

Till
Justitiedepartementet
Diariennr Ju2017/08599/L1

Stockholm den 14 februari 2018

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

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter med kontors-, handels-, industri- och samhällsfastigheter samt flerbostadshus – både hyresrätter och bostadsrätter. Bland medlemmarna finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade betänkande. Fastighetsägarna har haft en expert förordnad i utredningen och står i huvudsak bakom utredningens bedömningar och lagda förslag.

1. Sammanfattning

Det är Fastighetsägarnas uppfattning att utredarens förslag kommer att minska den illegala handeln med hyreskontrakt och den olovliga andrahandsuthyrningen av hyresrätter. Fastighetsägarna delar utredarens bedömning att förslagen torde leda till att fler förstahandskontrakt kan förmedlas till personer som står i bostadskö, och därigenom bidra till en rättvisare hyresmarknad.

Förhoppningsvis kan förslagen även minska missbruket av hyreslagens bestämmelser om möjligheten till upplåtelse av en del av en bostad (inneboende). Detta förutsätter emellertid att beviskraven inte blir orimligt betungande för hyresvärdarna. Vidare hade det varit önskvärt med ett förtydligande av när inneboende ska anses utgöra "men" för hyresvärderna.

För att få effektivitet i den föreslagna regleringen är det viktigt att polisen och andra myndigheter får erforderliga resurser att utreda och lagföra brottsligheten på hyresbostadsmarknaden samt att hyresnämnder och tingsrätter har tillräcklig kapacitet att avgöra ärenden om överlåtelse, uppsägning, andrahand och förverkande inom skälig tid.

Sammanfattningsvis tillstyrker Fastighetsägarna utredarens förslag med de tillägg och justeringar som anförs nedan.

2. En väl fungerande hyresbostadsmarknad

För att komma till rätta med bostadsbristen behövs en översyn inte bara av hyreslagens bestämmelser beträffande överlåtelse och andrahandsuthyrning, utan även av hyressättning och andra strukturella problem som präglar bostadshyresmarknaden. Det är därför olyckligt att utredarens direktiv inte omfattat dessa centrala frågor. Fastighetsägarna har i rapporten "En ny svensk modell är möjlig" presenterat ett förslag till en hur en långsiktig hyresrättslig reform kan genomföras successivt för att skapa en väl fungerande hyresbostadsmarknad.¹ Dessutom behöver det kollektiva hyresförhandlingssystemet kompletteras med en oberoende tvistlösning i parternas årliga förhandlingar om den allmänna hyresutvecklingen, vilket Fastighetsägarna redogör för i rapporten "Varför är det så svårt att komma överens?".²

Oaktat att utredningsdirektiven inte inkluderat ovannämnda problem är utredarens förslag mycket viktiga för att skapa en rättvisare och tryggare bostadsmarknad. En lagskärpning i enlighet med förslagen skulle tydligt visa att samhället inte längre accepterar den eskalerande svarthandeln och svartuthyrningen.

3. Kriminaliteten på hyresbostadsmarknaden

Enligt uppgifter från Polisen göder den illegala handeln med hyreslägenheter den organiserade brottsligheten. Handeln för också med sig annan kriminalitet i form av penningtvätt, skattebrott och grova våldsbrott. Polisen kallar i en rapport svarthandeln för "en miljardindustri" och uppger att den är "samhällshotande" och "påverkar hyresrättens legitimitet".³ Polisens bedömer att hälften av alla byten av hyreslägenheter i Stockholm innehåller någon form av kriminellt element. Inte sällan genom avancerade upplägg med skenbyten, svartmäklare och falska intyg. Dessa lagöverträdelser är vanligast i storstadsregionerna men till följd av att bostadsbristen spritt sig till nästan samtliga kommuner så förekommer svarthandel och svartuthyrning idag i hela landet.

Svarthandeln korrupperar hyresbostadsmarknaden och ökar inträdeshindren för de som står längst från bostadsmarknaden. Utredaren är tydlig med att det är de som står i bostadskö på grund av att de inte vill eller kan betala för en hyreslägenhet, som ska betraktas som brottsoffer i detta sammanhang eftersom de fräntas möjligheten att få tillgång till en hyreslägenhet. Fastighetsägarna delar denna bedömning.

