



Områdesnämnden för humanvetenskap

Elisabeth Wåghäll Nivre
Vicerektor

Justitiedepartementet
Regeringskansliet

Handläggare:
Karolina Alveryd

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

Områdesnämnden för humanvetenskap har ombetts att till Justitiedepartementet inkomma med synpunkter på remiss av betänkandet *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*. Betänkandet har remitterats till Juridiska fakulteten och Samhällsvetenskapliga fakulteten. Synpunkter har inkommit från Juridiska fakulteten och redovisas i bifogad bilaga, som utgör områdesnämndens svar.

Elisabeth Wåghäll Nivre

Karolina Alveryd



Karolina Alveryd
Utredare
Juridiska fakultetskansliet

Områdesnämnden för humanvetenskap

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

Övergripande om förslaget

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet ställer sig i huvudsak positiv till förslaget som i stora delar förefaller rimligt och väl motiverat. De föreslagna åtgärderna, som är kraftfulla, kan antas leda till förbättringar i flera avseenden, varför förslaget tillstyrks.

Fakultetsnämnden har synpunkter på enskildheter i förslaget.

Synpunkter

12 kap. 39 § JB

Det föreslagna nya andra stycket föreskriver en absolut presumtion för att en upplåtelse av en del av lägenheten (s.k. partiell sublokation, en inneboendesituation) ska anses utgöra en upplåtelse av hela lägenheten (s.k. total sublokation, en andrahandsuthyrningssituation i snäv mening) om förstahandshyresgästen inte själv använder lägenheten som bostad. Lägenheten ska då ”anses” vara upplåten i andra hand för ”självständigt brukande”, och ska därmed träffas av samtyckeskravet i första stycket. Även om det nog så ofta kan vara fallet att hela lägenheten i sådana fall faktiskt är upplåten för självständigt brukande, trots att hyreskontraktet formellt utsäger annat, är det inte desto mindre tvunget att fingera detta även när det står klart att så inte i fallet, t.ex. när hela lägenheten är upplåten till flera, av varandra oberoende, inneboende.

En lagteknisk förenkling kan åstadkommas på så vis att den absoluta presumtionen undviks, exempelvis genom att omformulera det föreslagna andra stycket i enlighet med följande.

En bostadshyresgäst får inte heller utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på annat sätt i andra hand upplåta del av lägenheten om hyresgästen inte själv använder lägenheten som bostad utom i fall som avses i 40 §.

12 kap. 40 § JB

Juridiska fakultetsnämnden

Föreslagna första stycket 3 innebär att en förstahandshyresgäst ska intyga att den begärda hyran i förhållande till andrahandshyresgästen är skälig. Det faktiska utfallet av en sådan regel är oklart men det kan inte uteslutas att det kan finnas ett motstånd hos en tillräckligt stor del av befolkningen att oriktigt intyga detta inför myndighet, i detta fall hyresnämnden, att det kan ha en viss önskad hämmande effekt. I specialmotiveringen anges att intygandet kan lämnas skriftligen med ansökan eller muntligen vid hyresnämndssammanträde, utan att detta framstår som de enda möjligheterna. Det kan ifrågasättas om ett intygande i e-postmeddelande eller vid en muntlig kontakt med nämndens kansli ska vara tillräckligt, varför en reglering av intygandets former kan behöva övervägas.

I lagtextförslaget anges att intygandet ska avse att hyran ”inte överstiger skälig hyra enligt [det föreslagna] 55 § fjärde stycket”. Uttrycket ”skälig hyra” anknyter till regelpaketet 12 kap. 55–55 c §§ och ger intryck av att det finns utrymme för skälighetsbedömning, vilket inte är fallet, även om det vid delupplåtelse kan vara svårt att fastställa andelen av förstahandshyran. Ett förslag är att ersätta lokutionen ”skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket” med ”den tillåtna självkostnadshyra som föreskrivs i 55 § fjärde stycket”. Detta bör i så fall föranleda motsvarande justering i föreslagna 12 kap. 42 § första stycket 5 och 65 c §.

Placeringen av regeln som föreskriver detta tak för andrahandshyran diskuteras nedan under 12 kap. 55 §.

12 kap. 42 § JB

Det föreslås att hyresvärdens rätt att åberopa otillåten andrahandsuthyrning inte ska gå förlorad så länge den otillåtna andrahandsuthyrningen består, oberoende av hur lång tid hyresvärden haft kännedom om förhållandet. Det kan ifrågasättas om inte någon frist bör gälla till skydd för hyresgästerna.

Det bör övervägas om ”nödvändigt” i ”nödvändigt samtycke eller tillstånd” i första stycket 3 verkligen kan anses fylla någon funktion (precis som befintliga ”behövligt”). I första stycket 5 bör ”till en högre hyra än skälig hyra” kunna ersättas med ”till högre än skälig hyra”.

12 kap. 43 § JB

Såsom utredningen föreslår i samband med diskussionen om brottslig verksamhet m.m. på s. 111 f. kan det finnas anledning att göra en översyn av förverkandetsfristernas längd om hyresvärdens tidsfrister för att åberopa förverkandegrund är rimliga. Tvåmånadersfristen från hyresvärdens kännedom om verksamheten framstår som snävt tilltagen.

