



Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
Associationsrätt

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

Sammanfattning

Hyres- och arrendenämnden i Malmö (nämnden) har ingen erinran mot utredningens förslag, förutom vad gäller förslaget om ändring av 12 kap. 55e § jordabalken (återbetalning av hyra).

Nämnden föreslår att tiden för när ansökan om återbetalning ska ha kommit in till hyresnämnden bestäms till högst sex månader.

Nämnden anser att några av utredningens förslag bör övervägas och förtydligas närmare.

Allmänna synpunkter

Det är ett politiskt ställningstagande om och vilka åtgärder som ska vidtas för att komma tillrätta med handel med hyreskontrakt, oskäligen andrahandshyror och otillåten andrahandsuthyrning.

Nämnden kan hålla med om att det finns skäl att skärpa vissa delar av hyreslagstiftningen. Att som utredningen föreslår begränsa byten av lägenhet till endast hyreslägenheter kan vara ett led i denna skärpning.

Om problemen är så stora och angelägna att komma till rätta med är det kanske dags att även överväga om hyresgästers rätt till överlåtelse, byte och uthyrning i andra hand, ska tas bort helt.

Utredningen föreslår att det straffrättsliga ansvaret skärps genom att straffskalor ändras för befintliga brott och att en rad beteenden och ageranden som har med svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning att göra, kriminaliseras.

Som utredningen konstaterar krävs det starka skäl för att kriminalisera beteenden som tidigare varit straffria och att det ska användas med försiktighet.

Nämnden anser att det kan ifrågasättas om utredningens förslag om kriminalisering är befogat i alla delar och om det kommer att få de effekter som utredningen nämner.

Om lagstiftaren menar att det finns skäl för kriminalisering bör det övervägas vidare om straffskalorna verkligen ska vara så höga som utredningen föreslår. I

förhållande till straffskalor för andra brott kan utredningens förslag framstå som oproportionellt höga. Detta bör analyseras närmare.

Nämnden anser att det är mycket bra att det i 12 kap. 55 § fjärde stycket jordabalken klargörs med vilket belopp ett tillägg till hyran får ske. Det bör dock övervägas vilken effekt det kan få för hyran i ett andrahandshyresavtal, se Svea hovrätts remissyttrande, s. 7 (4.4.3)

Nämnden anser vidare att det är angeläget att det i 12 kap. 39 § andra stycket jordabalken klargörs när en hyresgäst upplåter sin lägenhet för självständigt brukande. Det förslag till lydelse som Svea hovrätt lämnat i sitt remissyttrande är tydligare än vad utredningens föreslår, s. 10 (5.4.2).

Båda förslagen klargör rättsläget i situationer som är vanligt förekommande hos allmänheten och nämnden får ofta frågor om detta i sin upplysningsverksamhet.

Särskilda synpunkter

Förslaget till ändring av 12 kap. 55 e § (återbetalning av hyra).

Utredningen föreslår att ett beslut om återbetalning av hyra inte får avse längre tid tillbaka än *två år* före dagen för ansökan.

Från 1 januari 2009 ändrades tiden från tidigare två till ett år. Skälen var att den tidigare tidsgränsen på två år i många fall ledde till orimliga konsekvenser för den hyresvärd som ålades återbetalningsskyldighet. Parterna var ofta personer utan särskilda kunskaper i hyressättningsfrågor och det var inte självklart att andrahandshyresgästen var den svagare parten. Det fanns ju även möjlighet för andrahandshyresgästen att under pågående avtalstid begära att hyresnämnden skulle bestämma hyra för den fortsatta förhyrningen från och med dagen för ansökan, se tredje stycket. Den möjligheten finns fortfarande.

Nämnden anser att samma överväganden som gjorts tidigare fortfarande gäller. De argument som utredningen framför nu är inte en tillräcklig anledning till att ändra tiden åter till två år.

Utredningen föreslår även att en ansökan om återbetalning ska ha kommit in till hyresnämnden *inom ett år* från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Tidsfristen för att ge in en ansökan idag är tre månader och nämnden ifrågasätter varför den tiden ska förlängas så lång tid som till ett år. Ur rätts säkerhetssynpunkt är det angeläget att krav om återbetalning av hyra inte framställs alltför lång tid efter att ett hyresförhållande har upphört.

Nämnden föreslår att tiden sätts till högst sex månader från att hyresförhållanden upphörde.

Även om nämnden inte har någon erinran mot utredningens övriga förslag vill nämnden uppmärksamma ett antal frågor som utredningen inte berört tillräckligt tydligt.

Förslaget till ändring av 12 kap. 35 § andra stycket jordabalken

Utredningen anser inte att det behöver vara visat att det begärts särskild ersättning för bytet, utan att det är tillräckligt att det finns anledning att anta att det begärts särskild ersättning för bytet.

Nämnden anmärker att beviskravet avviker från vad som normalt gäller vid rättstillämpning och att det bör övervägas närmare om beviskravet ska sänkas.

Förslaget till ändring av 12 kap. 40 § punkten 3

Det bör klargöras om hyresgästens intygande om hyran för upplåtelsen inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket, ska lämnas även till hyresvärden i de fall som hyresgästen först ansöker om tillstånd till uthyrning hos hyresvärden.

Förslaget till ändring av 12 kap. 42 §

Utredningen föreslår att en hyresrätt är förverkad om hyresgästen har begärt särskild ersättning för hyresrätten. En sådan begäran kan framställas i en annons på en bytessajt på internet eller i ett mejl eller muntligen.

I de fall denna begäran inte har förverkligats kan ett förverkande framstå som alltför hårt och det bör klargöras om detta inte kan vara en omständighet som innebär att det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Förslaget till ändring av 12 kap. 43 § och tredje stycket

Nämnden anser inte att kravet på rättelseanmaning i 12 kap. 42 § första stycket 3 jordabalken ska tas bort vad gäller upplåtelse och överlåtelse av hyresrätten, med eller utan oskälig hyra, och hänvisar i den delen till Svea hovrätts remissyttrande, s. 10 (5.4.5).

Utredningen föreslår att en hyresgäst inte kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 42 § första stycket 4, om det har gått mer än 5 år sedan den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.

Nämnden anser att tiden är alltför lång. Det argument som utredaren använder – att preskriptionstiden för brott är fem år – är inte ett tillräckligt starkt argument, i vart fall inte om övriga tidsfrister i 43 § ändras och blir längre.

Konsekvenser

De förslag som utredningen lämnar om skärpta bestämmelser om förverkande av hyresrätt vid otillåten andrahandsupplåtelse och förslag om förverkande vid uttag av oskälig andrahandshyra kommer att leda till att fler hyresavtal sägs upp och att fler förlängningsärenden kommer in till hyresnämnderna.

Även de skärpta reglerna om överlåtelse av hyresrätt för att genom byte få en annan bostad kommer enligt nämnden att innebära att fler ärenden kommer in till hyresnämnderna.

I båda fallen kommer handläggningen av ärendena att bli mer omfattande och ta längre tid att hantera.

Sammantaget kommer ändringarna att innebära en avsevärd påverkan på arbetsbelastningen på nämnderna och det är uppenbart att kostnaderna för detta inte ryms inom befintliga anslag.

I handläggningen av detta yttrande har deltagit hyresråden Susanne Björkman Ragnarson (referent), Paula Lundberg, Ylva Lönnaeus och Birgitta Erlinge.



Susanne Björkman Ragnarson