaka möbel eller möbler som närmast får anses som kasserade (jfr prop. 1974:150 s. 491). Att ett påslag håller sig inom takregeln innebär inte nödvändigtvis att det är att anse som skäligt vid en prövning enligt första–tredje styckena (jfr också 55 e §), utan detta beror på omfattningen av och karaktären på möblemanget.

Förstahandshyresgästen får även göra tillägg på hyran för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen, t.ex. el, bredband och tv-kanaler, men som inte ingår i den hyra som han eller hon själv betalar. Avgörande för om ett tillägg är godtagbart är om nyttigheten kommer andrahandshyresgästen till del. Så är inte fallet med t.ex. en hemförsäkring för förstahandshyresgästens lösöre. Som utgångspunkt får tillägg göras med den faktiska kostnaden för nyttigheten i fråga. När de faktiska kostnaderna varierar från månad till månad, som kan vara fallet med t.ex. el, får det dock anses acceptabelt att tillägg på hyran görs med ett uppskattat belopp som återspeglar sedvanlig genomsnittlig elförbrukning för lägenheten.

En förstahandshyresgäst som tar ut en hyra som överstiger takregeln riskerar förverkande av hyresrätten till lägenheten (42 § första stycket 6) och straffansvar (65 c §).

I *sjunde* och *nionde styckena* görs följdändringar med anledning av att det införs ett nytt fjärde stycke.

55 c § Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,
2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran ska fastställas enligt denna paragraf,
3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och
4. det inte har förflutit mer än femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av *en* del av *ett* hus eller tillbyggnad av *ett* hus ska *det* som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som *har* bildats av utrymmen som *omedelbart före ändringen* inte till någon del *användes* som bostadslägenhet.

Första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

Paragrafen innehåller bestämmelser om s.k. presumtionshyra. Övervägandena finns i avsnitt 8.

En ändring görs i *andra stycket*, som avser situationen att en del av ett hus byggs om eller ett hus byggs till. Ändringen innebär att lagtexten tydligt medger att hyresvärden och hyresgästorganisationen kan avtala om presumtionshyra även för utrymmen som tidigare har använts som bostadslägenhet, och som därefter har använts till något annat, men sedan återställs till bostadslägenhet. En förutsättning är, precis som enligt lydelsen före ändringen, att förhandlingsöverenskommelsen omfattar samtliga tillkommande bostadslägenheter och att det dessförinnan inte har träffats något hyresavtal för lägenheterna (för en kommentar i denna fråga och av bestämmelsen i övrigt se prop. 2005/06:80 s. 51).

55 e § Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–*fjärde* styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka *det* han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta *en* sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har *gjorts* med tillämpning av 55 § *sjätte* stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från *den dag* då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom *ett* beslut som *har fått* laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än *två* år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt *andra stycket* ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–*fjärde* styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta *en* sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har *gjorts* med tillämpning av 55 § *sjätte* stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt *andra stycket* ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om återbetalning av hyra och fastställande av skälig hyra vid upplåtelser i andra hand och av rum. Den ändras bl.a. genom att den period som återbetalningsskyldigheten kan avse förlängs. Övervägandena finns i avsnitt 6.5.

Andra stycket anger att hyresnämnden ska förplikta en hyresvärd som tagit emot hyra som inte är skälig att betala tillbaka vad han eller hon tagit emot utöver skäligt belopp. Bestämmelsen ändras så att ett beslut om återbetalning av hyra får avse två år tillbaka i tiden, räknat från dagen för ansökan om återbetalning, i stället för ett år.

I andra respektive *tredje stycket* hänvisas till de hyressättningsregler i 55 och 55 c §§ som hyresnämnden ska tillämpa för att avgöra om mot-tagen hyra är skälig eller till en del ska återbetalas, liksom vid fastställande av skälig hyra för den fortsatta upplåtelsen. Hänvisningen ändras till att också omfatta 55 § fjärde stycket. Se vidare kommentaren till denna be-stämmelse.

Bestämmelsen i 55 § fjärde stycket är en takregel, vilket innebär att hyra som överstiger vad som där anges aldrig är skälig. I den situationen att hyresvärdens egen hyra överstiger bruksvärdeshyran innebär takregeln ingen ändring i sak. I sådana fall har hyresgästen på samma sätt som i dag rätt att få tillbaka det belopp som överstiger bruksvärdeshyran bestämd enligt 55 § första–tredje styckena. För lägenheter som har s.k. presump-tionshyra enligt 55 c § är det i stället hyra som överstiger presumtions-hyresnivån som ska återbetalas.

65 § *Den som begär, träffar avtal om eller tar emot en särskild ersättning för att upplåta en bostadslägenhet eller för att överlåta hyresrätten till en sådan lägenhet, döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.*

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet i avsevärd utsträckning, använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Ett avtalsvillkor om särskild ersättning är ogiltigt. Den som har tagit emot en särskild ersättning är skyldig att lämna tillbaka det han eller hon har tagit emot.

Paragrafen innehåller en straffbestämmelse för den som kräver särskild ersättning för att upplåta eller överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet. Ändringarna innebär bl.a. en skärpning av straffen och att ringa fall inte längre ska vara fria från ansvar. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

Av *första stycket* framgår de grundläggande förutsättningarna för straff-ansvar. Paragrafen ändras från att endast reglera att någon ställer upp villkor om – begär – särskild ersättning till att även omfatta att någon ingår avtal om eller tar emot sådan ersättning för hyresrätten. Detta motsvarar vad som gäller för otillåten ersättning vid förmedling av bostadslägenheter enligt 65 a §. Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt (se 1 kap. 2 § brottsbalken).

Med särskild ersättning avses ersättning för upplåtelsen eller överlåtel-sen som går utöver den överenskomna hyran. Med hyra avses även ersätt-ning för värme och el m.m. enligt 19 § (se prop. 1973:23 s. 146). Bestämmelsen utesluter inte att hyresvärdens ställer krav på deposition.

Bestämmelsen gäller endast bostadslägenheter. Med lägenhet avses hus eller del av hus, t.ex. ett rum (jfr 1 § första stycket). Det är fråga om en bostadslägenhet om lägenheten upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad (1 § tredje stycket).

Det straffbara området omfattar att en hyresvärd kräver särskild ersättning för att upplåta hyresrätten till en lägenhet i den egna fastigheten.

I begreppet upplåtelse innefattas också att en hyresgäst upplåter sin lägenhet i andra hand eller en del av den till en inneboende. En hyresgäst gör sig enligt bestämmelsen också skyldig till brott om han eller hon kräver ersättning för att överlåta sitt hyreskontrakt till någon annan, t.ex. i samband med ett byte.

Straffskalan för brott av normalgraden skärps till fängelse i högst två år. Ringa fall, som enligt lydelsen före ändringen är straffria, straffas med böter eller fängelse i högst sex månader. Gränsdragningen mellan ringa brott och brott av normalgraden är oförändrad. Med ringa fall avses mindre klandervärda beteenden, t.ex. att en hyresgäst kräver en mindre ersättning av en tillträdande hyresgäst för reparationer som han eller hon låtit utföra i lägenheten (se prop. 1977/78:175 s. 179).

Andra stycket innehåller straffskalan för grova brott, som skärps till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Till ledning för bedömningen av om ett brott är att anse som grovt anges i stycket ett antal omständigheter som särskilt ska beaktas. Uppräkningen är inte uttömmande. Föreligger någon av de angivna omständigheterna kan det innebära att brottet ska betraktas som grovt, men så behöver inte vara fallet. Det ska göras en helhetsbedömning. Kvalifikationsgrunderna att gärningen har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och att gärningsmannen i avsevärd utsträckning missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare till en fastighet kvarstår oförändrade. Därutöver införs två nya grunder.