12 kap. 55 § JB

I enlighet med vad som anfördes under synpunkterna avseende 12 kap. 40 § är uttrycket ”skälig hyra” ett mindre lämpligt uttryck i föreslagna 12 kap. 55 § fjärde stycket. Här föreslås i stället uttrycket självkostnadshyra.

Det kan också ifrågasättas om inte placeringen av föreslagna fjärde stycket förvirrar. Det föreslagna hindret mot överhyra har inte någon direkt koppling till hyresbestämningen i övrigt. Förstahandshyresgästens hyra föreslås utgöra ett tak för andrahandshyran, och har

därför lite att göra med den skälighetsprövning som anknyter till bruksvärdesprövningen, s. 152. Det vore därför en fördel om denna takhyresregeln placerades i en egen paragraf i anslutning till 12 kap. 55–55 d §§. En ytterligare fördel är att 12 kap. 55 § då inte kommer att innehålla två olika innebörder av ordet ”hyresvärden”. Angående tillägg för möblemang bör ”tillägget” i bestämd form justeras till ”tillägg” i obestämd form.

Såsom utredningen lyfter fram, s. 156, kan hyresgäster komma att förväxla hyressättningsreglerna. En förstahandshyresgäst som i god tro om självkostnadsregeln tar ut överhyra ska kunna undvika hyresrättens förverkande. Det kan antas att giltig ursäkt kommer att åberopas i majoriteten av ärenden. Det är inte så lätt att förutspå när sådan påstådd rättsvillfarelse ska kunna verka befriande, och viss risk finns därför för att likabehandlingen eftersätts. Det kan övervägas om hyresvärdarna ska åläggas en informationsskyldighet om takhyresregeln, och att sådan giltig ursäkt kan anses föreligga endast i de fall hyresvärden inta kan visa sig ha vidtagit tillräckliga informationsåtgärder.

12 kap. 65 a § JB

Utgivande av betalning för anskaffande av hyresrätt (nyupplåtelse i första eller andra hand eller förvärv av befintlig hyresrätt, här fortsatt benämnt hyresrättsförvärv) föreslås bli kriminaliserat. Det kan diskuteras om straffskalorna inte bör vara lägre än de straffskalor som gäller för upplåtaren eller överlåtaren i en sådan affär även utöver det att hyresrättsförvärvarens ringa brott inte är straffbart.

Hyresrättsförvärvarens behov av bostad ska beaktas vid bedömningen av om brottet är ringa. Denna bedömning kommer med största sannolikhet att bli svår. Det framgår av specialmotiveringen att anskaffande av inneboendekontrakt och andrahandskontrakt i allmänhet är ringa brott, liksom mindre ersättning för förstahandskontrakt kan vara det. Dessa faktorer har anknytning till behovet av bostad. Det kan diskuteras om behovet av bostad kan bero på hur långt ifrån som den anskaffade bostaden ligger från hyresförvärvarens arbetsplats m.m. Om det utan otillåten ersättning hade gått att anskaffa en annan bostad inom dagspendlingsavstånd, kanske behovet ska anses litet, medan så inte ska anses vara fallet vid motsatsen? Frågan bör diskuteras i det fortsatta arbetet.

12 kap. 65 b § JB

I betänkandet, s. 153, noteras förekomsten av hyresförmedlingssajter. Där noteras att sådan ersättning som sajterna begär av upplåtaren inte bör få ingå i hyran. Det bör utredas i vad mån den provisionsgrundade ersättning som förekommer kan stå i strid med det befintliga förmedlingsförbudet och det föreslagna förbudet. De undantag som föreskrivs i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling gäller endast för hyressökandes ersättning till förmedlare.

12 kap. 65 c § JB

Det föreslås kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning i vinningssyfte. Motiveringen att andrahandshyresgästerna tvingas betala oskäligen hyror är dock inte ensamt övertygande, om samma hyresnivå är tillåten enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Förslaget bör därför övervägas noga.

12 kap. 70 § JB

För att undvika onödig komplexitet lämnas följande förslag på formulering.

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

Remissvaret har på fakultetsnämndens uppdrag beslutats av dekanus, professor Jessika van der Sluijs. Yttrandet har beretts av professor Jori Munukka och universitetslektor Elisabeth Ahlinder. Föredragande har varit utredare Karolina Alveryd. Yttrandet har expedierats av Juridiska fakultetskansliet.



Jessika van der Sluijs



Karolina Alveryd



Stockholms
universitet

Dnr SU FV-1.1.3-3871-17

2018-02-08

Tina Sjöberg
Stockholms universitet

Områdesnämnden för humanvetenskap

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

Samhällsvetenskapliga fakulteten har erbjudits att inkomma med ett yttrande till Områdesnämnden för humanvetenskap över betänkandet *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning* (SOU 2017:86).

Samhällsvetenskapliga fakulteten avstår från att yttra sig beträffande denna remiss.

Detta beslut har fattats av dekanus Astri Muren och föredragande har varit handläggare Tina Sjöberg.

Astri Muren
Dekanus

Tina Sjöberg
Handläggare

Samhällsvetenskapliga fakultetsnämnden