



Anne Bratt Norrevik, anne.brattnorrevik@dom.se,
08-561 665 17

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning - Betänkande av utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt (SOU 2017:86) - (Ju2017/08599/L1)

Hyresnämnden tillstyrker förslaget om ändring av bytesreglerna i 12 kap 35 § jordabalken (hyreslagen).

Hyresnämnden tillstyrker förslaget att en hyresrätt ska anses förverkad om särskild ersättning har betalats men har synpunkter på hur förverkanderegeln ska utformas.

Hyresnämnden tillstyrker förslaget att hyran vid en andrahandsupplåtelse inte får vara högre än förstahandshyran under förutsättning att det klargörs att förstahandshyran inte överstiger bruksvärdeshyran. Nämnden har flera synpunkter på bestämmelsens utformning. Hyresnämnden tillstyrker förslaget att hyresgästen ska intyga att andrahandshyran är skälig.

Hyresnämnden har inga invändningar mot förslaget att hyresrätten ska anses förverkad om hyresgästen hyr ut hela lägenheten till en hyra som är betydligt högre än skälig hyra men ifrågasätter lämpligheten av att en upplåtelse i andra hand till inneboende ska medföra förverkande.

Hyresnämnden avstyrker förslaget att ta bort kravet på rättelseanmaning i 42 § första stycket 3 hyreslagen samt att den tid under vilken hyresvärden kan åberopa den otillåtna upplåtelsen bestäms till fem år.

Hyresnämnden avstyrker förslaget om att utöka möjligheterna att ansöka om återbetalning av hyra.

Hyresnämnden tillstyrker att ett förtydligande görs beträffande gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende.

Hyresnämnden avstyrker förslaget om ändring av förverkandereglererna vid olovlig andrahands upplåtelse.

Hyresnämnden tillstyrker förslaget om sk ventil för överklagande av beslut i bytesärenden och andrahandsupplåtelse.

De synpunkter hyresnämnden har i anledning av de olika förslagen och i övrigt framgår nedan.

3 – ÅTGÄRDER MOT HANDEL MED HYRESKONTRAKT

Avsnitt 3.4.1 – Det förekommer en illegal handel med hyresrätter

Hyresnämnden delar utredningens uppfattning att det förekommer en illegal handel med hyresrätter och att det bör vidtas åtgärder för att motverka detta.

Avsnitt 3.4.3 – Kraven för byte bör skärpas

De föreslagna ändringarna i 12 kap 35 § jordabalken tillstyrks.

Beträffande den föreslagna ändringen av bestämmelsens andra stycke ”..anledning att anta att det begärts..” som syftar till att beviskravet för hyresvärden ska sänkas kan det antas att den kommer att – i vart fall inledningsvis leda till ett ökat antal bevisprövningar i ärendena vid nämnden.

Införandet av en ettårsgräns kommer dessutom ha en begränsande effekt på antalet bytesansökningar.

Hyresnämnden tillstyrker även förslaget om ändring av överklagandereglererna i 70 § hyreslagen vad avser rätten att överklaga beslut om byte. En prövning i

hovrätten kommer medföra en större enhetlighet av praxis i bytesärendena. Som nämnden anfört i samma fråga i anledning av en annan remiss bör förslaget om en s k ventil dock användas med ytterst restriktivt med hänsyn till risken för att en tilltänkt bytespartner hoppar av vid eventuell tidsutdräkt.

Avsnitt 3.4.5 – En hyresrätt ska anses förverkad om särskild ersättning har betalats

Hyresnämnden har i och för sig inte några invändningar mot förslaget att hyresrätten ska vara förverkad om hyresgästen tagit emot eller begärt särskild ersättning för hyresrätten. För flertalet av förverkandegrunderna i 42 § hyreslagen gäller dock att hyresgästen inte kan skiljas från lägenheten om hyresvärden inte sagt upp avtalet inom två månader från det att denne fick kännedom om de förhållanden som avses. Det förslag som nu läggs fram innebär ett undantag från detta krav och från den struktur enligt vilket paragrafen är uppbyggd. Nämnden anser inte att det finns några särskilda skäl att vid införandet av en ny förverkandegrund frångå den systematik som nu gäller enligt 42 §.

Avsnitt 3.4.6 – 3.4.8 Utredningens förslag angående kriminalisering

I dessa delar ansluter sig hyresnämnden till vad Svea hovrätt anfört i sitt remissyttrande.