Dessutom leder kriminaliteten på bostadshyresmarknaden till en mycket otrygg boendesituation för de som köpt ett hyreskontrakt svart eftersom de riskerar att bli av med sin bostad om köpet uppdagas. De som köpt ett andrahandskontrakt eller ett inneboendekontrakt bor ofta i lägenheten

¹ Rapporten finns att ladda ner på Fastighetsägarnas hemsida. <http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/rapporter/ovriga-rapporter/en-ny-svensk-modell-ar-mojlig>

² Se Fastighetsägarnas rapport "Varför är det så svårt att komma överens?" som finns att ladda ner på Fastighetsägarnas hemsida. <http://www.fastighetsagarna.se/aktuellt-och-opinion/rapporter/ovriga-rapporter/rapport-varfor-ar-det-sa-svart-att-komma-overens>

³ Se Polisens rapport "Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm" (2015).

utan hyresvärdens tillstånd och känner sig därför nödgade att gömma sig med neddragna persienner och avstår från att nyttja gemensamma utrymmen. Från fastighetsbolag i ytterstadsområden får vi berättelser om barn som inte tillåts leka på gården på grund av risken att bli upptäckta. Trångboddheten och osäkerheten leder också till stress över bostadssituationen och svårigheter för barn att komma till ro och göra läxor eller bjuda hem vänner.

Svarthandeln påverkar även grannar. Idag vittnar många hyresgäster om att de inte vet vilka som bor i kringliggande lägenheter samt om ett tilltagande antal okända personer i trapphus och i andra gemensamma utrymmen. Det förekommer att hyreslägenheter används för hotellliknande affärsverksamhet där sovplatser (så kallade madrassplatser) hyrs ut svart till ett stort antal personer istället för att lägenheten användas som bostad för den som står på hyreskontraktet. Osäkerheten bland de boende leder också till att grannsamverkan, som är ett effektivt sätt att förebygga brott, försvåras i redan utsatta bostadsområden. Istället finns en risk att anmälningsbenägenheten minskar och att en tystnadskultur brer ut sig i området.

Fastighetsbolag vittnar också om ökad trångboddhet, vilket leder till ökade kostnader på grund av onormalt högt slitage och ökad vattenförbrukning med mera, samt om en allt osäkrare arbetsmiljö för de anställda i bolagen. Hotfulla situationer har blivit ett allt vanligare inslag i fastighetsförvaltares vardag när de arbetar. Behov av reparationer och förekomst av ohyra anmäls också i mindre utsträckning av hyresgästerna om de inte bor lovligt i lägenheten. För hyresgästerna leder det till osunda boendevillkor och för hyresvärderna till försämrade möjligheter att vårda fastigheten och förhindra omfattande skador.

Det är viktigt att förstå att otillåten andrahandsuthyrning och missbruk av inneboendebestämmelserna inte sällan utgör basen för bidragsbrott och andra former av manipulation av välfärdssystemet, vilket har utretts inom ramen för den statliga utredningen "Kvalificerad välfärdsbrottslighet" (SOU 2017:37). Utan erforderlig ordning och reda i folkbokföringen och i lägenhetsregistret saknas verktyg att effektivt förebygga och beivra systematisk brottslighet av detta slag.

I Boverkets rapport Boendesituationen för nyanlända (2015:40) konstateras att kommunernas socialförvaltningar ofta betalar ut försörjningsstöd utan att kontrollera om andrahandskontraktet är godkänt av fastighetsägaren, om hyresnivån är rimlig i förhållande till förstahandshyran eller hur trångboddhetssituationen ser ut. Fastighetsägarna ser det som ytterst problematiskt att kommunernas socialförvaltningar därmed riskerar att indirekt finansiera den olagliga svartuthyrning som pågår i utsatta bostadsområden. För att motverka detta efterfrågar fastighetsbolagen ett bättre samarbete med socialförvaltningarna, ett bättre informationsutbyte och att socialförvaltningen genomför ett antal kontroller i samband med handläggningen av försörjningsstöd som ska täcka boendekostnader. Socialförvaltningen bör också upplysa hyresgästen om rätten att kräva återbetalning av oskäligt hög hyra.

