

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
103 33 Stockholm

Yttrande över betänkandet ”Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning” (SOU 2017:86)

(Ju2017/08599/L1)

Sammanfattning

- Hovrätten påpekar inledningsvis att den av lagstiftaren valda hyressättningsmodellen leder till att hyresrätter, framförallt i storstäderna, ges ett ekonomiskt värde och uppmuntrar till oegentligheter. Det kan, på ett allmänt plan, diskuteras om det är befogat att använda rättsväsendets resurser på det sätt som blir följden av utredningens förslag om nykriminalisering.
- Hovrätten tillstyrker i huvudsak förslaget att skärpa kraven för att en hyresgäst ska få tillstånd att överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet genom byte.
- Hovrätten tillstyrker förslaget att en hyresrätt ska anses förverkad om särskild ersättning har betalats, men avstyrker förslaget att hyresvärden ska kunna göra gällande förhållandet under fem år efter betalningen. Hovrätten anser inte heller att upplåtelse i andra hand och till inneboende kan anses omfattas av den föreslagna bestämmelsen. Vidare lyfter hovrätten ett antal frågor som bör tas om hand under det fortsatta beredningsarbetet.
- Hovrätten tillstyrker förslaget att skärpa straffen för att begära särskild ersättning för en hyresrätt. Hovrätten anser dock att upplåtelse i andra hand och till inneboende inte kan anses omfattas av den föreslagna bestämmelsen, och inte heller bör göra det.

- Hovrätten tillstyrker förslaget att skärpa straffen för otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet.
- Hovrätten avstyrker förslaget att kriminalisera köp av hyresrätt.
- Hovrätten har inte någon erinran mot förslaget att en hyresrätt ska anses förverkad om en hyresgäst hyr ut sin lägenhet mot oskälig hyra. Hovrätten anser dock att bestämmelsen inte bör omfatta upplåtelse till inneboende. Hovrätten anser inte heller att hyresvärden ska kunna göra gällande förhållandet under sex månader efter att den sista hyran har betalats. Hovrätten lyfter därutöver vissa frågor som bör tas om hand under det fortsatta beredningsarbetet.
- Hovrätten avstyrker förslaget att kriminalisera otillåten uthyrning i andra hand i vinningssyfte.
- Hovrätten avstyrker förslaget att ta bort kravet på rättelseanmaning i 12 kap. 42 § första stycket 3 jordabalken och att ändra tiden under vilken hyresvärden kan göra gällande den otillåtna upplåtelsen.
- Hovrätten tillstyrker förslaget att införa en ventil för överklaganden till hovrätten.

Inledning

Den nuvarande utformningen av den bostadshyresrättsliga lagstiftningen med dess bruksvärdesystem och de problem som detta för med sig i form av bl.a. de möjligheter till ohederliga förfaranden som utredningen lyfter fram är en källa till ständig diskussion. Utredningen föreslår nykriminalisering på några områden och skärpta straffskalor på andra. Utredningens förslag innebär att rättsväsendet ska lägga omfattande resurser på att motverka handeln med bl.a. hyreskontrakt. I det sammanhanget vill hovrätten framhålla följande. Den av lagstiftaren valda hyres-sättningsmodellen leder till att hyresrätter, framför allt i storstäderna, ges ett ekonomiskt värde som uppmuntrar till oegentligheter. Att komma till rätta med problemen genom kriminalisering är mycket kostsamt, kräver omfattande utredningsresurser och framstår som inte särskilt effektivt. Att kriminalisera också köparen tar helt bort det eventuella intresse som denne kan ha att vända sig till rättsväsendet för att återfå köpeskillingen. Det finns mot den bakgrunden skäl att diskutera om det är befogat att använda rättsväsendets resurser på det sätt som blir följden av utredningens förslag om nykriminalisering.

