



Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)

Sammanfattande synpunkter

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall (fortsättningsvis benämnd *nämnden*) konstaterar inledningsvis att utredningen har ett antal radikala förslag som inte framstår som tillräckligt väl underbyggda och klart utformade i alla delar. Det är närmast en rättspolitisk fråga om man ska genomföra en så omfattande kriminalisering på hyresområdet som föreslås. Det vällovliga syftet är att komma till rätta med de missförhållanden som finns i de största städerna med bostadsbrist. Alternativa åtgärder skulle vara att se över hyressättningssystemet, och naturligtvis att bygga flera hyresbostäder. Nämnden är inte övertygad om att åtgärderna i alla delar får effekt och de framstår som delvis överdrivna med avseende på hyresmarknaden i större delen av landet.

En genomgående oklarhet i de lagförslag som utredningen lägger fram är att det inte framgår att eller om de föreslagana ändringarna endast avser hyresbostäder eller också i förekommande fall lokaler. Det bör förtydligas under det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Nämnden konstaterar som ett tillägg att det uppstår en del nya gränsdragningar och överlappningar beträffande punkterna 1 och 2 i 12 kap. 46 § första stycket jordabalken, något som utredningen inte synes ha närmare fördjupat sig i. I den belysningen framstår idén med hyresdomstolar som enda instans för hyrestvister som en än mer eftersträvansvärd lösning. Tillämpningen av de båda punkterna skulle då inte föranleda valsituationer beträffande forum för aktuella tvister. En ytterligare möjlighet vore att ta bort punkt 1 i 12 kap. 46 § första stycket jordabalken och låta nämnderna avgöra endast de förlängningstvister som innefattar skälighetsbedömningar.

Nämnden har – utifrån de utgångspunkter som nämnden har att beakta – inte något i sak att erinra mot flertalet av de förslag som läggs fram i betänkandet, dock med undantag för de särskilda kommentarer och synpunkter som nämnden i det följande för fram.

Särskilda kommentarer och synpunkter

Skärpta krav för byte - avsnitt 3.4.3

Nämnden tillstyrker utredningens förslag om införande av en *ettårsgräns* och undantaget för *synnerliga skäl*.

Utredningens förslag om *sänkt beviskrav för särskild ersättning* bör genomföras. Utredningen verkar dock ha blandat ihop begreppen beviskrav och bevisvärdering (se betänkande s. 104).

Nämnden anser att ventilen "*andra särskilda skäl*" mot byte bör behållas.

Nämnden tillstyrker den föreslagna möjligheten att nämnderna ska kan tillåta *överklagande*. Det behövs nämligen en tydlig prejudikatbildning på området.

Beträffande utredningens förslag om *byte mot villa/ bostadsrättslägenhet* känner nämnden stor tvekan. Förslaget är bra från den synpunkten att det i sådana fall är nästan omöjligt att bedöma och bevisa om särskild ersättning ingår i priset. När det gäller byte mellan hyresrätter krävs beaktansvärda skäl för båda parter. I fråga om part som har en villa eller en bostadsrätt finns inte det kravet, vilket gör att samhällsnyttan sammantaget framstår som mindre i de fallen. Det skulle kunna övervägas att införa krav på beaktansvärda skäl även för sådana parter, den prövningen skulle då göras inom ramen för det ärende där hyresgästen är sökande.

Om utredningens förslag genomförs finns en risk att rörligheten på bostadsmarknaden försämras något. Hyresrätten blir ett mer svåruppnåeligt alternativ för till exempel äldre i villa eller bostadsrätt som vill ha en mindre bostad utan eget underhållsansvar efter pensionen. Unga familjer som vill ha eget hus kommer också med den tilltänkta ändringen att få svårare att skaffa villa i sådana bytesfall och de blir beroende av hyresvärdens välvilja till byte. Hyresrätten skulle därmed bli något urgröpt och dess attraktionskraft på marknaden något försvagad. Hyresnämnden i Sundsvall har ytterst sällan bytesärenden gällande villa och bostadsrätt. Det framstår också som oklart hur stor effekt bestämmelsen skulle få i landet utanför storstadsregionerna. Sammantaget finner nämnden att det inte framstår tillräckligt motiverat att ändra reglerna på det sätt utredningen föreslår i aktuellt avseende.

En hyresrätt ska anses förverkad om särskild ersättning har betalats - avsnitt 3.4.5

Nämnden tillstyrker att den av utredningen föreslagna *förverkandegrunden* införs.

Det bör dock tydliggöras att förverkandepunkten gäller även vid upplåtelse i andra hand (även inneboendefallen). Nämnden anser alltså att de fallen bör omfattas.

