

Hyresmarknad utan svarhandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)

Konsumentverket begränsar sitt yttrande till de delar som rör verkets uppdrag att ta tillvara konsumenternas intressen.

Konsumentverket är positivt till utredningens förslag att stävja illegal handel med hyresrätter och oskäligen hyror vid andrahandsuthyrning.

Konsumentverket delar dock inte bedömningen att konsekvenserna för de förstahandshyresgäster som följer hyreslagen endast kommer bli begränsade.

3.4.3 Kraven för byte bör skärpas

Konsumentverket avstyrker delvis förslagen. Konsekvenserna av att kraven för byte skärps påverkar alla förstahandshyresgäster, även de som följer lagen.

Det bör finnas andra sätt att kontrollera att otillåten ersättning inte utges utan att hyresgästens rättigheter begränsas på de sätt som föreslås. En ökad transparens genom tredjepartskontroll eller större befogenheter till efterkontroll skulle kunna vara alternativ som inte försvårar möjligheten att medges lägenhetsbyte.

Krav på bosättning i byteslägenheterna under ett år

Konsumentverket anser att de förslag som utredningen anger som exempel på synnerliga skäl snarare motsvarar särskilda skäl. Beviskravet för synnerliga skäl är högt ställda och det krävs extraordinära förhållanden för att uppnå detta. Konsumentverket anser att en höjning av kraven för byte inte ska sättas högre än till särskilda skäl.

Tillstånd till byte ska vägras om det finns anledning att anta att särskild ersättning har begärts

Utredningen visar att hyresvärdarnas beviskrav kan behöva sänkas för att uppnå ökad effekt. Konsumentverket anser dock inte att det är rimligt att sänka bevisnivån så lågt som föreslås. En hyresvärd som vill vägra ett byte med hänvisning till särskild ersättning bör kunna göra det sannolikt att otillåten ersättning begärts.

3.4.8 Köp av hyresrätt bör kriminaliseras

Konsumentverket anser i likhet med utredningen att det inte finns någon anledning att göra skillnad på att sälja eller att köpa ett lägenhetskontrakt, och tillstyrker därför förslaget.

5.4.2 och 5.4.5 Gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende bör förtydligas samt förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning

Bestämmelserna i 12 kap. 45 § jordabalken, hyreslagen, ändrades i förtydligande riktning som ett resultat av prop. 2008/09:27. Förtydligandet bestod i att rekvisitet *självständigt brukande* infördes i lagtexten. Därmed framstår det klart att det avgörande för huruvida en partiell sublokation är tillståndspliktig eller inte är om upplåtelsen har skett till annan för självständigt brukande eller inte, vilket får bedömas i varje enskilt ärende.

En hyresgäst har rätt att utan särskilt tillstånd från hyresvärd eller hyresnämnd upplåta en del av lägenheten till utomstående. Denna rätt är begränsad, till skydd för hyresvärderna, genom att sådan upplåtelse inte är tillåten om den orsakar men för hyresvärderna, se 41 § hyreslagen. Lagrummet utgör en avvägning mellan hyresgästens berättigade intresse att fritt förfoga över hyresobjektet under hyrestiden, och hyresvärdens intresse av skydd mot upplåtelser som är till men för dem.

Utgångspunkten för den nu aktuella utredningen ska enligt kommittédirektivet vara att göra det svårare att missbruka hyreslagens regler i syfte att tillgodogöra sig otillåten ersättning. Direktivet anger även som ram för utredningen att behovet av flexibilitet i fråga om boende i allt väsentligt bör tillgodoses för hyresgäster som har ett behov av att förändra sin boendesituation.

En av orsakerna till förslaget om ändring avseende gränsdragningen mellan inneboende och otillåten andrahandsuthyrning härrör från ökad uthyrning av så kallade madrassplatser. Utredningens förslag är att en partiell sublokation, när förstahandshyresgästen inte är permanent bosatt i lägenheten, alltid ska ses som en andrahandsuthyrning. Förslaget träffar därmed alla hyresgäster som har ett behov av en flexibel lösning, även om det bara är fråga om en person som inhyses som inneboende. Detta innebär långtgående konsekvenser för sådana personer som kan ha ett berättigat intresse och behov av att förändra sin boendesituation. Utredningen visar inte att de negativa konsekvenserna av förslaget för förstahandshyresgäster uppvägs av den eventuella nyttan. Särskilt inte då utredningen samtidigt föreslår att otillåten andrahandsuthyrning ska kunna resultera i att hyresrätten förverkas, utan att hyresvärderna ska behöva anmoda hyresgästen att vidta rättelse. Denna situation riskerar att leda till att personer som, av olika anledningar, skulle önska inhysa inneboende alternativt hyra ut i andra hand, i stället låter en lägenhet stå tom.