4. Allmänt om utredarens förslag

Utredarens förslag ger Polisen och andra rättsvårdande myndigheter utökade möjligheter att ingripa, utreda och lagföra personer som sysslar med svarthandel på hyresbostadsmarknaden. Det är Fastighetsägarnas bedömning att förslagen om skärpta regler och utökade straff kommer att leda till avgörande attitydförändringar hos allmänheten och att förslagen följaktligen får en stor allmänpreventiv effekt. Genom att kriminalisera köp av hyreskontrakt försvagas troligen efterfrågan på svarta förstahandskontrakt. Och genom att kriminalisera otillåten andrahandsuthyrning i vinningssyfte minskar sannolikt utbudet av svarta andrahandskontrakt.

Dessutom är utredarens förslag om skärpta regler nödvändiga för att bryta de incitamentsstrukturer som gjort svarthandeln på hyresbostadsmarknaden till en nästintill riskfri intäktskälla för den organiserade brottsligheten. Fastighetsägarna anser att förslagen är särskilt viktiga ur ett samhälleligt och brottsförebyggande perspektiv. Givetvis behöver polisen och andra rättsvårdande myndigheter tillförsäkras erforderliga resurser för att kunna prioritera, utreda och lagföra brottsligheten på bostadsmarknaden.

Dessutom måste hyresnämnder och tingsrätter ha tillräcklig kapacitet att avgöra ärenden om överlåtelse, uppsägning, andrahand, förverkande med mera inom skälig tid och utan att ställa orimligt betungande beviskrav på hyresvärderna.

5. Kommentarer på de enskilda författningsförslagen

a. Byte (JB 12 kap. 35 §)

Fastighetsägarna tillstyrker att hyresnämnden endast ska lämna tillstånd till byte till en annan hyreslägenhet – det vill säga inte till en bostadsrättslägenhet, villa etc. Bestämmelsen utgör en kodifiering av hyresnämndernas praxis. Därigenom minskar risken för otillåten ersättning i form av reducerad löpeskillning.

Fastighetsägarna tillstyrker kravet på att hyresgästen och byteskontrahenten, för att få tillstånd till bytet av hyresnämnden, som huvudregel ska ha varit bosatta i sina lägenheter i minst ett år. Bestämmelsen försvårar förhoppningsvis iscensatta skenbyten.

Fastighetsägarna tillstyrker att beviskravet sänks till "*finns anledning att anta*" när det gäller hyresnämndens bedömning av huruvida särskild ersättning begärts för bytet. Nuvarande beviskrav har i praktiken omöjliggjort för en hyresvärd att driva en rättsprocess om hyresvärderna misstänker svarthandel i samband med ett lägenhetsbyte.

Det är bra att utredaren föreslår ett förtydligande av lagstiftningen, nämligen att otillåten ersättning anges som ett uttryckligt skäl för hyresnämnden att neka tillstånd till byte. Nuvarande formulering "*andra särskilda skäl talar emot bytet*" är alltför otydlig.

I lagtexten anges att tillstånd inte ska lämnas, om det finns anledning att anta att det begärts särskild ersättning för "*bytet*". Enligt motiven ska bestämmelsen täcka även det förhållandet att det begärts

