



Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Ju2017/08599/L1

REMISSVAR: HYRESMARKNAD UTAN SVARTHANDEL OCH OTILLÅTEN ANDRAHANDSUTHYRNING

HSB är Sveriges största bostadskooperation med över 600 000 medlemmar, och är genom sina regionala HSB-föreningar en av Sveriges största hyresvärdar med ett sammanlagt bestånd på omkring 25 000 hyresrätter runt om i landet. I snart 100 år har HSB verkat för det goda boendet där vinsten går tillbaka till verksamheten och boendet.

HSB har därutöver som medlemmar bostadsrättsföreningar, som i de fall där de tillkommit genom ombildande från hyresrätter förvaltar en inte obetydlig omfattning av bostadshyresrätter.

Det kan konstateras att problembilden ifråga om olovlig andrahandsuthyrning och handel med hyreskontakt skiljer sig mellan olika delar av landet, till stor del utifrån hur tillgången på hyreslägenheter ser ut på de olika orterna där HSB har hyresrätter. Störst är problembilden förstås i storstäder, men även på andra bristorter finns incitamentet för enskilda att förmedla hyresrätter utanför hyresvärdarnas kontroll. Frågan om vem som brukar HSBs lägenheter och hur dessa överförs är därför en angelägen fråga för hela HSB.

HSB har nationellt antagna köregler, vilka styr fördelningen av hyresrätter. Dessa köregler är kopplat till ett bosparsystem, där konsekvent sparande över tid ger företräde till att teckna avtal för hyresrätter. HSBs köregler utesluter i princip möjligheten till svarthandel med HSBs hyreskontrakt vid ny uthyrning av en bostadslägenhet. Det kan tyvärr dock inte uteslutas att svarthandel förekommer med HSBs hyreskontrakt i samband med byten och andra former av övertaganden som sker på initiativ av hyresgästerna. Omfattningen av sådan handel är dock svår att uppskatta, då denna typ av dispositioner ofta är svåra att upptäcka/bevisa. Allt missbruk i detta hänseende är dock allvarligt då det ofta innebär ett kringgående av någon som i årtal träget sparat för att kunna få ett boende. I exempelvis Stockholm kan det annars ta uppemot 30 års bosparande för att få en centralt belägen lägenhet, vilket förstås leder till att lägenheterna får ett stort värde för den som kan förvärva ett hyreskontrakt.

En mer allmänt spridd problematik föreligger med den otillåtna andrahandsuthyrningen, där det kan antas finnas ett mycket stort mörkertal. Utöver den orättvisa som föreligger mot köande blivande hyresgäster, om köreglerna kringgås genom otillåten andrahandsuthyrning, föreligger problem med otillåten andrahandsuthyrning både ur en förvaltningssynpunkt och utifrån en trygghetsaspekt. Ur förvaltningssynpunkter innebär en otillåten andrahandsuthyrning en konkret



risk bland annat om skador uppkommer, då det dels blir problem att identifiera den vållande, dels då betalningsförmåga och försäkringsskydd inte kan säkerställas inför uthyrningen. Vid underhållsarbeten kan det bli svårt att nå hyresgästerna och få tillgång till lägenheterna, med förseningar och fördyrningar av entreprenader som följd. Otillåtna andrahandsuthyrningar riskerar även att försämra boendetryggheten för övriga hyresgäster, då möjligheten till kontroll över vem som rör sig i och omkring husen begränsas.

Eftersom incitamenten i storstäderna, med den brist på bostäder som föreligger, är så pass stora i dagsläget krävs ett mycket strikt regelverk om den olovliga andrahandsuthyrningen och handeln med hyreskontrakt ska kunna beivras. De nu framlagda förslagen är därför sannolikt nödvändiga om dessa oönskade fenomen ska kunna begränsas i omfattning.

Sammantaget bedömer HSB att analysen i utredningen är väl genomförd och visar på en god förståelse av de mekanismer som styr den olovliga hanteringen av hyresrätter. Detta har resulterat i adekvata förslag, vilka sammantaget bedöms kunna få positiv effekt för arbetet med att stävja problematiken med olovlig andrahandsuthyrning och handel med hyresrätter.

Synpunkter i detalj

Ang. förslag till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 35 §

HSB tillstyrker förslaget.