4 – OSKÄLIGA ANDRAHANDSHYROR

Avsnitt 4.4.2 – Lagstiftningen bör skärpas i syfte att motverka oskäliga andrahandshyror

Hyresnämnden delar utredningens förslag att lagstiftningen bör skärpas för att motverka oskäliga andrahandshyror.

Avsnitt 4.4.3 – Hyran vid en andrahandsupplåtelse ska inte vara högre än förstahandshyran

Det är en bra utgångspunkt att förstahandshyran är skälig hyra. I flertalet ärenden angående återbetalning av hyra kan man, enligt nämndens uppfattning, utgå från att den hyra som förstahandshyresgästen betalar är bestämd enligt bruksvärdereglerna. Hyran kan då bedömas vara skälig hyra. Dock kan det finnas sällsynta ärenden där man har anledning att anta att förstahandshy-

ran överstiger bruksvärdeshyran. Som förslaget i 55 § fjärde stycket hyreslagen är utformat kan det emellertid medföra att en andrahandshyresgäst i sådant fall får betala en hyra som överstiger bruksvärdes hyran och som därmed inte är skälig. Det kan inte vara avsikten. Förslaget måste klargöras på denna punkt.

Dessutom har hyresnämnden den synpunkten att det måste framgå tydligare att tillägget för möbler inte får överstiga en tiondel av grundhyran. Som bestämmelsen nu är utformad uppstår oklarhet om på vilket belopp en tiondel ska beräknas.

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

Hyresnämnden tillstyrker förslaget men anser att ett tillägg bör göras så att det framgår att villkoret begränsas till att gälla vid uthyrning av bostadslägenheter.

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

Hyresnämnden har i och för sig inte några principiella invändningar mot att hyresrätten är förverkad om hyresgästen hyr ut lägenheten för en hyra som är högre än skälig hyra och uthyrningen avser hela lägenheten. Varje belopp utöver skälig hyra bör dock inte kunna leda till förverkande.

Förslaget medför emellertid, som utredningen framhållit (s 225), problem vid uthyrning av del av lägenhet i en inneboendesituation. Vid uthyrning av hela lägenheten kommer det att finnas tydliga regler för vad som är skälig hyra och fastighetsägaren ska ha fått del av uppgiften om till vilken hyra lägenheten hyrs ut.

Vid inneboendesituationen är skälig hyra alltid svårare att ta ställning till. Enligt nämndens erfarenhet omfattar uthyrning av ett enskilt rum ofta även tillgång till andra utrymmen i lägenheten såsom kök, badrum och vardagsrum. För den som inte är väl insatt i den hyresrättsliga regleringen är det här såle-

des betydligt svårare att bedöma vad som är skälig hyra. Inte heller finns det i dessa situationer något godkännande från fastighetsägaren att stödja sig på. Under sådana förhållanden framstår det som orimligt att om hyresrätten skulle anses vara förverkad om den uttagna hyran är för hög.

Det är vidare oklart i vilka situationer giltig ursäkt skulle kunna åberopas. Enligt utredningen ska denna bedömning överlämnas till rättstillämpningen att ta ställning till. Hyresnämnden tycker att det är lämpligare att frågan utvecklas mer utförligt i det fortsatta beredningsarbetet. Okunskap om vilka regler som gäller är sällan att anse som giltig ursäkt.

Hyresnämnden vill även tillägga att om en hyresrätt är förverkad och uppsagd till hyrestidens utgång kan hyresvärden välja att lämna ärendet till kronofogdemyndigheten som då har att ta ställning till vad som är skälig hyra – en uppgift som normalt ankommer på hyresnämnden att göra. Den framstår som särskilt besvärlig att göra när uthyrningen endast omfattat del av lägenheten.

Avsnitt 4.4.6 – Möjligheten att besluta om återbetalning av oskälig hyra utökas

Förslaget avstyrks. Någon ändring av bestämmelsen bör inte göras.

Hyresnämnden anser att de skäl som åberopades till stöd för en begränsning av tiden från två år till ett år från den 1 januari 2009 alltjämt kvarstår. I regeringens proposition 2008/09:27 s 18 angavs således att ”den praktiska tillämpningen visat att en så lång tidsgräns som två år i många fall leder till orimliga konsekvenser för den hyresvärd som åläggs återbetalningsskyldighet. Återbetalningsskyldigheten kan avse stora belopp. Parterna i de avtal som bestämmelserna om återbetalning är tillämpliga på är oftast privatpersoner och hyresvärden saknar många gånger särskilda kunskaper i hyressättningsfrågor...”. Ingenting har förändrats i dessa avseenden.