Med det sagt instämmer hovrätten i utredningens bedömning att det finns skäl att skärpa delar av bostadshyreslagstiftningen för att motverka handeln med hyreskontrakt och att oskäliga andrahandshyror tas ut. Förutom vad som anförts ovan har hovrätten ett antal synpunkter på de nya kriminaliseringar som föreslås och har också ett antal invändningar mot utformningen av bl.a. förverkandebe-

stämmelserna, vilket utvecklas närmare nedan. Redan här vill hovrätten emellertid framhålla vissa av synpunkterna.

Utredningen blandar begreppen straffri och fri från ansvar (se bl.a. s. 126, 163 och 233). Eftersom begreppen avser skilda saker bör de hållas isär. Med hänsyn till att en gärning som är straffri kräver betydligt större polisiära utredningsinsatser än en gärning som är fri från ansvar, bör det enligt hovrätten övervägas om inte de gärningar som föreslås vara straffria i stället ska vara fria från ansvar. De straffbestämmelser som nu finns i 12 kap. jordabalken bör anpassas till det sagda.

Hovrätten anser att flera av de föreslagna bestämmelserna måste förtydligas om de ska anses omfatta upplåtelser i andra hand och till inneboende. Hovrätten anser dock att så inte bör vara fallet.

Vissa av utredningens förslag kommer att träffa upplåtelser av lokaler (se 12 kap. 40 § och 42 § första stycket 3 jordabalken). Detta kommenteras dock inte i betänkandet och har förmodligen inte heller varit avsikten.

Generellt sett anser hovrätten att det är mindre lämpligt att använda regelverket för förverkande när ett hyresavtal sägs upp till hyrestidens utgång. Om 12 kap. 46 § första stycket 1 jordabalken utmönstras skulle hyresnämndernas bedömning och hovrättens överprövning kunna koncentreras till en renodlad skälighetsbedömning, klart skild från den prövning som görs i allmän domstol. Att det är olika bedömningar som ska göras och att skilda problem aktualiseras, illustreras tydligt vid en närmare genomgång av utredningens förslag. Hovrätten kommenterar detta mer utförligt nedan.

Hovrätten noterar också att betänkandet inte behandlar hur förslagen förhåller sig till artikel 8 i den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen). Artikeln skyddar rätten till privat- och familjeliv och anger bl.a. att var och en har rätt till respekt för sitt hem. I de förlängningstvister som hovrätten prövar åberopas inte sällan artikeln. Enligt hovrätten finns det anledning att analysera frågan närmare under det fortsatta beredningsarbetet.

Hovrättens mer detaljerade synpunkter på utredningens förslag följer betänkandets disposition.

3 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

3.4.3 Kraven för byte bör skärpas

Hovrätten tillstyrker förslaget att hyresgästen vid överlåtelse genom byte ska visa att han eller hon och den som hyresrätten överläts till har varit bosatta i sina respektive lägenheter under minst ett år. Detsamma gäller förslaget om att sänka beviskravet för att påvisa att särskild ersättning har begärts för bytet och ge hyresnämnderna möjlighet att tillåta att beslut i bytesärenden överklagas om det finns prejudikatskäl (vilket hovrätten tillstyrkt i yttrande över betänkandet Frågor

om hyra och bostadsrätt, SOU 2008:47, Justitiedepartementets ärendenummer Ju 2008/4174/L1 och över promemorian Effektivare hyres- och arrendenämnader, Ds 2016:4, Justitiedepartementets ärendenummer Ju2016/02399/DOM).

Syftet med bytesreglerna är att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. Utredningens förslag att ta bort möjligheten att byta hyresrätter mot bostadsrätter och småhusfastigheter motverkar i och för sig detta syfte. Med hänsyn till den risk som finns för att hyresrätten ges ett ekonomiskt värde vid denna typ av byten får utredningens förslag dock godtas.