Även om byte till annat boende än hyresrätt är ovanligt finns såvitt HSB kan se inget tungt vägande skäl till att även i fortsättningen tillåta denna typ av byten. Det ligger i princip i sakens natur att ett byte till/från en villa eller bostadsrätt innehåller en dold betalning för hyresrätten, genom överlåtelse till underpris. Detta då ett byte från hyresrätt med annat än ett attraktivt pris på bostadsrätten/villan normalt sett inte borde ske, eftersom incitament för bytet då saknas. Om inget ekonomiskt finns att vinna på bytet, som trots allt kräver en viss administrativ insats, skulle ju innehavaren av hyresrätten normalt sett bara köpa den bostad hen önskar och därefter säga upp sin nuvarande hyresrätt. Risken för dold överlåtelselikvid, mot bakgrund av straffbestämmelserna vid försäljning av hyresrätter, talar därför emot att denna typ av byten ska vara tillåtna. HSB anser därmed att det är bra att denna möjlighet nu föreslås tas bort.

HSB ställer sig positivt till att en regel om minst ett års boende införs inför bytet. Det är enligt HSBs uppfattning rimligt att möjligheten till byte först föreligger när boende skett en tid i lägenheten. Utan regeln finns annars risk att en hyresgäst tackar ja till erbjudande om en lägenhet endast för att kunna använda den för ett byte. Genom att ställa krav på att boende ska ha skett viss tid minskar risken för denna typ av agerande. Den säkerhetsventil som föreslås, vid synnerliga skäl, kommer att ge ett tillräckligt skydd för att byten ska kunna ske när det verkligen är motiverat ur hyresgästsynpunkt.

En regel kring att tillstånd ska nekas om det kan antas att det utgått ersättning är en önskvärd förändring, även om det är tveksamt om den rent praktiskt – med anledning av bevisvärigheter kring frågan – kommer att kunna tillämpas i någon större omfattning. Den frågan kommer dock först kunna besvaras när det kan utvärderas hur beviskravet kommer att hanteras av Hyresnämnderna. HSB ställer sig dock i stort positivt till att förslaget genomförs, eftersom den



trots eventuella praktiska begränsningar vid tillämpning, innebär en förbättring av nuvarande regelverk.

12 kap. 39 §

HSB tillstyrker förslaget.

Kravet på tillstånd även för partiella uthyrningar, där hyresgästen inte själv är bosatt i lägenheten, bedöms kunna öka möjligheten att framöver stävja otillåtna andrahandsuthyrningar. I dagsläget är det inte ovanligt att hyresgäster, genom påstående om att någon del av lägenheten inte hyrs ut, försvårar bevisläget till den grad att hyresvärden tvingas acceptera en annars otillåten andrahandsuthyrning, p.g.a. bristfälliga processförutsättningar vid en förlängningstvist eller avhysningsprocess. Detta trots att det ofta är uppenbart att den partiella uthyrningen endast sker i syfte att kringgå tillståndsplikten. Den nu föreslagna regeln bedöms därför kunna få en reell effekt ifråga om att tillse att redan konstaterade otillåtna andrahandsuthyrningar upphör.

12 kap. 40 §

HSB tillstyrker förslaget.

HSB ställer sig positivt att det tydliggörs att uthyrning i andra hand endast ska få tillstånd om det sker i syfte att kompensera den faktiska hyreskostnaden. Lagförslaget sänder en viktig signal att lägenheterna ska vara för eget behov av långsiktigt boende och att det inte är acceptabelt att hyra ut den egna hyresrätten i vinstsyfte.

12 kap. 42 §

HSB tillstyrker förslaget.

Den föreslagna ändringen av 42 § punkten 3 är sannolikt det enskilda förslag som utredningen lämnar, som kommer att få störst effekt för att stävja otillåten andrahandsuthyrning. Den nu föreliggande generella möjligheten att vidta rättelse när väl uthyrningen uppdragas, har tyvärr lett till att många testar att hyra ut olovligen. Detta eftersom den enda reella risken om man ertappas som regel är att uthyrningen måste upphöra, eller att tillstånd behöver sökas. Eftersom det ofta inte går att visa hur länge den otillåtna uthyrningen skett, har även långa andrahandsuthyrningar kunnat utverkas på skäl som bara borde föranlett tillstånd en begränsad period. Om regeln ska få verklig effekt krävs dock att undantaget för ”giltig ursäkt” inte får för vid tillämpning i praxis.

HSB ställer sig även positiv till de föreslagna nya förverkandegrunderna i punkten 4. Det är ett naturligt komplement till den utökade kriminaliseringen av köp av hyresrätter att förverkande nu kan ske även på den grund som anges i författningsförslaget: *om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, har lämnat eller tagit emot särskild ersättning när hyresrätten till lägenheten överlåtits till hyresgästen eller har begärt särskild ersättning för hyresrätten.*

Förslaget avseende förverkande vid oskälig andrahandshyra i punkten 5 är som det bedöms nödvändigt om den föreslagna förslaget i 40 § ska få reell betydelse för enskilda personers agerande på hyresmarknaden.