En gärning kan utgöra grovt brott om den har avsett betydande värde. Den värdegräns som tillämpas vid gränsdragningen mellan förmögenhetsbrott av normalgraden och grovt brott (i allmänhet 5–6 prisbasbelopp) kan tjäna som vägledning. Vidare ska beaktas om gärningsmannen använt urkund eller annat vars brukande är straffbelagt enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet. Bestämmelsen omfattar användande av både falska och osanna urkunder (jfr prop. 2016/17:131 s. 96), exempelvis ett förfalskat hyresavtal. Osanna uppgifter inför myndighet kan lämnas muntligen eller skriftligen, t.ex. i ett ärende hos hyresnämnd om tillstånd till lägenhetsbyte.

Tredje stycket reglerar civilrättsliga följder av att någon begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning. Ett avtalsvillkor om särskild ersättning är ogiltigt och mottagaren av den särskilda ersättningen är skyldig att betala tillbaka den. Återbetalningsskyldigheten gäller oavsett om någon lagförts för brott enligt paragrafen.

65 a § Ingen får *begära*, träffa avtal om eller *ta emot* ersättning av hyresökande för förmedling av *en* bostadslägenhet för *något* annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock *tas ut* vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst *två* år. *Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.*

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en

verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Den som har tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Paragrafen reglerar när det är tillåtet respektive otillåtet med ersättning för förmedling av bostadslägenheter. Ändringarna innebär bl.a. en skärpning av straffen för de otillåtna fallen. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

Huvudregeln enligt *första stycket* är att ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Från denna regel finns undantag i första och andra styckena. I första stycket görs endast en redaktionell ändring.

Tredje stycket innehåller en straffbestämmelse för överträdelser av regeln i första stycket. Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt (se 1 kap. 2 § brottsbalken).

För brott av normalgraden skärps straffen till fängelse i högst två år. Vidare införs en bestämmelse om ringa brott, efter mönstret i 65 §. Med ringa brott avses mindre allvarliga gärningar, exempelvis om en enskild vid ett enstaka tillfälle har tagit emot en mindre ersättning för förmedling av en bostadslägenhet. Straffet för ringa brott är böter eller fängelse i högst sex månader.

Bestämmelsen om grovt brott flyttas till *fjärde stycket* och straffskalan skärps till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. För att bedöma om en gärning är att betrakta som grovt brott införs motsvarande kvalifikationsgrunder för försäljning av hyreskontrakt (utom den som särskilt tar sikte på fastighetsägare och förvaltare). Se kommentaren till 65 § andra stycket.

Bestämmelsen om skyldighet att återbetala otillåten ersättning finns i den nya lydelsen i *femte stycket*.

65 b § *Den som lämnar en särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.*

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Paragrafen, som är ny, innehåller en straffbestämmelse för köp av ett hyreskontrakt. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.

Enligt *första stycket* är det brottsligt att lämna särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Begreppen särskild ersättning och bostadslägenhet har samma innebörd som i 65 §. Att lämna ersättning omfattar såväl ersättningar som lämnas kontant som kompensationer som lämnas i annan form. Brottet är fullbordat när ersättning lämnas – att endast erbjuda särskild ersättning för en hyresrätt är inte straffbelagt. Att hyra en bostadslägenhet omfattar förhyring i såväl första som andra hand. Med att förvärva en hyresrätt avses

förvärv genom överlåtelse av hyresrätten. Det kan ske i samband med ett byte av bostad mellan två hyresgäster. Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt (se 1 kap. 2 § brottsbalken).

Straffet är böter eller fängelse i högst två år. Om ett brott är att anse som ringa, ska inte dömas till ansvar. En situation som kan bedömas som ringa är om köparen betalat en mindre ersättning, inte motsvarande mer än ett par månadshyror. Köp av andrahands- och inneboendekontrakt kan i allmänhet antas ge köparen så begränsade fördelar att det kan anses som ringa brott.

Enligt *andra stycket* är straffet för grovt brott fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Kvalifikationsgrunderna för vad som är att anse som grovt brott har samma innebörd som motsvarande grunder i 65 §.

65 c § *En hyresgäst som upplåter en bostadslägenhet i andra hand för självständigt brukande utan behövligt samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden och tar emot en hyra för upplåtelsen som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.*

Paragrafen, som är ny, innehåller en straffbestämmelse för otillåten upplåtelse av bostadslägenheter i andra hand till en hyra som inte är skälig enligt takregeln i 55 § fjärde stycket. Övervägandena finns i avsnitt 6.8.

Bestämmelsen omfattar upplåtelse av en bostadslägenhet i andra hand för självständigt brukande. Sådana upplåtelse kräver samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden i de fall upplåtelsen inte görs av en kommun (se 39 och 40 §§). Upplåtelse som inte är för självständigt brukande, dvs. inneboendeupplåtelse, omfattas inte av straffbestämmelsen. Angående begreppet bostadslägenhet, se kommentaren till 65 §.

Den straffbara gärningen består i att upplåtelsen sker utan behövligt samtycke eller tillstånd och att hyresgästen dessutom tar emot en hyra som inte är skälig enligt takregeln i 55 § fjärde stycket. Enligt takregeln får hyresgästen inte ta ut en högre hyra av andrahandshyresgästen än den hyra som han eller hon själv betalar. Hyresgästen får dock göra påslag för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Påslaget för möblemang får inte överstiga 15 procent av grundhyran. Påslag för andra nyttigheter, t.ex. el och bredband, får inte överstiga förstahandshyresgästens kostnader för dem. Se vidare kommentaren till nyss nämnda bestämmelse. Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt (se 1 kap. 2 § brottsbalken).

Straffet är böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska dock inte dömas till ansvar. Vid bedömningen av om ett brott är ringa bör beaktas med hur mycket andrahandshyran överstiger förstahandshyran och hur länge andrahandsuthyrningen pågått. Om andrahandshyran överstiger förstahandshyran plus godtagbara tillägg i mindre mån kan gärningen bedömas som ringa brott. Ett riktmärke kan vara att andrahandshyran ska överstiga förstahandshyran inklusive eventuella tillägg för möbler och nyttigheter med högst 10 procent om brottet ska kunna anses som ringa. Om det är fråga om en enstaka otillåten andrahandsupplåtelse som pågått endast någon månad, ska brottet likaså kunna anses som ringa. En helhetsbedömning ska alltid göras.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 maj 2019.
2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 35, 39, 40, 42 och 43 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3–5.
3. För en ansökan om tillstånd till byte eller upplåtelse av lägenheten i andra hand som kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 12 kap. 35 och 40 §§ i de äldre lydelserna.
4. För ett avtal om vidareupplåtelse som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 39 § i den äldre lydelsen.
5. Om det före ikraftträdandet har ingåtts avtal om upplåtelse i andra hand utan samtycke eller tillstånd eller med en hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket gäller 12 kap. 42 och 43 §§ i de äldre lydelserna. Detsamma gäller om en hyresgäst har lämnat, tagit emot eller begärt särskild ersättning för en hyresrätt före ikraftträdandet.
6. För hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 55 och 55 e §§ i de äldre lydelserna.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 9.

Enligt *punkt 1* träder lagändringarna i kraft den 1 maj 2019.

I *punkt 2* anges att flertalet av de nya civilrättsliga bestämmelserna som utgångspunkt även gäller för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, men med de undantag som finns i punkterna 3–5. Regleringen omfattar inte de nya bestämmelserna i 55, 55 c och 55 e §§. Inte heller omfattas de nya straffrättsliga bestämmelserna, jfr 5 § lagen (1964:163) om införande av brottsbalken.