Hovrätten är däremot tveksam till utredningens förslag att ta bort möjligheten att vägra ett byte med hänvisning till ”andra särskilda skäl”. Det förhållandet att det i förarbetena till den nuvarande bestämmelsen inte anges några andra exempel på sådana skäl än att särskild ersättning lämnats för bytet innebär inte per automatik att bestämmelsen blir överflödig i och med utredningens förslag. Enligt hovrätten innebär den nuvarande bestämmelsen en ventil för oförutsedda fall. Bestämmelsen skulle t.ex. kunna tillämpas när en av byteskontrahenterna inte har för avsikt att ta i anspråk den lägenhet han eller hon vill byta till sig eftersom vederbörande har sitt boende tillgodosett på annat håll. Det finns således skäl att behålla ventilen.

3.4.5 En hyresrätt ska anses förverkad om särskild ersättning har betalats

Hovrätten tillstyrker att en förverkandegrund införs när särskild ersättning lämnats eller tagits emot vid en överlåtelse eller har begärts i anslutning till en överlåtelse eller upplåtelse, men vill understryka att regeln i 12 kap 46 § första stycket 1 jordabalken bör utmönstras.

Hovrätten har dock ett antal synpunkter på hur reglerna har utformats. Enligt utredningen omfattas upplåtelser i andra hand och till inneboende av bestämmelsen (se s. 223). Detta framgår inte med tillräcklig tydlighet av den föreslagna lagtexten, som bör omformuleras om den ska kunna tillämpas på det sätt som utredningen avsett (jfr t.ex. utformningen av 12 kap. 42 § första stycket 3 och 5 jordabalken). Hovrätten är dock tveksam till om dessa typer av upplåtelser bör omfattas av bestämmelsen. Utredningen föreslår vidare att rätten för hyresvärden att göra gällande att hyresrätten är förverkad ska vara fem år från att den särskilda ersättningen lämnades eller togs emot i stället för två månader från att hyresvärden fick kännedom om förhållandet som i övriga fall enligt 12 kap. 43 § jordabalken. Utredningen motiverar förslaget med allmänpreventiva skäl och åsidosättandets allvarliga karaktär. Enligt hovrätten skiljer sig den föreslagna förverkandegrunden dock inte från övriga förverkandegrunder på ett sådant sätt att en tid om fem år, som dessutom fortsätter att löpa oberoende av hyresvärdens kännedom om förhållandet, kan motiveras.

Hovrätten noterar även att mycket liten ledning ges beträffande i vilka situationer det som ligger hyresgästen till last kan bedömas vara av ringa betydelse. Möjli-

gen är avsikten att det i princip inte ska finnas några sådana fall (se s. 224). Frågan måste behandlas mer utförligt i det fortsatta beredningsarbetet.

När det gäller förlängningstvister anger utredningen kortfattat att det saknas behov av ytterligare bestämmelser eftersom 12 kap. 46 § första stycket 1, 2 eller 10 jordabalken kan tillämpas i dessa fall. I betänkandet lämnas dock ingen ledning för hur reglerna ska tillämpas om särskild ersättning har lämnats men hyresrätten inte kan anses förverkad eller hyresvärden inte har åberopat den upphörande-grunden. Enligt såväl punkt 2 som punkt 10 ska en skälighetsbedömning göras, och vid bedömningen enligt punkt 2 ska beaktas om hyresgästen fått möjlighet till rättelse. Det är långt ifrån självklart hur man vid en sådan skälighetsbedömning ska se på att det gått fem år och några dagar sedan ersättningen togs emot eller att det gått fyra år sedan ersättningen betalades, men hyresvärden hela tiden har känt till betalningen. Andra exempel som kan aktualiseras är att endast en blygsam ersättning begärts, och kanske dessutom aldrig mottagits, eller att den som köpt kontraktet inte förstått regelverket eller befunnit sig i en utsatt situation. Enligt hovrätten är det angeläget att frågorna behandlas i det fortsatta beredningsarbetet.