Nämnden anser inte att utredningen visat tillräckliga skäl för att införa längre preklusionsfrist (räknad från hyresvärdens kännedom) än vad som gäller andra förverkandefall (två månader).

Förverkande ska inte kunna ske i ringa fall. Utredningen borde dock tydligare ha uttalat sig om vilka fall som kan räknas hit. Utredningen lämnar inte heller några synpunkter till ledning för den skälighetsbedömning som ska göras om nämnden ska bedöma ersättningsfall enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 eller 10, dvs. när

förverkande inte (kan) återopas. I det fortsatta lagstiftningsarbetet bör därför dessa frågor belysas, om utredningens förslag i nu berört avseende ska genomföras.

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

Nämnden tillstyrker förslagen såvitt gäller *hyresvärd*.

Det bör av lagtexten tydligt framgå att även andrahandsuthyrning – inkluderande inneboendefallen – omfattas av den skärpta reglering som utredningen föreslår. Enligt nämndens mening bör straffansvaret bara omfatta hyresvärden.

Om avtal om ersättning träffas bör straffansvaret alltså bara gälla hyresvärden. Skälen för nämndens inställning i den delen anges under kommentaren till utredningens förslag i avsnitt 3.4.8.

Straffen för otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet - avsnitt 3.4.7

Utredningens förslag tillstyrks.

Köp av en hyresrätt bör kriminaliseras - avsnitt 3.4.8

Utredningen föreslår att betalning från tillträdande hyresgästs sida ska kriminaliseras både vid upplåtelse av och överlåtelse av hyresrätt. Förslaget avstyrks.

Förslaget bygger på föreställningen att brottsoffren i sammanhanget är de som står i kö för att få bostad. Detta är i viss mån riktigt. I en mängd fall framstår det dock för nämnden att det verkliga brottsoffret är den som i en pressad situation förmås att betala för att få hyra en bostad. Utredningen vill undanta ringa fall, som det får förstås från ansvarsområdet. Det skulle bli en grannliga uppgift för rättsapparaten att skapa en sådan praxis.

Den föreslagna straffbestämmelsen kan förvisso anses ha viss allmänpreventiv verkan. Den förtas dock i det krassa medvetandet om att en ytterst liten del av brotten i praktiken kan antas bli utredda. Att anmälan skulle göras av hyresgästen ifråga kan uteslutas såsom systemet utformats.

Bestämmelsen kan alltså inte antas bli effektiv. Den reser även en del principiella invändningar, bl. a. att den betalande hyresgästen skulle kunna med rättsliga medel återfå betalningen (som redan framgår av bestämmelsen i 12 kap. 65 § fjärde stycket jordabalken) fast den är resultat av eget brott.

Utredningens övriga förslag angående straffbeläggning, straffskärpning och förverkande är enligt nämndens mening tillräckligt verksamma åtgärder för att stävja otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet.

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

Nämnden tillstyrker förslaget, som dock bör förtydligas något.

Det som i lagtexten ska förtydligas är att förstahandshyran är ett tak men att skälig hyra kan vara lägre än förstahandshyran med tillämpning av 12 kap. 55 § första och andra stycket jordabalken. Skälig hyra bör alltså aldrig kunna överstiga bruksvärdeshyra enligt 12 kap. 55 § andra stycket jordabalken. Nämnden utgår från att utredningen menar detta, även om det är otydligt uttryckt i

specialmotiveringen, s. 228 tredje stycket. Det framgår emellertid tydligare i betänkandet på s. 152 tredje stycket.

Lagtexten i den föreslagna nya bestämmelsen i 12 kap. 55 § fjärde stycket jordabalken bör utformas så att det framgår att skälig hyra i där avsedda fall varken får överstiga bruksvärdehyra eller förstahandshyresgästens faktiska hyra.

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

Förslaget tillstyrks. Det är pedagogiskt och lämpligt med hänsyn till de konsekvenser som en uthyrning med oskälig hyra föreslås få.

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

Nämnden tillstyrker förslaget om *förverkandegrund och giltig ursäkt*.

Med den tydliga definition som förslås beträffande andrahandshyran i 12 kap. 55 § fjärde stycket jordabalken bör det vara möjligt att koppla ett förverkande till uttag av sådan hyra som överstiger den hyra som andrahandshyresvärden själv betalar eller i förekommande fall med upplåtelse av del av bostadslägenhet den proportionella andel av den hyra som hen betalar. Utredningens förslag till nya bestämmelse i 12 kap. 42 § första stycket 5 jordabalken bör justeras och förtydligas i enlighet härmed.

Nämnden delar utredningens uppfattning att utrymmet att bedöma fall som ringa blir något större i inneboendefallen.

Hyresvärden har bevisbördan och beviskravet bör vara det som gäller för förverkande i övrigt.