ersättning i något av leden i ett kedjebyte. Det kan ifrågasättas om detta tillräckligt tydligt framgår av lagtexten, i vilken det talas om bytet i bestämd form. Den hyresgäst som ansöker om tillstånd till ett i en byteskedja ingående byte har sin hyresvärd som motpart i ärendet hos hyresnämnden. Andra hyresvärdar och hyresgäster är inte parter i ärendet hos hyresnämnden. Anta att det mellan den sökande hyresgästen och dennes bytespartner inte har förekommit någon ersättning, vilket däremot har skett mellan två andra i byteskedjan ingående hyresgäster. Se exemplet i figur 3.4 i betänkandet (s. 78). Om hyresgästen D i detta exempel ansöker om att genom byte få hyresrätten till hyresgästen C:s lägenhet, är då den ersättning som utväxlats mellan hyresgästerna A och B en ersättning för det byte som hyresgästen D ansökt om tillstånd till? Om uttrycket "bytet" i lagtexten åsyftar hela byteskedjan – vilket vore önskvärt – så borde det förtydligas i lagtexten, exempelvis genom ett tillägg så att lagtexten får följande lydelse: "Tillstånd ska inte lämnas, om det finns anledning att anta att det begärts särskild ersättning för bytet eller, om detta ingår i en kedja av byten, för något annat i kedjan ingående byte."

b. Inneboende (JB 12 kap. 39 §)

Fastighetsägarna tillstyrker att det tydliggörs att för att vara fråga om en inneboendesituation så ska hyresgästen också vara bosatt i lägenheten. Det ska således inte vara tillräckligt att hyresgästen behåller en nyckel, besöker lägenheten eller att har låst enstaka rum, vilket ibland varit fallet i rättspraxis. Om hyresgästen inte bor i lägenheten ska det anses vara fråga om en upplåtelse för självständigt brukande.

Givet att beviskraven på hyresvärderna inte blir orimligt höga kommer förslaget att utgöra en viktig åtskillnad mellan upplåtelse av del av bostad (inneboende) och upplåtelse för självständigt brukande (andrahandsuthyrning). Gränsdragningen är idag alltför otydlig och de orimligt höga beviskraven på hyresvärderna i rättsliga processer har gjort att nuvarande bestämmelser lätt kan missbrukas genom att hyresgästen vid en otillåten andrahandsuthyrning framgångsrikt kan påstå att det endast varit fråga om en inneboendesituation.

Trots att det genom utredningen (och "Kvalificerad välfärdsbrottslighet" (SOU 2017:37)) klarlagts att folkbokföringsuppgifter är lätta att manipulera och att man till och med kan folkbokföra sig i lägenheter som inte ens existerar i praktiken så presumeras en person vara bosatt i den lägenhet där vederbörande är folkbokförd. Det ställs idag för höga beviskrav för att motbevisa folkbokföringspresumtionen vilket är ytterligare en faktor som möjliggör för hyresgäster att behålla lägenheter som de egentligen inte har något behov av.

Om förslaget genomförs kommer hyresvärdar förhoppningsvis att mer effektivt kunna freda sig mot otillåtna andrahandsuthyrningar och missbruk av inneboenderegler – till exempel om hyreslägenheten i syfte att tjäna pengar används som sovsal, för madrassplatser eller för hotellliknande verksamhet (såsom systematisk uthyrning via AirBnB och dylikt) istället för som bostad åt hyresgästen.

Redan med dagens lagstiftning är utgångspunkten att hyreslägenheten ska lämnas åter till hyresvärderna för det fall hyresgästen inte längre har behov av lägenheten som bostad. Om förslaget genomförs kommer förhoppningsvis denna utgångspunkt kunna upprätthållas i rättstillämpningen och få till följd att fler förstahandskontrakt kan förmedlas till personer som står i bostadsköer.

Fastighetsägarna anser emellertid att det också hade varit önskvärt med ett förtydligande av gränserna för hyresgästens möjlighet att hyra ut en del av lägenheten enligt 41 § hyreslagen. Idag upplever många hyresvärdarna stor osäkerhet över när en inneboendesituation kan anses vara till "men för hyresvärden" eller kan anses stå i strid med hyresavtalets syfte. Vid omfattande inneboendeuthyrning uppstår otrygghet för grannar, onormalt slitage och ökade förvaltningskostnader. Mot bakgrund av frågans aktualitet hade ett förtydligande av lagstiftningen varit välkommet.

c. Intyg om tillåten hyra (JB 12 kap. 40 §)

Fastighetsägarna tillstyrker att hyresgästen ska intyga att hyran för upplåtelsen i andra hand inte överstiger den tillåtna hyran, det vill säga vad hyresgästen själv betalar med eventuellt tillägg för möbler och faktiska kostnader.