Punkt 3 innebär att äldre bestämmelser ska tillämpas vid en ansökan om tillstånd till en överlåtelse av hyresrätten för byte av bostad enligt 35 § eller tillstånd till en andrahandsupplåtelse enligt 40 §, om ansökan har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet. Om ansökan om tillstånd kommit in efter ikraftträdandet ska i stället de nya bestämmelserna tillämpas.

Av *punkt 4* framgår att den äldre lydelsen av 39 § ska tillämpas vid bestämmande av gränsen mellan tillståndspliktig andrahandsupplåtelse och upplåtelse till inneboende, om avtalet om vidareupplåtelse ingåtts före ikraftträdandet.

Om en lägenhet före ikraftträdandet upplåtits i andra hand utan behövligt samtycke eller tillstånd eller till en för hög hyra, ska förverkandebestämmelserna i 42 och 43 §§ tillämpas i sina äldre lydelse enligt *punkt 5*. Samma sak gäller om hyresgästen lämnat, tagit emot eller begärt en särskild ersättning för hyresrätten före ikraftträdandet (se förverkandegrunderna i 42 § första stycket 3, 5 och 6).

I *punkt 6* förtydligas att bestämmelserna i 55 och 55 e §§, som bl.a. gäller hyressättning och återbetalning av överhyra vid andrahandsupplåtelser, ska tillämpas i sina äldre lydelse på hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

11.2 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

21 § I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § *sjätte* stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett *system för självförvaltning som är öppet för samtliga berörda hyresgäster* ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som *motiveras* av självförvaltningens omfattning.

I paragrafen görs en följdändring med anledning av ändringen i 55 § hyreslagen. Övriga ändringar är språkliga.

Sammanfattning av betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)

Inledning

Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt har haft i uppdrag att överväga och föreslå åtgärder som motverkar att otillåten ersättning tas ut för hyreslägenheter. Utredningens uppdrag har omfattat otillåten ersättning vid upplåtelse av hyreslägenheter och överlåtelse av hyresrätter samt oskäligen hyra vid upplåtelse av lägenhet i andra hand och för inneboende. I uppdraget har också ingått att överväga om reglerna om överlåtelse av en hyreslägenhet, upplåtelse i andra hand eller upplåtelse av en del av en lägenhet bör ändras.

I det följande sammanfattas utredningens viktigaste bedömningar och förslag.

Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

Bakgrund

Enligt 12 kap. jordabalken (hyreslagen) ska en hyresgäst betala hyra för användningen av en bostadslägenhet. Det är förbjudet att begära att en hyresgäst ska betala särskild ersättning för att en bostadslägenhet ska upplåtas till hyresgästen eller för att en hyresrätt till en sådan lägenhet ska överlåtas till hyresgästen. Den som begär särskild ersättning för en hyreslägenhet gör sig skyldig till brott och är skyldig att betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot (se 65 § hyreslagen).

Utredningen har undersökt i vilken utsträckning som det förekommer att det begärs och betalas särskilda ersättningar för hyreslägenheter.

Utredningens slutsats är att det förekommer en handel med hyreskontrakt. Handeln är vanligast i Stockholmsområdet, men förekommer även i andra områden i landet, särskilt i orter med stor bostadsbrist. Utredningen har konstaterat att handeln omsätter mycket stora belopp. Utredningen har vidare konstaterat att det förekommer olika former av handel med hyreslägenheter och att uppläggen ibland är sofistikerade med skenhyresavtal, skenskrivningar på fastigheter och osanna intyg. Utredningen bedömer att det är vanligast att otillåten ersättning förekommer i samband med att hyresgäster överlåter hyresrätter. Det förekommer även att fastighetsägare upplåter lägenheter mot särskild ersättning och att en handel sker via s.k. svartmäklare. Det förekommer också en illegal handel med hyreskontrakt inom ramen för den organiserade brottsligheten i Stockholm.

Utredningens slutsats är att den illegala handeln leder till att lägenheter som skulle ha hyrts ut till dem som har registrerat sig i bostadsköer inte kommer dessa personer till del. Handeln försvårar för hyresrätten att som boendeform fylla sin avsedda funktion och medför negativa verkningar för samhället och för enskilda. Utredningen föreslår därför ändringar i hyreslagen för att motverka handeln. Utredningen konstaterar också att det är angeläget att fastighetsbranschen, organisationer på hyresmarknaden,

brottsbekämpande myndigheter och Boverket vidtar möjliga åtgärder för att motverka handeln.

Förslagen

Utredningen har konstaterat att det är vanligt att förvärv av hyresrätter med särskild ersättning genomförs med utnyttjande av bestämmelserna i hyreslagen om byte av bostad (35 § hyreslagen). Enligt dessa bestämmelser får hyresgästen överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad om hyresvärden eller hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen.

För att motverka den illegala handeln med hyreskontrakt föreslår utredningen att *bytesreglerna ändras*. Utredningen föreslår att för att tillstånd till byte ska lämnas ska hyresgästen och den som hyresrätten ska överlåtas till varit bosatta i sina bostäder under minst ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd. Syftet med detta förslag är att försvåra att illegala förvärv av hyresrätter genomförs med stöd av bytesreglerna.

Utredningen föreslår vidare att hyresnämnden ska avslå en ansökan om tillstånd till byte av bostad, om det finns anledning att anta att det har begärts särskild ersättning för bytet. Möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrättslägenhet eller småhusfastighet föreslås tas bort helt. Tillstånd ska alltså bara lämnas till byten mellan hyreslägenheter.

Utredningen föreslår vidare att det ska införas en ny förverkandegrund som innebär att en *hyresrätt är förverkad* om hyresgästen har betalat eller tagit emot särskild ersättning när hyresrätten överlåtits till hyresgästen. Hyresrätten ska också vara förverkad om hyresgästen har begärt särskild ersättning för hyresrätten.

Utredningen föreslår slutligen att det *straffrättsliga ingripandet* mot den illegala handeln med hyreskontrakt skärps. Utredningen föreslår att straffen för att begära särskild ersättning för upplåtelse av en hyreslägenhet eller för överlåtelse av en hyresrätt skärps. Straffen för brott av normalgraden ska vara fängelse i högst två år (i stället för böter eller fängelse i högst sex månader). Gärningar som betecknas som ringa ska inte längre vara straffria. Straffen för ringa brott ska vara böter eller fängelse i högst sex månader. Slutligen föreslås att straffen för grovt brott skärps till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Utredningen föreslår också att kvalifikationsgrunderna för grovt brott utvidgas.

Utredningen föreslår att straffen för att begära och ta emot otillåten ersättning för förmedling av en hyreslägenhet skärps på motsvarande sätt som straffen för att begära särskild ersättning för överlåtelse av en hyresrätt. Slutligen föreslår utredningen att köp av en hyreslägenhet kriminaliseras. Det straffbara handlandet ska bestå i att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Straffen ska vara böter eller fängelse i högst två år eller, om brottet är grovt, fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Om brottet med hänsyn till gärningsmannens behov av bostad och övriga omständigheter är ringa, ska inte dömas till straff.