Frister

Nämnden anser att fristen för uppsägning bör sträcka sig efter det att hyresförhållandet med andrahandshyresgästen upphörde. Det kan antas att det är andrahandshyresgästen som i flertalet fall informerar fastighetsägaren om det oriktiga hyresuttaget men knappast i de fall då andrahandshyresgästen riskerar att bli utan bostad. I stället för föreslagna sex månader (från det att det förverkandegrundande förhållandet upphörde) bör två månader gälla från det att hyresförhållandet upphörde.

Det kan dock tänkas att andrahandshyresvärden sänker hyran till skälig nivå under andrahandshyresförhållandets gång och att därmed det förhållande som utgör förverkandegrund upphör långt innan andrahandsförhållandet löper ut. I sådana fall kan det vara skäligt med en längre frist för uppsägning, möjligen sex månader eller kanske ett år. Det bör också vara möjligt att se det som ett ringa fall om hyresnivån självmant rättats till efter kort tid. Utredningens förslag om frister bör därför övervägas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Möjligheten att besluta om återbetalning av oskälig hyra utökas - avsnitt 4.4.6

Frågan belystes i samband med lagändringarna år 2009. Med den nya och tydligare regleringen av vad som är skälig hyra vid andrahandsuthyrning bör utrymmet för återbetalning kunna utökas på sätt utredningen föreslagit. Förslaget tillstyrks därför.

Otillåten uthyrning i andra hand i vinningsyfte bör kriminaliseras - avsnitt 4.4.7

Utredningens motiv i denna del är att fånga in de andrahandshyresvärdar som inte behöver lägenheten för eget boende och som därför inte träffas så hårt av ett förverkande. De träffas dock av utökad återbetalningsskyldighet.

Förslag om folkbokföringsbrott finns i betänkandet SOU 2017:37 och om det genomförs kommer det att bli än färre i den tilltänkta målgruppen.

Även om det kommer att framgå tydligare vad som är oskäligen andrahandshyra anser nämnden att det leder för långt att även straffbelägga uthyrning till sådan hyra. Oskäligen hyresvillkor hanteras i hyreslagstiftningen på annat sätt och det bör krävas mycket starka skäl för att införa kriminalisering. Sådana skäl har inte övertygande framkommit.

Nämnden avstyrker därför förslaget.

Gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende bör förtydligas - avsnitt 5.4.2

Nämnden har inget att erinra mot definitionen som föreslås beträffande *självständigt brukande*.

Såvitt nämnden förstår kan samma definition användas även i fall av upplåtelse av lägenheten i dess helhet. Det är önskvärt att den föreslagna bestämmelsens tillämpningsområde tydliggörs under det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Vad som sägs i betänkandet på s. 185 om bevisning förefaller vara en hopblandning av beviskrav och bevisvärdering i det enskilda fallet (jfr avsnitt 4.4.5).

Förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning - avsnitt 5.4.5

Nämnden avstyrker förslaget att förverkande ska kunna ske utan att en rättelseanmaning har gjorts. Det saknas enligt nämnden tillräckliga skäl att i detta fall frångå systematiken i förverkandereglerna. Om hyresgästen sägs upp med vanlig uppsägningstid kan enligt praxis förlängning vägras om otillåten andrahandsuthyrning pågått sex månader, även om en rättelseanmaning inte gjorts.

Om förslaget genomförs finns risk för dubbla processer, dels hos hyresnämnden när hyresgästen ansöker om tillstånd till andrahandsuthyrning och fråga om giltig ursäkt föreligger (förverkandet blir en prejudiciell fråga), dels vid tingsrätten efter att hyresvärden väcker talan om avhysning utan att en rättelseanmaning skett.

Kriterierna för tillstånd till andrahandsupplåtelse - avsnitt 5.4.6

Nämnden tillstyrker att det införs en *överklagandemöjlighet* på sätt utredningen föreslår.

Förslagets konsekvenser - avsnitt 7

Om förslaget genomförs kommer det sannolikt att leda till ett ökat antal ärenden med förlängningsprövningar och prövningar om återbetalning (12 kap. 55 e § jordabalken). Man kan allmänt räkna med att behovet av och framtagandet av ny praxis efter ett genomförande av utredningens förslag kommer att innebära ett ökat antal ärenden i nämnderna och i överinstansen. Vidare kommer givetvis nämndernas upplysningsverksamhet att påverkas och därmed riskera att sammantaget bli resursdrivande.

Den föreslagna kriminaliseringen kommer att leda till ökade resursbehov för polis, åklagare och domstolar samt övriga berörda inom rättskedjan.

Yttrandet har beslutats av myndighetschefen lagmannen Robert Schött tillsammans med hyresrådet Carl Rydeman, föredragande.

Robert Schött

Carl Rydeman