Det är bra att hyresgästen ska intyga hyresnivån. Gör han eller hon inte det, så blir det inget tillstånd hos hyresnämnden och hyresvärden ska också i avsaknad av intyg kunna vägra samtycke. I betänkandet finns dock inget resonemang om vad som kan bli följden av att en hyresgäst lämnar osanna uppgifter vid sitt intygande. Faller en osann uppgift inom eller utanför det straffbara området för osant intygande enligt brottsbalken 15 kap. 11 §? En läsning av sistnämnda bestämmelse ger snarast vid handen att ett osant intygande enligt den föreslagna nya bestämmelsen i 40 § första stycket 3 hyreslagen faller utanför det straffbara området. Det handlar ju här om egna angelägenheter, något som inte omfattas av straffbestämmelsen. Enligt författningskommentaren ska intygandet också kunna ske muntligen i samband med förhandling i hyresnämnden. Straffbestämmelsen förutsätter däremot att intyget lämnas i en urkund. Den föreslagna bestämmelsen riskerar därmed, i avsaknad av effektiv sanktion, att bli ett slag i luften.

Ett sätt att motverka osanna uppgifter kan naturligtvis vara att hyresvärden vid förhandlingen i hyresnämnden begär förhör under sanningsförsäkran med hyresgästen. Om det skulle visa sig att hyresvärden gett sitt samtycke eller hyresnämnden lämnat tillstånd till följd av osanna uppgifter torde hyresvärden kunna säga upp hyresavtalet med åberopande av 46 § första stycket 2 eller 10 hyreslagen. Det vore önskvärt med ett klagande avseende de rättsliga följderna av felaktiga uppgifter i hyresgästens intygande.

Intygandet ska som nämnts avse det förhållandet att hyran för upplåtelsen inte överstiger "skälig hyra" enligt den föreslagna bestämmelsen i 55 § fjärde stycket. Det framstår som en något märklig ordning att man ska kunna intyga att hyran inte överstiger en skälighetsnorm. Vad som är skäligt eller inte är ju, så som utredningen utformat sitt förslag i detta sammanhang, ett resultat av en bedömning. Vad hyresgästen möjligen kan intyga är vilka faktiska omständigheter som han eller hon lagt till grund för den hyra som avtalats eller avses att avtalas med andrahandshyresgästen. Särskilt märkligt blir det när upplåtelsen avser en del av en lägenhet.

Nedan föreslås att det föreslagna nya fjärde stycket i 55 § utgår och ersätts av en regel för det tak som ska gälla för hyra vid upplåtelse i andra hand som inte bygger på en skälighetsprövning (se nedan förslaget till utformning av 55 e § andra stycket). Hänvisningen i 40 § bör då utformas i enlighet med detta. Ett förslag kan vara att skriva följande (ny text understruken). "3. *hyresgästen intygat att hyran för upplåtelsen inte överstiger tillåten hyra enligt 55 e § andra stycket.*"

d. Förverkande (JB 12 kap. 42 §)

Första stycket 3

Fastighetsägarna tillstyrker att rättelsemöjligheten avskaffas men föreslår nedanstående klagörande av de rättsliga följderna för det fall hyresgästen väljer att inte vidta rättelse.

Möjligheten för hyresgästen att vidta rättelse vid otillåten överlåtelse eller upplåtelse i andra hand av hyresrätten föreslås bli borttagen. I stället föreslås att hyresgästen ska kunna undgå förverkande, om han eller hon kan visa giltig ursäkt. Skälet till denna ordning är att hyresgästen inte ska kunna få möjlighet att rätta sig och sedan på nytt otillåtet upplåta lägenheten i andra hand, något som förekommer vid till exempel kommersiella korttidsuthyrningar via AirBnb och liknande sajter.