3.4.6 Straffen för att begära särskild ersättning för en hyresrätt bör skärpas

Hovrätten instämmer i utredningens bedömning att det finns skäl att skärpa straffen för den som begär, träffar avtal om eller tar emot särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet eller överlåtelse av hyresrätten till en sådan. Hovrätten saknar dock en närmare analys av förhållandet mellan förmögenhetsbrotten och brotten i 12 kap. jordabalken. Det är inte självklart att dessa olika brottskategorier kan jämföras, även om den föreslagna straffskalan framstår som rimlig. En utförligare behandling av frågan skulle också kunna tjäna som vägledning vid bedömningen av straffvärdet för brotten enligt 12 kap. jordabalken.

Utredningen föreslår vidare att tre nya kvalifikationsgrunder ska införas för att ett brott enligt 12 kap. 65 § jordabalken ska anses vara grovt. En av dessa är att gärningsmannen använt urkund eller annat vars brukande är straffbart enligt 14 kap. eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet. Enligt hovrätten bör frågorna om brottskonkurrens klargöras i det fortsatta beredningsarbetet.

I betänkandet anges att upplåtelser i andra hand och till inneboende omfattas av straffbestämmelsen, och att några förtydliganden av bestämmelsen inte behövs eftersom vilka gärningar som omfattas följer av systematiken i 12 kap. jordabalken (s. 119). Samtidigt noteras att frågan om den nuvarande bestämmelsen omfattar dessa fall inte har berörts i förarbetena till gällande bestämmelse eller i rättspraxis. Av legalitetsprincipen följer att det inte får råda någon oklarhet om vilka gärningar som omfattas av en straffbestämmelse. Utformningen av bestämmelsen och det förhållandet att upplåtelser i andra hand eller till inneboende

inte nämns i förarbetena (se prop. 1973:23 s. 143 f. och 189 f. samt prop. 1977/78:175 s. 139 f. och 179) ger närmast vid handen att den inte varit avsedd att omfatta dessa typer av upplåtelser (jfr även förslaget i 12 kap. 65 c § jordabalken). Har beteendet tidigare varit fritt från ansvar krävs, som utredningen själv konstaterar på flera andra ställen i betänkandet, mycket starka skäl för en kriminalisering. Någon utförligare diskussion om detta förekommer inte i betänkandet. Om beteendet ska kriminaliseras – vilket hovrätten motsätter sig – vill hovrätten också framhålla att det inte kan göras genom uttalanden i förarbetena.

3.4.7 Straffen för otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet

Hovrätten tillstyrker förslaget och har inte några andra synpunkter än de som anförts under 3.4.6. Hovrätten noterar dock att det kan finnas skäl att klargöra förhållandet mellan regleringen i 23 kap. 4 § brottsbalken om medverkan till brott och 12 kap. 65 b § jordabalken, dvs. att förtydliga vilka beteenden som i normalfallet ska bedömas enligt 12 kap. 65 b § jordabalken och vilka som i stället ska bedömas enligt reglerna om medverkan.

3.4.8 Köp av hyresrätt bör kriminaliseras

Som utredningen framhåller krävs starka skäl för att kriminalisera ett beteende som tidigare varit fritt från ansvar och metoden ska användas med försiktighet bl.a. eftersom en kriminalisering som inte beivras kan undergräva straffsystemets brottsavhållande verkan. Samtidigt ska betydelsen för det allmänna rättsmedvetandet av att ett visst beteende kriminaliseras inte underskattas.

Utredningen har kommit fram till att köp av hyresrätter bör kriminaliseras. Som skäl anför utredningen att många människor som står i bostadskö går miste om lägenheter, att handeln riskerar att urholka förtroendet för hyresrätten som boendeform, att handeln utgör ett sätt att ”tvätta” pengar, att den innebär att skatt undandras och att beteendet synes vara tämligen accepterat i breda samhällsgrupper (s. 123).