Bakgrund

Lagstiftarens utgångspunkt är att hyran för en hyreslägenhet (alltså inte bostadsrättslägenhet) som upplåts i andra hand ska vara densamma som förstahandshyran. Den undersökning av nivån på första- och andrahandshyror som utredningen låtit göra visar att så inte är fallet. Andrahandshyrorna i landet är i snitt 50 procent högre än förstahandshyrorna. I Stockholmsområdet är de drygt 70 procent högre än förstahandshyrorna. Även med beaktande av att åtskilliga lägenheter upplåts i andra hand möblerade, vilket motiverar ett påslag på hyran, kan det konstateras att andrahandshyrorna i hyreslagens mening i stor utsträckning är oskäligen höga.

Utredningen anser att det är orimligt att de hyror som förstahandshyresgäster tar ut vid sina upplåtelser i andra hand är betydligt högre än deras egna hyror. Det förhållandet att det finns en möjlighet för en förstahandshyresgäst att hyra ut sin lägenhet i andra hand med en högre hyra än sin egen hyra, leder till att många hyresgäster som inte har något behov av sin lägenhet, i stället för att säga upp hyresavtalet, hyr ut lägenheten i andra hand för att göra en ekonomisk vinst. Det leder till att åtskilliga lägenheter inte blir tillgängliga för uthyrning via exempelvis bostadsförmedlingar eller bostadsköer som samhället svarar för. Det leder också till att många tvingas bo i bostäder med tidsbegränsade och otrygga andrahandskontrakt i stället för att hyra lägenheter med förstahandskontrakt. Utredningen anser att det är angeläget att rätten att hyra ut en lägenhet i andra hand inte missbrukas.

Förslagen

Det har framhållits att en orsak till att hyrorna vid uthyrning i andra hand är högre än förstahandshyrorna är svårigheterna för parterna att bestämma andrahandshyran. Utredningen förslår därför att det införs en bestämmelse som innebär att *förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran*. Detta ska gälla oavsett om förstahandshyran är högre eller lägre än den s.k. bruksvärdehyran för lägenheten.

Utredningen föreslår vidare att om en del av en lägenhet upplåts för inneboende, får hyran inte vara högre än en i förhållande till upplåtelsens proportionerliga andel av förstahandshyran.

Inte sällan upplåts lägenheter i andra hand möblerade och med olika slag av nyttigheter som inte ingår i förstahandsupplåtelsen. Utredningen föreslår att tillägg för att lägenheten upplåts möblerad får göras med högst en tiondel av den övriga hyran. Vidare får tillägg göras för nyttigheter som ingår i andrahandsupplåtelsen såsom el och internet med den faktiska kostnaden för nyttigheten.

För att uttag av oskäligen andrahandshyror ska begränsas föreslår utredningen ett flertal åtgärder. En sådan är att i samband med en *ansökan om tillstånd till en andrahandsupplåtelse*, ska förstahandshyresgästen intyga att hyran för andrahandsupplåtelsen inte överstiger förstahandshyran. Vidare föreslås att hyresrätten är *förverkad* om hyresgästen har upplåtit lägenheten eller del av den med en hyra som är högre än förstahandshyran och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt. Möjligheten att besluta om att hyresgästen ska *betala tillbaka oskäligen hyra* som hyresgästen tagit emot

föreslås utökas. I dag kan hyresnämnden besluta att en förstahandshyresgäst som har tagit emot en hyra som inte är skäligen ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp. Ett beslut om återbetalning får dock inte avse längre tid tillbaka än ett år från dagen för ansökan. Utredningen föreslår att denna tid förlängs till två år.

Slutligen föreslår utredningen att det *kriminaliseras* att olovligt – dvs. utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd – hyra ut en lägenhet i andra hand med en hyra som överstiger hyresgästens egen hyra. Straffet ska vara böter eller fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, ska inte dömas till straff. Ett brott bör anses som ringa och vara straffritt om andrahandshyran överstiger förstahandshyran i mindre mån eller om andrahandsupplåtelsen pågått en kortare tid. Samma sak bör gälla om förstahandshyresgästen hade sådana beaktansvärda skäl för upplåtelsen som innebar att han eller hon hade kunnat få tillstånd till upplåtelsen av hyresnämnden om tillstånd söktes.

Åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning

Bakgrund

För att en hyresgäst ska få upplåta en bostadslägenhet i andra hand måste hyresvärden lämna samtycke till upplåtelsen eller hyresnämnden lämna tillstånd till den. Det har framkommit att det förekommer i inte obetydlig omfattning att hyresgäster hyr ut sina lägenheter i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden. Många gånger synes ekonomiska motiv ligga bakom de otillåtna upplåtelseerna; hyresgästen hyr ut sin lägenhet i andra hand för att göra en ekonomisk vinst på uthyrningen. Den otillåtna andrahandsuthyrningen är negativ för samhället och för enskilda och leder bl.a. till att hyreslägenheter inte frigörs för att hyras ut till personer som har registrerat sig i bostadsköer som samhället byggt upp. Den leder också till att många tvingas leva med otrygga boendevillkor med kortvariga andrahands- och tredjehandsavtal och samtidigt betala en oskälig hyra. Utredningen anser därför att reaktionen på otillåten andrahandsupplåtelse bör skärpas.

Förslagen

I dag gäller att en hyresrätt är *förverkad* om hyresgästen utan nödvändigt samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad. En hyresgäst kan alltså i samband med en otillåten andrahandsupplåtelse undgå att få sin hyresrätt förverkad genom att vidta rättelse. Utredningen föreslår att möjligheten att undgå förverkande genom att vidta rättelse avskaffas. Utgångspunkten ska vara att om hyresgästen otillåtet upplåter lägenheten i andra hand är hyresrätten förverkad. Från denna regel ska gälla undantag om hyresgästen kan visa giltig ursäkt.

Som har redovisats ovan föreslår utredningen vidare att det *kriminaliseras* att utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden upplåta en lägenhet i andra hand med en hyra som överstiger hyresgästens egen hyra.

Utredningen föreslår slutligen att *gränsen* mellan tillståndspliktig andrahandsupplåtelse och upplåtelse för inneboende, som inte kräver tillstånd, tydliggörs. Det förekommer nämligen i tvister angående otillåten andrahandsuthyrning att hyresgäster som inte bor i sin lägenhet – och som alltså saknar behov av lägenheten – hävdar att de enbart upplåtit lägenheten för inneboende. Utredningen föreslår att en förutsättning för att det ska föreligga en upplåtelse för inneboende som inte kräver tillstånd är att hyresgästen själv bor i lägenheten. Om hyresgästen inte använder sin lägenhet som bostad, ska en vidareupplåtelse av en del av lägenheten kräva samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden.

I utredningens uppdrag har slutligen ingått att överväga vissa frågor om inneboende. De förslag som utredningen lämnat om hyressättning vid vidareupplåtelse av en lägenhet och om förverkande vid uttag av en oskäligen andrahandshyra, gäller också vid upplåtelse av en del av en lägenhet för inneboende. Utredningen gör bedömningen att omfattningen av möjligheten att ha inneboende inte bör ändras. En hyresgäst ska alltså få inrymma utomstående personer i lägenheten men inte om det uppstår men för hyresvärden.

Konsekvenser

Utredningen bedömer att förslagen medför bl.a. följande konsekvenser.

- Den illegala handeln med hyresrätter begränsas.
- Nivån på andrahandshyrorna sänks.
- Den otillåtna andrahandsuthyrningen begränsas.
- Omfattningen av andrahandsuthyrningen begränsas och i motsvarande mån ökar omsättningen av förstahandskontrakt.

Ikraftträdande

Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 2019.