I författningskommentaren anges ett par exempel på förhållanden när giltig ursäkt kan anses föreligga. Ett är att hyresgästen med fog bedömt att en upplåtelse i andra hand avsåg inneboende och därför inte var tillståndspliktig. Ett annat exempel då giltig ursäkt anges kunna föreligga är om hyresvärden lämnat felaktig information till hyresgästen om huruvida en överlåtelse eller upplåtelse krävde samtycke eller tillstånd.

Hyresgästen undgår alltså i sådana fall förverkande, om han eller hon i en förverkandeprocess kan visa giltig ursäkt. Om hyresgästen lyckas med detta, innebär detta då att andrahandsupplåtelsen kan löpa vidare eller att en genomförd överlåtelse inte behöver återgå? Hyresgästen har ju nu bibringats uppfattningen att överlåtelsen eller upplåtelsen var ok genom den giltiga ursäkten. Vilka åtgärder kan hyresvärden vidta i detta läge, om rättelse inte sker? Genom sin förverkandeuppsägning har hyresvärden gett till känna att han inte accepterar en överlåtelse eller upplåtelse i andra hand. Kan hyresvärden då göra en ny uppsägning på grund av förverkande? Kan i så fall hyresgästen mot detta med framgång göra gällande samma ursäkt som hyresgästen anfört vid första uppsägningen eller har den möjligheten försvunnit i och med att hyresgästen nu bör ha fått klart för sig att hyresvärden inte samtycker till överlåtelse eller upplåtelse? Utredningen för inget resonemang om detta. Den väg som i vart fall torde stå hyresvärden till buds är att säga upp hyresavtalet med åberopande av 46 § första stycket 2 hyreslagen och hävda att hyresgästen, genom att inte rätta sig, åsidosatt sina skyldigheter i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Det vore önskvärt med ett klagörande i detta avseende.

Syftet med den föreslagna ordningen är vällovligt och hyresvärdarna slipper att tillstålla hyresgästerna rättelseanmaningar. På grund av den stränga praxis som gäller i fråga om utformning av rättelseanmaningar blir inte sällan sådana felaktiga med följd att en efterföljande uppsägning blir ogiltig. Den föreslagna ordningen innebär sålunda en lättnad för hyresvärdarna. Oavsett detta hade det varit önskvärt om utredningen utförligare än vad som har skett hade belyst de frågeställningar som nyss berörts.

Första stycket 4

Fastighetsägarna tillstyrker att hyresrätten är förverkad om en hyresgäst köpt eller sålt en bostadslägenhet i samband med överlåtelse. Fastighetsägarna tillstyrker också att hyresrätten är förverkad om en hyresgäst begärt ersättning för en bostadslägenhet.

Första stycket 5

Fastighetsägarna tillstyrker att hyresrätten är förverkad om en hyresgäst har upplåtit en bostadslägenhet, eller del av den, till en hyra som är högre än vad som är tillåtet – det vill säga om andrahandshyran överstiger den hyra som hyresgästen själv betalar med eventuella tillägg för möbler och faktiska kostnader.

Dock bör denna punkt utformas på annat sätt mot bakgrund av att det föreslagna nya fjärde stycket i 55 § bör tas bort. Se vidare nedan under 55 §. Ett förslag kan vara att utforma texten enligt följande (ny text understruken). "Om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, har upplåtit lägenheten eller del av den till en hyra som är högre än tillåten hyra enligt 55 e § andra stycket och inte kan visa giltig ursäkt."

e. Tidsfrister vid förverkande (JB 12 kap. 43 §)

Fastighetsägarna tillstyrker de föreslagna tidsfristerna för hyresvärden att agera vid de angivna förverkandesituationerna.