Vid en närmare analys av den utredning som redovisas i betänkandet kan det konstateras att det är mycket oklart hur omfattande handeln med hyresrätter egentligen är, hur stora summor den omsätter och vilka som ägnar sig åt den (se avsnitt 3.3.3). I betänkandet redovisas uppgifter som tyder på att högst 3-5 procent av lägenheterna lämnas tillbaka till fastighetsägarna för nyuthyrning även om någon handel med hyresrätter inte förekommer (s. 69). Det innebär att det är ytterst osäkert hur många fler lägenheter som de bostadssökande skulle få tillgång till om handeln med hyresrätter minskade. För att komma till rätta med bl.a. den ”tvätt” av pengar som sker kan ett alternativ till kriminalisering av köparna vara att intensifiera ansträngningarna för att lagföra säljare och s.k. svartmäklare. Det är i och för sig möjligt att en kriminalisering av köp av hyresrätter skulle leda till en ändrad inställning hos allmänheten, som i sin tur skulle innebära att handeln med hyresrätter minskade. För att en kriminalisering ska få den effekten krävs dock att det finns en reell risk för lagföring. Det kan dessutom an-

tas att allmänhetens inställning till handel med hyresrätter kommer att påverkas mer av förslaget om förverkande när särskild ersättning har betalats än av en kriminalisering. Med hänsyn till de blygsamma effekter en kriminalisering kan förväntas få finns det enligt hovrätten inte tillräckliga skäl för att genomföra förslaget. Förslaget avstyrks därför.

Genomförs förslaget har hovrätten följande synpunkter på den föreslagna bestämmelsen.

När det gäller straffskalorna och kvalificeringsgrunderna för grovt brott hänvisas till det som anförts under 3.4.6. Enligt hovrätten har bestämmelsen inte utformats så att det med tillräcklig tydlighet framgår att även den som betalat för ett inneboendekontrakt ska kunna fällas till ansvar, vilket verkar ha varit utredningens avsikt (se s. 126 och 233). Enligt hovrätten finns det även skäl att förtydliga att andrahandsupplåtelser omfattas. I betänkandet anges att betalning för dessa typer av upplåtelser bör kunna ses som ringa brott och därmed vara straffria. Som hovrätten tidigare anført bör det övervägas om inte dessa handlingar i stället ska vara fria från ansvar. Straffbestämmelsen bör då i första hand utformas så att dessa typer av upplåtelser överhuvudtaget inte omfattas av den.

Utredningen föreslår att den som köpt ett hyreskontrakt ska ha rätt att få tillbaka den ersättning som lämnats även om han eller hon döms för brott. Hovrätten ställer sig mycket tveksam till detta. Om beteendet kriminaliseras framstår det som olämpligt att rättsväsendet bistår köparen med att få tillbaka ersättningen. Avtalet med säljaren får närmast betraktas som ett s.k. pactum turpe, och krav som grundas på sådana avtal bör som regel inte kunna drivas in med myndighets eller domstols hjälp. Enligt hovrätten bör köpeskillingen rimligtvis förverkas i stället för att återfås av köparen. Kriminaliseras köp av hyresrätt avstyrker alltså hovrätten förslaget i 65 § fjärde stycket jordabalken.

4 Oskäligen andrahandshyror

4.4.3 Hyran vid en upplåtelse i andra hand ska inte vara högre än förstahandshyran

I princip innebär utredningens förslag att den i praxis fastslagna principen om att förstahandshyresgästen inte får ta ut en högre hyra än den hyra han eller hon själv betalar med tillägg för möbler och nyttigheter lagfästs. I praxis görs dock i varje enskilt fall en prövning av skälig hyra. Utredningens förslag innebär att en förstahandshyra som inte är skälig, eftersom den överstiger bruksvärdet, ändå ska anses skälig i paragrafens mening. Enligt hovrätten är det inte lämpligt att blanda ihop begreppen på det sättet (en oskälig hyra blir plötsligt skälig). Det finns också anledning att framhålla att förslaget innebär att en andrahandshyresgäst aldrig kan komma till rätta med en hyra som överstiger bruksvärdet, så länge den är densamma som den hyra förstahandshyresgästen betalar. Skulle en förstahandshyresgäst och dennes hyresvärd komma överens om att hyran kraftigt ska överstiga bruksvärdet och sedan låta en andrahandshyresgäst betala denna (och

dela på vinsten) är andrahandshyresgästen i princip rättslös. Mot den angivna bakgrunden anser hovrätten att förslaget i sin nuvarande utformning inte kan läggas till grund för lagstiftning.