Betänkandets lagförslag (SOU 2017:86)

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att nuvarande 12 kap. 65 a § ska betecknas 12 kap. 65 b §,
dels att 12 kap. 35, 39, 40, 42, 43, 55, 55 e, 65, 65 a, 65 b och 70 §§ ska
 ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf, 12 kap. 65 c §.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

35 §¹

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få *en annan bostad*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden *samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet*. Tillståndet kan förenas med villkor.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få *hyresrätten till en annan bostadslägenhet*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. *Om hyresgästen eller den som hyresrätten överläts till har varit bosatta i sina lägenheter under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd, ska hyresgästen ha synnerliga skäl för bytet för att tillstånd ska lämnas.*

Om det finns anledning att anta att det begärts särskild ersättning för bytet, ska tillstånd inte lämnas.

Ett tillstånd kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

39 §²

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande utom i fall som avses i *andra* stycket eller i 40 §.

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande utom i fall som avses i *tredje* stycket eller i 40 §.

Om en hyresgäst inte använder en bostadslägenhet som bostad, ska en upplåtelse av en del av lägenheten anses vara för självständigt brukande.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande. Hyresvärden ska genast underrättas om upplåtelsen.

40 §³

En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd ska lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, *och*

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd ska lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen,

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke, *och*

3. *hyresgästen intygat att hyran för upplåtelsen inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket.*

Tillstånd enligt första stycket ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

42 §⁴

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

² SFS 2008:1074.

³ Senaste lydelse 2008:1074.

⁴ Senaste lydelse 2014:335.

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen utan *behövt* samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte *efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad*,

3. om hyresgästen utan *nöd-vändigt* samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte *kan visa giltig ursäkt*,

4. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, har lämnat eller tagit emot särskild ersättning när hyresrätten till lägenheten överlåtits till hyresgästen eller har begärt särskild ersättning för hyresrätten,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, har upplåtit lägenheten eller del av den till en hyra som är högre än skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa giltig ursäkt,

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

6. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

7. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

8. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

9. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

10. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

11. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 8 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 8 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

43 §⁵

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1–4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 5 eller 8 eller hyresvärden inte inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 3 sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1–2, 6, 8 eller 9 men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han eller hon fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 7 eller 10.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 42 § första stycket 3 eller 5 och upphör det förverkandegrundande förhållandet, kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden sagt upp avtalet inom sex månader från det att förhållandet upphörde.

En hyresgäst kan inte skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 42 § första stycket 4 om det har gått mer än fem år sedan den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 9

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 11

endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han *eller hon* fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

55 §⁶

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning av hyran enligt första stycket som gäller vid en upplåtelse av en lägenhet i andra hand, ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar inte anses som skälig. Avser upplåtelsen en del av en lägenhet, ska en hyra inte anses som skälig om den överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av hyresvärdens hyra. Om upplåtelsen omfattar nyttigheter som inte ingår i hyran som hyresvärden betalar, får ett tillägg för dessa göras som motsvarar den faktiska kostnaden för dem. Om lägenheten upplåts möblerad, får tillägget för möblemanget inte överstiga en tiondel av den övriga hyran.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 c §§ iaktas.

⁶ SFS 2010:811.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och *fjärde* styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *sjunde* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och *femte* styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 e §⁷

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelse för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–*tredje* styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § *femte* stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–*fjärde* styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § *sjätte* stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen

(1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–*tredje* styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § *femte* stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt, tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom *tre månader* från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

(1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än *två* år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–*fjärde* styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § *sjätte* stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt, tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom *ett år* från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

65 §⁸

Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, döms till fängelse i högst *två* år. Vid bedömande av om brottet är grovt skall särskilt

Den som begär, träffar avtal om eller tar emot särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet, döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Är brottet grovt, döms till fängelse i lägst *sex månader* och högst *fyra* år.

⁸ Senaste lydelse 1984:694.

beaktas om *det* utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen *eljest* i avsevärd mån har missbrukat *sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet*.

Villkor som avses i första stycket är ogiltiga. Den som har *ställt upp villkoret* är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot.

Vid *bedömningen* av om brottet är grovt *ska det* särskilt beaktas om *gärningen har* utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning *eller avsett betydande värde* eller om *gärningsmannen* i avsevärd mån har missbrukat *annan persons behov av bostad, använt urkund eller annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet*.

Villkor som avses i första stycket är ogiltiga. Den som har *tagit emot särskild ersättning* är skyldig att lämna tillbaka vad han *eller hon* tagit emot.

65 a §

Den som lämnar särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller förvärva en hyresrätt till en sådan lägenhet, döms till böter eller fängelse i högst två år. Om brottet med hänsyn till gärningsmannens behov av bostad och övriga omständigheter är ringa, ska inte dömas till straff.

Är brottet grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år.

Vid *bedömningen* av om brottet är grovt *ska det* särskilt beaktas om *gärningen har* avsett betydande värde eller om *gärningsmannen* använt urkund eller annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

65 b §⁹

Ingen får *ta emot, träffa avtal om eller* begära ersättning av hyresökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får

Ingen får begära, *träffa avtal om eller ta emot* ersättning av hyresökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får

dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsljningsansvar.

Den som *uppsåtligen* bryter mot första stycket döms till *böter eller fängelse i högst sex månader*. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har *uppburit* otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Är brottet grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år.

Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen i avsevärd mån har missbrukat annan persons behov av bostad, använt urkund eller annat vars brukandes är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Den som har tagit emot otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

65 c §

En hyresgäst som upplåter en bostadslägenhet i andra hand för självständigt brukande utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden med en hyra som överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket, döms till böter eller fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, ska inte dömas till straff.

70 §¹⁰

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 e, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

¹⁰ Senaste lydelse 2006:408.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56, eller 59 § får inte överklagas. *Hyresnämnden får dock tillåta att ett beslut som avses i 35 eller 40 § får överklagas, om det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.*

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.
 2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet om inte annat följer av 3–7.
 3. 12 kap. 35 och 40 §§ ska tillämpas i sina äldre lydelse om ansökan om tillstånd har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.
 4. 12 kap. 39 § ska tillämpas i sin äldre lydelse, om avtalet om vidare-upplåtelse har ingåtts före ikraftträdandet.
 5. Om avtal har ingåtts före ikraftträdandet om upplåtelse av bostads-lägenhet i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden eller med en hyra som inte är skäligen enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket, ska 12 kap. 42 och 43 §§ tillämpas i sina äldre lydelse.
 6. Om en hyresgäst har lämnat, tagit emot eller begärt särskild ersättning före ikraftträdandet, ska 12 kap. 42 och 43 §§ tillämpas i sina äldre lydelse.
 7. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, ska 55 och 55 e §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

Förteckning över remissinstanserna (SOU 2017:86)

Bilaga 3

Remissyttranden över betänkandet Hyresmarknad utan svarhandel och otillåten andrahandsuthyrning har lämnats av Svea hovrätt, Hovrätten över Skåne och Blekinge, Stockholms tingsrätt, Göteborgs tingsrätt, Södertälje tingsrätt, Umeå tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Jönköping, Hyresnämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Åklagarmyndigheten, Ekobrottsmyndigheten, Polismyndigheten, Brottsförebyggande rådet, Migrationsverket, Myndigheten för delaktighet, Skatteverket, Konsumentverket, Lantmäteriet, Boverket, Regelrådet, Stockholms universitet, Uppsala universitet, Bostad Direkt Stockholm Aktieföretag, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Mäklarsamfundet, Näringslivets regelråd, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges förenade studentkårer, Sveriges Kommuner och Landsting och Villaägarnas Riksförbund.

Yttranden har också inkommit från Telge Bostäder AB, SPF Seniorerna, Riksbyggen ekonomisk förening och Einar Petander.