12 kap. 43 §



HSB tillstyrker förslaget.

Det är beträffande andrahandsuthyrning rimligt att en hyresvärd, som anser att en hyresrätt ska förverkas på grund av otillåten andrahandsuthyrning, har att agera inom viss tid. Särskilt bör detta gälla med tanke på den långtgående rättsföljd, förverkande, som nu blir aktuell.

Den tidigare regeln om tillsägelse inom två månader har dock ofta uppfattats som väl sträng. Mindre hyresvärdar utan fasta rutiner för hanteringen av olovliga andrahandsuthyrningar har inte sällan, med hänsyn till tid för exempelvis styrelsemöten och behov av att konsultera kvalificerad hjälp, hamnat i en svår situation när aktionstiden blivit något för lång och tvåmånadersfristen hunnit passera. Den nu föreslagna tiden om sex månader är enligt HSBs uppfattning en väl avvägd tidsrymd.

HSB ställer sig mer ifrågasättande till att det behövs en preskriptionsfrist för hyreslägenheter som förvärvats på så sätt att särskild ersättning lämnades, togs emot eller begärdes. En inte orimlig syn på dessa hyreskontrakt kunde i stället vara att ett hyreskontrakt som förvärvats via svarthandel inte kan få besittningsskydd. Det kan dock antas att fem år är en tillräcklig tidsrymd för att regeln ska få mycket begränsad tillämpning, varför HSB trots detta inte motsätter sig förslaget.

12 kap. 55 §

HSB tillstyrker förslaget.

Den föreslagna regleringen av hyran vid andrahandsuthyrning innebär en tydlighet i hyressättningen. Det kan antas att förslaget kommer att minska utnyttjandet av personer av behov av bostad. Det kan även antas att förslaget på sikt kommer att minska andrahandsuthyrningen av lägenheter i situationer där innehavaren som inte längre har ett behov av lägenheten för sitt eget boende. Detta leder sannolikt till att fler lägenheter i stället sägs upp och blir tillgängliga för uthyrning, vilket leder till att andelen boende i förstahandskontrakt förhoppningsvis kommer att öka.

Det är positivt att en lagregel som styr det maximalt tillåtna påslaget för möblerade lägenheter införs.

12 kap. 55 e§

HSB tillstyrker förslaget.

Utökningen av tiden för återkrav av andrahandshyra från ett till två år kommer förhoppningsvis leda till att de nu föreslagna reglerna om maximal hyra får ett reellt genomslag på hyresmarknaden.

12 kap. 65, 65 b §

HSB har ingen erinran mot förslagen.

HSB ser positivt på att rättsordningen prioriterar beivrande av svarthandel med hyreskontrakt. Om det för detta arbete bedöms krävas hårdare straff, så har HSB ingen erinran mot detta. HSB anser sig dock inte kunna bedöma vilken straffsats som bör tillämpas, utan lämnar det till rättsvärdande instanser att bedöma lämpligheten i denna del av utredningens förslag.

12 kap. 65 a §



HSB – där möjligheterna bor

HSB har ingen erinran mot förslaget.

HSB ställer sig inte negativt till kriminaliserande av köp av hyreskontrakt. Det är sannolikt nödvändigt att även köparen kan få straffansvar om handeln med hyreskontrakt verkligen ska kunna beivras. Det noteras dock att det är en helt ny ståndpunkt att köparen – som tidigare snarare betraktats som ett offer för en dåligt fungerande hyresmarknad – nu får ett så pass långtgående ansvar för sitt eget agerande. Det är en stor omsvängning i synen på hyresgästens ansvar, vilket förstås kräver eftertanke innan genomförande. Det kan dock antas att köparen av hyreskontrakt – i betydligt större uträkning än säljaren – kommer att ta hänsyn till att handlingen är kriminaliserad. Den allmänpreventiva effekt detta kan antas få på svarthandeln med hyreskontrakt motiverar därför sannolikt den föreslagna förändringen.

12 kap. 65 c §

HSB har ingen erinran mot förslaget.

Förslaget om kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning till överhyra är ett mycket långtgående förslag om kriminalisering av ett relativt allmänt spritt fenomen. En sådan kriminalisering kräver enligt HSBs uppfattning starka skäl för genomförande. Det kan dock antas att förslaget om det genomförs kan komma att få reell preventiv effekt, i vart fall för att stävja icke kriminellas agerande vid vidareuthyrning av den egna hyresrätten. Detta talar enligt HSBs uppfattning för att förslaget ändå kan motiveras.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders Lago', written in a cursive style.

Anders Lago

Förbundsordförande HSB