4.4.4 Hyresgästen ska i en ansökan om tillstånd till upplåtelse i andra hand intyga att andrahandshyran är skälig

Kravet på det föreslagna intyget bör leda till att de flesta hyresgäster som ansöker om tillstånd till andrahandsuthyrning informerar sig om vilken hyra de får ta ut, vilket är positivt.

Enligt hovrätten kan det dock finnas skäl att i det fortsatta beredningsarbetet behandla frågan om hur intyget förhåller sig till bestämmelserna om osann eller vårdslös försäkran i 15 kap. 10 § brottsbalken. Som anförts inledningsvis noterar hovrätten även att förslaget kommer att omfatta lokalhyresgäster, men att detta inte nämns i betänkandet och att det inte heller torde ha varit avsikten.

4.4.5 Hyresrätten är förverkad om hyresgästen hyr ut lägenheten eller en del av den med en oskälig hyra

Hovrätten har inte några synpunkter på att en hyresrätt ska anses förverkad när hyresgästen har intygat att han eller hon hyr ut lägenheten i andra hand till en skälig hyra men det sedan kan bevisas att han eller hon tagit ut en högre hyra och det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse. Hyresrätten bör även kunna förverkas vid en otillåten uthyrning i andra hand med en oskälig hyra. Som tidigare framhållits bör dock regeln i 12 kap 46 § första stycket 1 jordabalken utmönstras. Det är vidare tveksamt om den föreslagna regeln bör vara tillämplig när någon tagit ut en överhyra av en inneboende på det sätt som utredningen föreslår. I dessa fall behövs inte hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd till uthyrningen och hyresgästen kommer därmed inte att ha samma insikt i kravet på att den hyra som tas ut ska vara skälig som vid en tillåten uthyrning i andra hand. Till detta kommer att det är svårare att uppskatta vad som utgör skälig hyra. Att i dessa fall förverka hyresrätten utan möjlighet till rättelse framstår inte som rimligt i förhållande till övriga förverkanderegler i 12 kap. 42 § jordabalken. Visserligen finns möjligheten att bedöma det som ligger hyresgästen till last som ringa, men hovrätten anser ändå att det är tveksamt om dessa fall bör omfattas av bestämmelsen.

Hovrätten är också tveksam till att tiden för att säga upp avtalet ska vara sex månader från det att förhållandet upphörde i stället för två månader från att hyresvärden fick kännedom om förhållandet som i övriga fall enligt 12 kap. 43 § jordabalken. Utredningen anför inte några egentliga skäl för sitt förslag. Enligt hovrätten bör tidsfristerna för att säga upp ett hyresavtal på grund av förverkande vara desamma om inte starka skäl talar för en differentiering.

Hovrätten noterar att även beträffande denna förverkandegrund ges mycket liten ledning för i vilka situationer det som ligger hyresgästen till last kan bedömas vara av ringa betydelse (s. 225). Om den föreslagna bestämmelsen ska införas bör frågan behandlas mer utförligt.

Hovrätten ställer sig också frågande till det utredningen anför om att beviskravet får avgöras i rättstillämpningen och, liksom i dag, vara beroende av vilka olika invändningar hyresgästen gör och vilken motbevisning som hyresgästen lägger fram (s. 157). Vad som avses bör förtydligas.