Blocket AB, Funktionsrätt Sverige, jagvillhabostad.nu, Lika Unika, Lägenhetsbyte Sverige AB, Pensionärernas riksorganisation (PRO), Stockholms Handelskammare och Svenska Röda Korset har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Sammanfattning av betänkandet Hyran vid nyproduktion – en utvärdering av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65)

Bakgrund

Det råder bostadsbrist i stora delar av Sverige. Det byggs i dagsläget relativt mycket bostäder, men troligen inte i den utsträckning som krävs för att råda bot på bristen. Det behöver därför byggas fler bostäder, däribland fler hyreslägenheter. En god tillgång på hyresbostäder fyller många viktiga funktioner i det svenska samhället.

Uppdraget

Vi har fått i uppdrag att se över den nuvarande modellen för hyressättning vid nyproduktion av hyreslägenheter, dvs. i huvudsak reglerna om presumtionshyra (12 kap. 55 c § jordabalken). Syftet med översynen är att skapa bättre förutsättningar för att hyreslägenheter byggs i de delar av landet där det råder bostadsbrist. I uppdraget ingår att

1. analysera hur modellen med presumtionshyra fungerar i praktiken,
2. bedöma vilka effekter den nuvarande modellens utformning har på nyproduktion av hyreslägenheter,
3. föreslå hur den nuvarande modellen för hyressättning vid nyproduktion av hyreslägenheter bör utvecklas för att göras mer ändamålsenlig,
4. överväga hur fastighetsägaren bör skyddas mot övergångseffekter när presumptionstiden går ut,
5. bedöma om det i ökad utsträckning bör vara möjligt att ändra hyran under presumptionstiden, och
6. i samråd med parterna på hyresmarknaden bedöma behovet av en modell för hur parterna kan komma överens om presumtionshyra samt, om utredningen anser att det finns behov av en sådan, lämna förslag på hur modellen kan vara utformad.

Enligt direktiven ska förslagen vara inriktade på att underlätta byggandet av hyreslägenheter. En utgångspunkt ska vara att modellen med kollektiv förhandling av hyran ska kvarstå. Vidare får vi föreslå de följdändringar som bedöms nödvändiga. Hyressättningen i det befintliga beståndet ska dock inte påverkas. Vi ska vidare beakta intresset av att åstadkomma välavvägda regler som möjliggör ett attraktivt boende för hyresgäster.

Utvärdering av modellen med presumtionshyra

Den 1 juli 2006 infördes en möjlighet att avtala om s.k. presumtionshyra för nyproducerade hyreslägenheter. Syftet var att förbättra förutsättningarna för att bygga hyreslägenheter. Reglerna innebär att en hyresvärd och en hyresgästorganisation för en nybyggd lägenhet kan komma överens om en hyra som presumeras vara skälig, och som utgångspunkt därför inte ska

ändras, under en femtonårsperiod (presumtionstiden). En presumtionshyra förhandlas utifrån hyresvärdens kostnader för att producera lägenheten jämte rimlig avkastning på hyresvärdens insats. Först när presumtionstiden har löpt ut kan hyran prövas enligt det s.k. bruksvärdesystemet (12 kap. 55 § jordabalken). Lägenhetens bruksvärde är då avgörande för vad som anses vara skäligen hyra, inte hyresvärdens kostnadstäckning och rimlig avkastning.

Hyressättning för nyproducerade bostäder

Hyran för nyproducerade bostadslägenheter kan bestämmas genom att hyresvärden förhandlar om hyran direkt med hyresgästerna eller med en hyresgästorganisation. När hyresvärden förhandlar med en hyresgästorganisation kan parterna komma överens antingen om en hyra som rymms inom bruksvärdet eller om en presumtionshyra.

Vår utvärdering visar att presumtionshyresmodellen använts och fortfarande används av både privata och allmännyttiga fastighetsägare vid produktion av hyresbostäder. Under senare år verkar det ha blivit ännu vanligare med överenskommelser om presumtionshyra, och detta särskilt inom de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen. Vi har dock noterat en förändrad tendens på senare tid inom nyproduktionen: de privata fastighetsägarna verkar i större utsträckning än tidigare vilja förhandla hyran individuellt med hyresgästerna i stället för kollektivt med hyresgästföreningen.

En försiktig bedömning ger vid handen att i varje fall hälften av de lägenheter som producerats från 2016 och framåt och som ägs av de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen har presumtionshyra. Det finns en större osäkerhet kring hur vanligt det i dagsläget är med presumtionshyra för nyproducerade lägenheter som har privata fastighetsägare.

Sammanfattningsvis verkar individuellt överenskommen hyra med hyresgästen jämte kollektivt förhandlad presumtionshyra numera vara de vanligaste formerna för hyressättning i nyproduktionen. Detta beror troligen på en rad olika men också samverkande faktorer. Det kan exempelvis bero på att hyresvärden inte får ihop nyproduktionskalkylen om hyran hade bestämts med utgångspunkt i bruksvärdet.

Att överenskommelser om presumtionshyra i dagsläget träffas i förhållandevis stor utsträckning kan även tyda på att modellen har etablerat sig på hyresmarknaden och att aktörerna har anpassat sig väl till möjligheten för ökat bostadsbyggande, genom ökad kostnadstäckning, som modellen ger. Det kan vidare tyda på att den förlängda presumtionstiden från tio till femton år som infördes den 1 januari 2013 har gett visst resultat. Det kan dessutom visa på att parterna lyckas träffa överenskommelser om presumtionshyra i relativt stor utsträckning.

Att hyran i förhållandevis stor utsträckning i dagsläget också sätts i individuella avtal mellan hyresvärd och hyresgäst kan dock tyda på att parterna *inte* lyckas komma överens i de kollektiva förhandlingarna. Det kan också tyda på hyresvärdar inte önskar förhandla kollektivt i samma utsträckning som tidigare eller att hyresnivåerna vid individuella avtal numera motsvarar eller närmar sig presumtionshyresnivåerna, varför någon kollektivt förhandlad presumtionshyra inte behövs i samma utsträckning som tidigare för att hyresvärden ska kunna få täckning för sina

kostnader jämte rimlig avkastning för att kunna producera hyresbostäder. Att en presumtionshyra under presumtionstiden inte kan användas som jämförelsematerial vid en prövning i hyresnämnden, synes också vara en faktor som påverkar vilken hyressättningsmodell som används i nyproduktionen.

Modellen har sannolikt bidragit till ökad produktion av hyresbostäder

Det är svårt att avgöra om och i vilken utsträckning presumtionshyresmodellen, såsom en av flera omständigheter, har påverkat produktionen av hyresbostäder sedan reglerna infördes 2006. Detta eftersom det inte med säkerhet går att fastställa att bostadsprojekten inte hade blivit verklighet om presumtionshyresmodellen inte fanns. Det går därför inte heller att avgöra *hur stor* effekt modellen har haft på byggandet av hyresbostäder.

Vi anser dock att det framstår som troligt att modellen har bidragit till en ökad produktion av hyresrätter jämfört med om presumtionshyres-systemet inte hade införts (se kapitel 6.3). Modellen har använts vid hyresättning i nyproduktionen i relativt stor utsträckning sedan den infördes och särskilt under senare år. Både privata och allmännyttiga kommunala fastighetsägare har använt modellen. Detta tyder på att modellen möjliggjort en produktion av hyreslägenheter som inte hade varit möjlig om hyran bestämts med utgångspunkt i bruksvärdet. Modellen är också attraktiv för hyresvärden eftersom den säkerställer en förutsägbarhet om den hyra som kan tas ut under presumtionstiden. Hyresvärden riskerar inte heller att hyran sänks av hyresnämnden en kort tid efter det att lägenheterna tagits i bruk, eftersom den avtalade hyran presumeras vara skälig under 15 år. Modellen har dessutom satt ökat fokus på nyproduktion av hyreslägenheter.