Det kan emellertid konstateras att utredningen utan närmare motivering valt att låta de angivna fristerna löpa från den tidpunkt det förverkandegrundande förhållandet "upphörde" respektive den särskilda ersättningen "lämnades, togs emot eller begärdes". Man har alltså inte, i likhet med vad som gäller i vissa andra förverkandesituationer, valt tidpunkten då hyresvärden fick kännedom eller vetskap om respektive förhållande. Bland annat uppstår frågan hur en hyresvärd motbevisar ett påstående från en hyresgäst att respektive förhållande inträffat tidigare än vad hyresvärden utgått från? När man nu valt att bryta mönstret jämfört med övriga förverkandegrunder hade det varit önskvärt om utredningen också redovisat motiven för sitt ställningstagande och fört en diskussion om bevisfrågorna. Det vore önskvärt med ett förtydligande i detta avseende.

f. Hyra vid andrahandsuthyrning (JB 12 kap. 55 och 55e §§)

Fastighetsägarna tillstyrker principen att andrahandshyran inte ska tillåtas överstiga förstahandshyran, såvida inte lägenheten är möblerad eller hyresgästen har andra faktiska kostnader för sitt boende. Fastighetsägarna tillstyrker också den förlängda tidsfristen för krav på återbetalning av överhyra vid andrahandsuthyrning.

Utgångspunkten för regleringen av vilken hyra som ska få tas ut vid upplåtelse av en bostadslägenhet i andra hand är att förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran, oavsett om förstahandshyran är högre eller lägre än bruksvärdeshyran för lägenheten. En sådan takregel är en enkel och bra utgångspunkt. Med denna utgångspunkt framstår det dock som motsägelsefullt att,

som utredningen föreslår, ta in reglerna i form av bestämmelser om skälighetsprövning i bruksvärdeparagrafen.

I stället kan ett förbud att ta ut en högre hyra än förstahandshyran förslagsvis tas som ett nytt andra stycke i 55 e §. Med en sådan ordning följer givetvis att paragrafens lydelse och dess rubrik behöver anpassas i vissa avseenden. Nedan är ett förslag till utformning av rubrik och lagtext. Ändringar och tillägg har markerats med kursiv och understreckad stil.

”Hyra och återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall m.m.

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 upplåtelse för fritidsändamål.

En hyresgäst får vid upplåtelse av lägenheten i andra hand inte ta emot en hyra som överstiger den hyra han eller hon själv betalar. Avser upplåtelsen en del av lägenheten, får hyran inte överstiga en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra hyresgästen själv betalar. Omfattar upplåtelsen nyttigheter som inte ingår i den hyra som hyresgästen själv betalar, får ett tillägg göras för dessa. Tillägget ska motsvara den faktiska kostnaden för nyttigheterna. Om lägenheten upplåts möblerad, får tillägget för möblemanget inte överstiga en tiondel av den övriga hyran.

Om *hyresgästen* har tagit emot en hyra som *är högre än vad som följer av andra stycket eller i annat fall hyresvärden har tagit emot en hyra* som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av *den till vilken upplåtelsen har skett* besluta att *hyresgästen eller* hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver *tillåtet eller* 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 *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–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 ett år från det att hyresgästen⁴ lämnade lägenheten.”

g. Övriga förslag (JB 12 kap. 65, 65 a, 65 b, 65 c och 70 §§)

Fastighetsägarna tillstyrker föreslagna förändringar i ovan angivna lagrum.

Hänvisningen i 65 c § bör emellertid ändras till följd av att det av utredaren föreslagna nya fjärde stycket i 55 § föreslås utgå. Ny lydelse skulle kunna vara (ny text understruken) följande. ”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 tillåten hyra enligt 55 e § andra stycket, döms till böter eller fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, ska inte dömas till straff.”

6. Avslutning

Sammantaget är det Fastighetsägarnas uppfattning att utredarens förslag kommer att minska den illegala handeln med hyreskontrakt och den otillåtna andrahandsuthyrningen av hyresrätter. Detta är mycket välkommet och kan skapa förutsättningar för en tryggare och mer rättvis hyresbostadsmarknad. Förhoppningsvis kan förslagen även minska missbruket av hyreslagens bestämmelser om möjligheten till upplåtelse av en del av en bostad (inneboende). Här hade det emellertid varit önskvärt med ett förtydligande av gränserna för inneboendeythyrning såsom angetts ovan.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE



Reinhold Lennebo
Verkställande direktör



Marie Öhrström
Chefsjurist

⁴ Alternativt ”den till vilken upplåtelsen har skett”.