När det gäller förlängningstvister anger utredningen, på samma sätt som beträffande förverkandegrunden i 12 kap. 42 § första stycket 4 jordabalken, att det saknas behov av ytterligare bestämmelser eftersom 12 kap. 46 § första stycket 1 och 2 jordabalken kan tillämpas i dessa fall. I betänkandet lämnas dock ingen ledning för hur bedömningen enligt punkt 2 ska göras för det fall en oskäligen hyra tagits ut men hyresrätten inte är förverkad, eller hyresvärden inte gjort gällande den upphörandegrunden. Hur ska man t.ex. se på situationen att en hyresvärd sagt upp hyresavtalet sju månader efter att den oskäligen hyran tagits ut eller när en hyresgäst fått otydlig, men inte felaktig, information från hyresvärden om vilken hyra som kan tas ut? Enligt hovrätten är det angeläget att frågorna behandlas i det fortsatta beredningsarbetet.

4.4.6 Möjligheten att besluta om återbetalning av oskäligen hyra utökas

Skälet till att tidsgränsen för att besluta om återbetalning av oskäligen hyra inskränktes år 2009 var bl.a. att det i många fall ansågs leda till orimliga konsekvenser för förstahandshyresgästerna som ofta inte hade några särskilda kunskaper i hyressättningsfrågor. Enligt hovrätten gör sig dessa skäl gällande även om utredningens förslag om hur skäligen hyra ska bestämmas genomförs. Det finns också anledning att framhålla att 2009 års lagändring fick till följd att antalet mål i hovrätten om återbetalning av oskäligen hyra minskade. Utredningens förslag kan därför på goda grunder förväntas leda till fler mål i hyresnämnderna och i hovrätten.

4.4.7 Otillåten uthyrning i andra hand i vinningssyfte bör kriminaliseras

Enligt utredningen bör uthyrning i andra hand i vinningssyfte kriminaliseras bl.a. eftersom en hyresgäst som saknar behov av lägenheten för att han eller hon ordnat sitt boende på annat håll inte avskräcks av reglerna om förverkande. Utredningen anger att andra, som har beaktansvärda skäl för uthyrningen och därmed kunde ha fått tillstånd till den, bör undantas från straff (s. 163).

Det finns ingen utredning om hur vanligt det är att personer, som saknar beaktansvärda skäl för upplåtelsen, tar ut oskäligen hyror. Det är alltså ytterst osäkert hur många som kommer att riskera lagföring. Införs det folkbokföringsbrott som föreslagits i betänkandet Kvalificerad välfärdsbrottslighet (SOU 2017:37) kan det antas att personer i högre utsträckning kommer att folkbokföra sig på korrekt adress. Det innebär i sin tur att effektivare kontroller från hyresvärdarnas sida av var hyresgästerna är skrivna kan vara ett alternativ till utredningens förslag om kriminalisering för att komma till rätta med denna typ av andrahandsupplåtelser (hyresavtalen kan alltså relativt snabbt sägas upp). Avskräcks hyresgästerna inte av folkbokföringsbrottet är risken stor att de inte heller av-

skräcks av utredningens förslag. Mot den angivna bakgrunden, och med hänsyn till de starka skäl som bör krävas för en kriminalisering, avstyrker hovrätten utredningens förslag.

Genomförs förslaget har hovrätten följande synpunkter.

I enlighet med vad hovrätten tidigare anfört bör det beteende som utredningen föreslår ska vara straffritt inte leda till ansvar. Det finns också skäl att klargöra varför utredningen gjort skillnad på otillåtna och tillåtna uthyrningar i vinningsyfte och kriminaliserat det ena beteendet men inte det andra.

Uthyrningar till inneboende i vinningsyfte omfattas inte av den föreslagna paragrafens tillämpningsområde. Detta innebär att det enligt utredningens förslag ska vara brottsligt att kräva en engångssumma av en inneboende (65 §) men inte att under flera års tid ta ut en oskälighyra (65 c §). Varför denna åtskillnad gjorts motiveras inte. Enligt hovrätten bör inneboende undantas även från tillämpningen av 65 §.