Inte heller bör andrahandshyresgästens möjlighet att ansöka om återbetalning av hyra förlängas till ett år. En sådan utvidgning medför endast att parterna under lång tid får leva i ovisshet om deras mellanhavanden är avslutade eller inte.

Avsnitt 4.4.7 – Otillåten uthyrning i andra hand i vinningssyfte bör kriminaliseras

Hyresnämnden ansluter sig även här till vad Svea hovrätt anfört.

5 – OTILLÅTEN ANDRAHANDSUTHYRNING

Avsnitt 5.4.2 – Gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende bör förtydligas.

Hyresnämnden välkomnar att ett förtydligande görs. Beträffande utformningen ansluter sig nämnden till den formulering som Svea hovrätt föreslagit i sitt den 8 februari 2018 (sid 10) daterade remissyttrande.

Avsnitt 5.4.5 – Förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning

Förslaget om ändring av 42 § första stycket 3 och 43 § andra stycket hyreslagen avstyrks. Utredningens förslag innebär att man lämnar det klara och tydliga regelsystem som gäller för förverkandereglererna vilka enligt nämndens uppfattning ger möjlighet till en mer nyanserad bedömning än andra regler om förverkande. Det saknas därför anledning att ändra den nuvarande bestämmelsen.

Hyresnämnden har vidare den uppfattningen att det förhållandet att hyresgästen vidtagit rättelse efter anmaning från hyresvärden inte innebär att hyresgästen omedelbart, som utredningen uppger, kan påbörja en ny otillåten andrahandsuthyrning utan påföljd. Hyresvärden kan i en sådan situation välja att säga upp hyresgästen enligt bestämmelserna i 46 § första stycket 2 hyreslagen och få bifall till en sådan talan. Hyresgästen anses ju genom den tidigare rättelseanmaningen ha fått klart för sig att hans handlande är otillåtet, se Svea hovrätts avgörande 2017-04-10 i mål ÖH 1413-17.

Avsnitt 5.4.6 – Kriterierna för tillstånd till andrahandsupplåtelse

Hyresnämnden tillstyrker förslaget att nämnden ska kunna tillåta beslut om att tillstånd till upplåtelse i andra hand får överklagas. Vad nämnden anfört om restriktiv tillämpning under avsnitt 3.4.3 gäller också här.

6 - FELAKTIGA UPPGIFTER I FOLKBOKFÖRINGEN M.M

Hyresnämnden delar utredningens uppfattning om vikten av att folkbokföringsregistret återspeglar de faktiska förhållandena. Korrekta folkbokföringsuppgifter har oerhört stor betydelse vid prövning av såväl förlängningstvister som andra tvister vid nämnden. Frågan om dess riktighet är ständigt föremål för diskussioner i ärenden vid nämnden. Det finns i ärenden mycket ofta anledning att anta att personer är felaktigt folkbokförda på lägenheter som omfattas av prövningar i nämnden. En mycket vanlig situation i förlängningsärenden där hyresgästen är uppsagd på grund av påstående om olovlig andrahandsuthyrning är att ett stort antal personer är folkbokförda på lägenheten. Utan andra uppgifter från hyresvärdens sida får hyresgästens påstående om att personerna endast har sina adresser dit godtas.

Det är oklart vad eventuella förslag i Betänkandet Kvalificerad välfärdsbrottslighet skulle kunna innebära för myndighetens del.

7 – FÖRSLAGENS KONSEKVENSER

Såväl förslagen om skärpta krav för byte som ändrade regler om skälig hyra vid andrahandsupplåtelse m m kan förväntas leda till mer långdragna förhandlingar vid nämnden.

Det kan inte heller uteslutas att reglerna kommer att ha en dämpande effekt på viljan att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Som angetts tidigare kommer även ettårsgränsen för byte få samma effekt.

Samtliga förslag kommer med stor säkerhet även påverka mängden samtal till våra upplysningstelefoner.

8 – IKRAFTTRÄDANDE OCH ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Hyresnämnden har inga särskilda synpunkter i övrigt.

Detta remissyttrande har beslutats i samråd med hyresråden Kristian Eriksson, Lars Aldenstig, Cecilia Tallkvist, Eva Reldén, Jonas Alberg, Eva Lärfars Persson och Vanja Lycke.

På hyres- och arrendenämndens vägnar

Anne Bratt Norrevik

Chef för hyres- och arrendenämnden i Stockholm