

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
103 33 Stockholm

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

Dnr Ju 2017/08599/L1

Inledning

Utredningen har haft i uppdrag att överväga och föreslå åtgärder som motverkar handeln med hyreslägenheter och bidrar till att fler hyreslägenheter erbjuds bostadssökande på godtagbara villkor. Tingsrätten är i huvudsak positiv till utredningens förslag och menar att en reform i linje med dessa kommer att skapa större möjligheter för att komma till rätta med den otillåtna handeln med hyreslägenheter och med otillåten andrahandsuthyrning till oskälig hyra.

Tingsrätten vill dock anföra följande.

En hyresrätt ska anses förverkad om särskild ersättning har betalats

För att motverka den illegala handeln med hyreskontrakt föreslår utredningen att en hyresvärd under en tid om fem år från det att den särskilda ersättningen för hyreskontraktet betalades eller begärdes ska ha rätt att förklara en hyreslägenhet förverkad. Det förhållandet att en hyresvärd innan fristens utgång fått kännedom om att särskild ersättning begärts eller betalats ska enligt utredningen inte leda till att rätten att skilja hyresgästen från lägenheten upphör i förtid.

Tingsrätten delar utredningens bedömning att det är rimligt att det ska finnas en bortre tidsgräns för när en hyresgäst ska kunna skiljas från sin lägenhet på grund av att hyresrätten är förverkad. Tingsrätten ifrågasätter dock att tidfristen ska stå fast oavsett om hyresvärden dessförinnan haft kännedom om förhållandet under

en längre tid. Att förlora sin bostad är en mycket ingripande åtgärd för en hyresgäst. Om hyresvärden under lång tid innan fristens utgång haft kännedom om att särskild ersättning begärts eller betalats framstår det inte som rimligt att hyresvärden ska kunna vänta i eventuellt flera år innan han använder det som skäl för att förverka hyresrätten. En bestämmelse där hyresvärden, från det att denne fått kännedom om att särskild ersättning begärts eller betalats, inom viss tid kan skilja hyresgästen från hyreslägenheten framstår enligt tingsrätten därför som motiverad.

Förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning: giltig ursäkt

En hyresrätt är idag förverkad om hyresgästen utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd till uthyrningen och får ansökan beviljad. För att motverka otillåtna andrahandsupplåtelser föreslår utredningen att en hyresgästs rätt att undgå förverkande genom rättelseåtgärd ska upphävas och att hyresgästen för att undgå förverkande istället måste visa att denne haft giltig ursäkt för den otillåtna andrahandsuthyrningen. Enligt utredningen ska det överlämnas åt rättstillämpningen att bedöma när sådan giltig ursäkt ska anses föreligga.

Tingsrätten ställer sig tveksam till att rättelsemöjligheten upphävs och att det istället införs ett rekvisit om giltig ursäkt för att undgå förverkande. För att motverka otillåtna andrahandsupplåtelser är det av stor vikt att de bestämmelser som finns för att motverka sådana upplåtelser är effektiva. Av lika stor vikt är dock att hyresgästen kan förhålla sig till ett tydligt och transparent regelverk. Hyreslagen utgör en social skyddslagstiftning som ska verka till hyresgästens förmån. Ett rekvisit där hyresgästen måste visa giltig ursäkt för att undgå förverkande skapar enligt tingsrätten en osäkerhet för hyresgästen när en sådan ursäkt ska anses föreligga. Enligt dagens regelverk finns möjlighet för fastighetsägare att i en förlängningstvist få hyresavtalet att upphöra på grund av otillåten andrahandsuthyrning. Tingsrätten anser mot bakgrund av det anförda att det inte finns tillräckliga skäl för att avskaffa rättelsemöjligheten och istället införa ett rekvisit om giltig ursäkt.

Kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning för vinstsyfte

Såsom utredningen anför krävs det mycket starka skäl för att kriminalisera ett beteende som tidigare varit straffritt. Kriminalisering ska användas med försiktighet och bör endast ske när det framstår som den mest effektiva metoden att motverka det oönskade beteendet. Tingsrätten är tveksam till utredningens förslag att kriminalisera otillåten andrahandsuthyrning för vinstsyfte. Istället framstår utredningens förslag om att en hyresrätt kan förverkas vid otillåten andrahandsuthyrning till oskäligen hyra, och föreslagen om utökning av möjligheterna att besluta om återbetalning av sådana oskäligen hyror, som tillräckliga åtgärder för att motverka otillåten andrahandsuthyrning för vinstsyfte.

I handläggningen av ärendet har deltagit chefsrådmannen Jennie Mellbin, rådmannen Lisbet Boberg och tingsfiskalen Jenny Molund (föredragande).

Jennie Mellbin

Jenny Molund