En utvecklad modell kan skapa bättre förutsättningar för produktion och förvaltning av hyresbostäder

Genom vår utvärdering av den nuvarande modellen med presumtionshyra har vi identifierat vissa brister och osäkerhetsmoment med modellen (se avsnitt 6.2.8). Det huvudsakliga syftet med översynen har varit, som ovan nämnts, att skapa bättre förutsättningar för att hyreslägenheter byggs i de delar av landet där det råder bostadsbrist.

Hyressättningen är dock bara en av flera faktorer som kan antas ha betydelse för bostadsbyggandet och för nyproduktionen av hyreslägenheter. Hyressättningen tycks inte heller vara den avgörande faktorn för om en fastighetsägare väljer att producera hyresbostäder (jfr kapitel 4 och 6.2). Modellen med presumtionshyra har, som ovan konstaterats, ändå sannolikt bidragit till en ökad produktion av hyresbostäder. En förändrad modell kommer sannolikt att fortsätta att bidra till produktion av hyresbostäder i samma utsträckning som den nuvarande modellen. Det är dock inte troligt att en förändrad modell om presumtionshyra annat än *i mycket begränsad utsträckning kommer att kunna bidra till en ytterligare ökad produktion av hyresbostäder*. Detta framstår som särskilt tydligt i dagsläget när produktionen av bostäder redan tycks vara nära maxkapacitet. En förändrad modell, enligt våra förslag nedan, kan däremot skapa bättre förutsättningar för fastighetsägare som bygger och förvaltar hyresbostäder. Detta kan i sin tur bidra till att det blir mer attraktivt att producera och långsiktigt förvalta

hyresbostäder. Vissa av förslagen ger även förutsättningar för att skapa ett mer attraktivt och individanpassat boende för hyresgästerna. Bilaga 4

Våra förslag till ändringar

Mot bakgrund av de brister och osäkerhetsmoment som vi identifierat med den nuvarande modellen med presumtionshyra (se ovan) har vi lagt fram följande förslag.

Det införs fler möjligheter att kunna ändra en presumtionshyra

En presumtionshyra kan som huvudregel inte ändras under den femton år långa presumtionstiden. Detta leder till förutsägbarhet om hyran men det kan också framstå som onödigt stelbent, exempelvis om en hyresgäst önskar att lägenheten ska förbättras eller tillföras ytterligare utrustning.

Vi föreslår därför att det ska införas *fler möjligheter att kunna ändra en presumtionshyra* under presumtionstiden (se avsnitt 7.3.1). Presumtionshyran ska således kunna ändras, genom en ny förhandlingsöverenskommelse eller genom beslut av hyresnämnden, *i den mån det är skäligt* när

- en förbättrings- eller ändringsåtgärd utförs på fastigheten eller i lägenheten,
- sättet för att beräkna hyran ändras med hänsyn till kostnader eller avgifter för uppvärmning, vatten, elektrisk ström m.m. eller
- det finns ett annat väsentligt intresse som motiverar en ändring.

Förslaget innebär att modellen med presumtionshyra blir mindre stelbent och mer anpassningsbar till nya, förändrade eller oförutsedda omständigheter. En sådan mer flexibel modell kan bidra till att förbättra förutsättningarna för fastighetsägare som bygger och förvaltar hyreslägenheter. Förslaget ger även förutsättningar för att skapa ett mer attraktivt och individanpassat boende för hyresgästerna.

Fler hyreslägenheter ska kunna få presumtionshyra

Det är i dagsläget oklart om presumtionshyra får användas när ett utrymme, som tidigare har varit en bostad men därefter har använts för annat ändamål under längre tid, återigen ska användas som bostad. Vi föreslår därför att det ska *vara möjligt att avtala om presumtionshyra för sådana utrymmen* (se avsnitt 7.3.2). Något fler hyreslägenheter kan därmed komma att skapas.

Det införs en ny modell för tvistlösning

Det har visat sig att det ibland är svårt för parterna att nå en överenskommelse om presumtionshyra. Parterna har huvudsakligen svårt att komma överens om de ekonomiska förutsättningarna för bostadsprojektet. Det saknas dessutom en allmän tvistlösningsmekanism när förhandlingar om presumtionshyra strandar.

Vi föreslår därför att *hyresnämnden ska kunna utse en medlare i syfte att lösa en tvist mellan kollektivt förhandlande parter innan någon tvist*

anhängiggjorts vid hyresnämnden. Hyresnämnden ska således på gemensam eller enskild ansökan av kollektivt förhandlande parter kunna utse en eller flera medlare i tvister om hyra eller andra hyresvillkor enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) (se kapitel 8). Medlare ska kunna utses både för tvister i nyproduktionen, exempelvis när förhandlingar om ursprunglig presumtionshyra eller ändring av presumtionshyran strandat, och för tvister i det befintliga bostadsbeståndet. Från processuell synpunkt framstår det nämligen som lämpligast att kollektiva tvister om hyra kan lösas på ett och samma sätt oberoende av om tvisten avser en hyra i nyproduktionen eller det befintliga beståndet. När det gäller kollektiva tvister om hyra i det befintliga beståndet finns det även ett behov av att med lagstöd förstärka medlingsfunktionen vid hyresnämnderna för att undvika omfattande tvister.

Förslaget utgör endast en möjlighet för de kollektivt förhandlande parterna att få till stånd en medling när det behövs.

Ytterligare förslag till ändring av modellen läggs inte fram

Det finns en osäkerhet om vad som händer med presumtionshyran när presumptionstiden löpt ut och bruksvärdereglerna blir tillämpliga på lägenhetens hyra. Det finns då en risk för fastighetsägaren att hyran sänks vid en prövning i hyresnämnden, eftersom en presumtionshyra vanligen är högre än en bruksvärdehyra. Av bestämmelsens förarbeten framgår inte hur denna övergång i praktiken ska genomföras.

Vi har bedömt att nackdelarna med en reglering av hur denna övergång ska gå till överväger fördelarna (se avsnitt 7.3.3). De kollektivt förhandlande aktörerna på hyresmarknaden kommer troligtvis kunna hantera övergången. Vi har därför inte lagt fram något förslag i denna del. Däremot har vi föreslagit en ny modell för tvistlösning som kan bli tillämplig om det visar sig att det kollektiva förhandlingssystemet inte klarar av att hantera övergången (se ovan).

Det finns även vissa övergripande problem med presumtionshyresmodellens konstruktion, såsom att modellen kan vara kostnadsdrivande och motverka transparens i hyressättningen. Vårt uppdrag har dock varit att utveckla och förbättra modellen, inte avveckla modellen. Vi har därför inte föreslagit några ändringar av modellens grundläggande konstruktion (se vidare avsnitt 6.2.8 och 7.2).

Förslagets konsekvenser

Förslagen bedöms få marginella effekter på bostadsbyggandet och inte medföra några långtgående konsekvenser för hur bostadsmarknaden utvecklas framöver. Förslagen bedöms i allmänhet ändå som positiva för bostadsmarknaden (se kapitel 9). En förändrad presumtionshyresmodell kan nämligen skapa bättre förutsättningar för fastighetsägare som bygger och förvaltar hyresbostäder. Vissa av förslagen ger även förutsättningar för att skapa ett mer attraktivt och individanpassat boende för hyresgästerna.