5 Otillåten andrahandsuthyrning

5.4.2 Gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende bör förtydligas

I princip innebär utredningens förslag en kodifiering av praxis. Det framstår dock som onödigt att knyta definitionen av vad som anses vara självständigt brukande endast till det fallet att en del av lägenheten upplåts. Bestämmelsens andra stycke bör enligt hovrätten i stället kunna formuleras på följande sätt.

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

I det fortsatta beredningsarbetet finns det också skäl att behandla i vilken omfattning en hyresgäst måste använda lägenheten för att den ska anses utgöra hans eller hennes bostad. Hur ska man t.ex. se på en sjöman som upplåter en del av sin lägenhet till en inneboende men endast vistas i lägenheten några månader per år eftersom han övrig tid befinner sig på sjön?

Hovrätten ställer sig slutligen, på samma sätt som anförts under 4.4.5, frågande till det utredningen anför om att beviskravet får avgöras i rättstillämpningen och, liksom i dag, vara beroende av de invändningar hyresgästen gör och den bevisning som hyresgästen lägger fram (s. 185). Vad som avses bör förtydligas även här.

5.4.5 Förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning

Enligt utredningen bör kravet på rättelseanmaning tas bort när det gäller olovliga andrahandsuthyrningar. Anledningen är att utredningen vill motverka företeelsen i sig. Enligt hovrätten måste hänsyn dock tas till uppbyggnaden av och systematiken i 12 kap. jordabalken. För att olovliga andrahandsuthyrningar ska bedömas betydligt strängare än t.ex. försenade hyresbetalningar, störningar och vanvård

måste en sådan ordning motiveras på ett övertygande sätt. Att en person som underlåtit att i flera månader betala hyra ska få behålla sin hyresrätt efter att ha vidtagit rättelse medan den som olovligen hyrt ut sin bostad för att provbo med sin partner ska förlora hyresrätten utan möjlighet till rättelse är enligt hovrätten svårt att motivera. Även här vill hovrätten framhålla att regeln i 12 kap 46 § första stycket 1 jordabalken bör utmönstras, och att det i betänkandet överhuvudtaget inte kommenteras vilka konsekvenser förslaget får för de skälighetsbedömningar som hyresnämnder och hovrätten ska göra enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 och 10 jordabalken.

Som anförts inledningsvis noterar hovrätten att förslaget även kommer att omfatta lokalhyresgäster, men att detta inte nämns i betänkandet och att det inte heller torde ha varit avsikten.

När det gäller under vilken tid hyresvärden ska kunna göra gällande att hyresrätten är förverkad hänvisar hovrätten till vad som anförts under 4.4.5 och beträffande förslaget om ventil för överklagande till det som anförts under 3.4.3.

7 Förslagets konsekvenser

Hovrätten vill först framhålla att de kriminaliseringar som utredningen föreslår kommer att leda till kraftigt ökade kostnader för rättskedjan i stort. Som angetts inledningsvis kan det ifrågasättas om det är befogat att lägga rättskedjans ansträngda resurser på att stävja de problem som utredningen pekar på.

För hovrättens del innebär utredningens förslag att domstolen kommer att få ett antal ytterligare hyresnämndsmål med anledning av de möjligheter till överklagande som införs, vilket i och för sig torde vara nödvändigt för att uppfylla Europakonventionens krav. Hovrätten kommer även att få fler mål om återbetalning av hyra liksom mål om förlängning av hyresavtal. Till detta kommer ett antal nya brottmål. Även om tillskottet av mål inte torde bli särskilt stort kommer det i flera fall att handla om mål där praxis saknas. Åtminstone de första åren kommer förslagen därmed att innebära en ökad arbetsbelastning för hovrätten.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättspresidenten Fredrik Wersäll samt hovrättsråden Kazimir Åberg, Kenneth Nordlander och Lina Forzelius, föredragande.

Fredrik Wersäll

Lina Forzelius