Förslaget om en ny tvistlösningmodell kan leda till att fler förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen träffas och att färre tvister hänskjuts till hyresnämnden för prövning jämfört med i dag.

Ikraftträdande

Bilaga 4

Vi bedömer att lagändringarna kan träda i kraft den 1 juli 2018. Vi bedömer vidare att vissa övergångsbestämmelser behövs, se kapitel 10.

Betänkandets lagförslag (SOU 2017:65)

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 55 a och 55 c §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***12 kap.**55 a §²

Vid prövning av hyran *skall* en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,

2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och

3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

Bestämmelsen i första stycket ska inte tillämpas om hyran ska prövas enligt 55 c §.

55 c §³

Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran ska fastställas enligt denna paragraf,

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

4. det inte har förflutit mer än femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus ska vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som *tidigare* inte till

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus ska vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som inte till någon del

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2002:29.

³ Senaste lydelse 2012:819.

någon del använts som bostads-
lägenhet.

använts som bostadslägenhet
*omedelbart före ombyggnaden
eller tillbyggnaden.*

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till *den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.*

Trots första stycket får hyran ändras *genom en ny förhandlingsöverenskommelse eller beslut av hyresnämnden* i den mån det är skäligt med hänsyn till

1. den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades,

2. att en åtgärd som avses i 18 d § första stycket utförs,

3. att sättet för att beräkna hyran ändras med hänsyn till kostnader eller avgifter som avses i 19 § första stycket, eller

4. ett annat väsentligt intresse som motiverar en ändring.

1. Denna lag träder ikraft den 1 juli 2018.

2. Bestämmelserna i 12 kap. 55 a § andra stycket och 55 c § fjärde stycket ska dock tillämpas i dess nya lydelse på förhandlingsöverenskommelser enligt 12 kap. 55 c § som ingåtts före ikraftträdandet, om åtgärden eller omständigheten enligt 12 kap. 55 c § fjärde stycket 2–4 påbörjas eller inträffar efter ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 15 a och 17 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
 2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen eller utse medlare enligt 30 a § hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Bilaga 5

15 a §²

En tvist som avses i 4 § första stycket 5 a hänskjuts till hyresnämnden genom ansökan som *skall* vara skriftlig.

En tvist som avses i 4 § första stycket 5 a hänskjuts till hyresnämnden genom ansökan som *ska* vara skriftlig. *En ansökan om att utse medlare enligt 30 a § hyresförhandlingslagen (1978:304) får dock vara muntlig.*

I fråga om ansökan, en parts första inlägga till nämnden och sammanträde gäller i övrigt 8 § andra–sjätte styckena och 9 § första och tredje styckena.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, *skall* ärendet avskrivras. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir, hindrar inte det att ärendet prövas.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, *ska* ärendet avskrivras. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir, hindrar inte det att ärendet prövas.

Vad som sägs i tredje stycket gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

17 §³

Om det finns anledning, *skall* nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna *skall* ges tillfälle att närvara vid en sådan besiktning. Nämnden får också inhämta annan nödvändig utredning.

Om det finns anledning, *ska* nämnden eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna *ska* ges tillfälle att närvara vid en sådan besiktning. Nämnden får också inhämta annan nödvändig utredning.

I ett ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken *skall* arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande *skall* också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § andra stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ett ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta

I ett ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21, 21 a eller 31 § jordabalken *ska* arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande *ska* också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § andra stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ett ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta

² Senaste lydelse 2005:1061.

³ Senaste lydelse 2005:1061.

yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena *skall* inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ett ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) *skall* hyresnämnden, om den finner det behövt, ge den hyresgästorganisation som har ingått den ifrågasatta överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena *ska* inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ett ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) *ska* hyresnämnden, om den finner det behövt, ge den hyresgästorganisation som har ingått den ifrågasatta överenskommelsen tillfälle att yttra sig. *Vid en tvist om hyra enligt 12 kap. 55 c § fjärde stycket jordabalken ska hyresnämnden, om den finner det behövt, ge berörd hyresgästorganisation tillfälle att yttra sig.*

Denna lag träder ikraft den 1 juli 2018.

Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Bilaga 5

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304) dels att 22 och 25 §§ ska ha följande lydelse, dels att det ska införas en ny paragraf, 30 a §, med följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

22 §¹

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser *honom*. För att kunna upptas till behandling *skall* ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot *honom*.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket *skall* 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Beslut *varigenom* hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, *skall* hyresvärden samtidigt *åläggas* att till hyresgästen betala tillbaka vad *han* till följd därav har *uppburit* för mycket jämte ränta. Räntan *skall* beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser *hyresgästen*. För att kunna upptas till behandling *ska* ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot *hyresgästen*.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket *ska* 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §, *om inte annat följer av 12 kap. 55 c § jordabalken*. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Beslut *genom vilket* hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, *är* hyresvärden samtidigt *skyldig* att till hyresgästen betala tillbaka vad *hyresvärden* till följd därav har *tagit emot* för mycket jämte ränta. Räntan *ska* beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har

¹ Senaste lydelse 1984:696.

kraft och enligt 6 § rättelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller *ej* i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

vunnit laga kraft och enligt 6 § rättelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller *inte* i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

25 §²

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Hyran och andra hyresvillkor *skall* fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Hyran och andra hyresvillkor *ska* fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken, *om inte annat följer av 12 kap. 55 c § jordabalken.*

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § *andra meningen* och 55 d § fjärde–åttonde styckena jordabalken *skall* tillämpas.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § *tredje stycket* och 55 d § fjärde–åttonde styckena jordabalken *ska* tillämpas.

Beslut *varigenom* hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt *förhyrning*.

Beslut *genom vilket* hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt *uthyrning*.

30 a §

Om förhandlingsordningens parter inte kan träffa en förhandlingsöverenskommelse om hyra eller andra hyresvillkor enligt denna lag får hyresnämnden utse en eller flera medlare, i syfte att en sådan överenskommelse kan träffas, om parterna samtycker till det. Till medlare ska hyresnämnden utse ett hyresråd eller, om parterna enas om det, en annan lämplig person. Hyresnämnden ska i beslutet förelägga parterna att inställa sig till sammanträde inför den eller de som har utsetts till medlare.

Ansökan om medlare får göras senast två veckor efter det att förhandlingen är avslutad enligt 18 §. Medlingen får pågå i högst tre månader från det att medlare utses. Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden förlänga tiden.

Den som har utsetts till medlare ska anmäla till nämnden om förklaring behövs och när medlingen har avslutats.

-
1. Denna lag träder ikraft den 1 juli 2018.
 2. Bestämmelsen i 30 a § ska gälla även för förhandlingar enligt denna lag som avser förhandlingsöverenskommelser som träffats före ikraftträdandet, om begäran om medlare sker efter ikraftträdandet och senast inom två veckor från det att förhandlingen avslutats enligt 18 §.

Förteckning över remissinstanserna (SOU 2017:65)

Remissyttranden över betänkandet Hyran vid nyproduktion har lämnats av Svea hovrätt, Göteborgs tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Jönköping, Domstolsverket, Skatteverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Västernorrlands län, Länsstyrelsen i Skånes län, Konsumentverket, Boverket, Stockholms universitet, Kungliga Tekniska högskolan, Malmö högskola, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Näringslivets regelnämnd, jagvillhabostad.nu, Riksbyggen ekonomisk förening, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Byggindustrier och Sveriges Kommuner och Landsting.

Yttrande har även inkommit från Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Regelrådet, Stockholms Handelskammare och Sveriges Förenade Studentkårer har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.