Vissa förstahandshyresgäster skulle sannolikt hellre hyra ut sin lägenhet i andra hand under längre tidsperioder, och under ordnade former, snarare än att inhysa inneboende. Sådana hyresgäster kan räknas till dem som kan ha ett berättigat intresse och behov av att temporärt förändra sin boendesituation. I de fall där uthyrningen inte sker för att tillgodogöra sig otillåten ersättning skulle utökade möjligheter för andrahandsuthyrning, i kombination med tydligare regler för vad som anses utgöra skälig andrahandshyra, sannolikt minska en stor del "fiktiva" inneboendeavtal, och otillåtna andrahandsuthyrningar. Utökade möjligheter att beviljas andrahandsuthyrning för en längre period för studier eller jobberbjudanden skulle sannolikt innebära att fler bostäder hyrs ut i andra hand med värdens tillstånd och på godtagbara villkor.

4.4.3 Hyran vid en upplåtelse i andra hand ska inte vara högre än förstahandshyran

Konsumentverket instämmer i att tydligare riktlinjer för vad som är skälig andrahandshyra förhoppningsvis kommer göra det svårare att göra en otillbörlig ekonomisk vinst på uthyrningen.

Verket menar dock att taket för skäligt hyrespåslag för möblerade lägenheter eller rum bör sättas vid den övre gräns på 15 % som idag är praxis. Detta då vad som anses vara möblerat kan skilja sig stort från objekt till objekt, och utrymme bör lämnas för skälighetsbedömningar i de enskilda fallen.

Förutsatt att utredningens förslag om att hyresgästen skulle skiljas från sin lägenhet vid oskälig hyra, utan möjlighet till rättelse, inte går igenom så anser verket att föreslagen reglering avseende inneboendes hyra är rimlig med undantag för samma påpekande som ovan.

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

Verket avstyrker utredningens förslag om att en hyresgäst vid otillåten andrahandsuthyrning eller uttagande av oskälig hyra ska kunna skiljas från sin lägenhet utan föregående möjlighet till rättelse. Verket anser inte att konsekvensanalysen belyser de eventuella konsekvenserna av att skiljas från sin lägenhet på ett tillräckligt utförligt sätt. De föreslagna reglerna kan innebära samma negativa konsekvenser som i andra tvingande flyttsituationer (jmf Stärkt ställning för hyresgäster, SOU 2017:33). Verket ser dock alltså behovet av att kunna skilja en hyresgäst från hyresavtalet vid upprepad överträdelse.

4.4.6 Möjligheten att besluta om återbetalning av oskälig hyra utökas

Konsumentverket förutsätter att det som avses i förslaget är den hyreskostnadsdel som överstiger skälig nivå, och tillstyrker då förslaget.

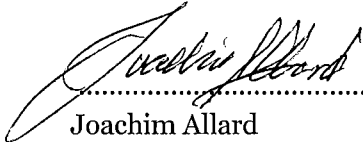
3.4.5 En hyresrätt ska anses förverkad om särskild ersättning har betalats

Konsumentverket anser det vara berättigat av hyresvärden att skilja konsumenten från sin lägenhet om särskild ersättning utgått vid lägenhetsbytet. Verket anser dock inte att det finns tillräcklig grund för att skilja konsumenten från sin lägenhet endast vid begäran om ersättning.

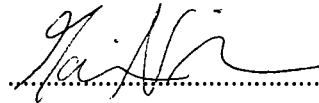
3.4.7 Straffen för otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet

Konsumentverket ser positivt på förslaget om ökad straffsats för otillåten ersättning vid förmedling av bostadslägenhet. Konsumentverket hade dock önskat att utredningen hade belyst regleringen för hyresförmedlare i större utsträckning. En stor del av de problem som utredningen framhåller, exempelvis handel med hyreskontrakt, möjliggörs sannolikt via dessa förmedlare. De plattformar där köpare och säljare av hyresavtal eller oskäligen inneboendeavtal (madrassuthyrning) kan komma i kontakt med varandra behöver regleras och övervakas. Detta skulle sannolikt leda till att delar av de problematik som utredningen önskar komma till rätta med skulle undanröjas.

Detta yttrande har beslutats av Joachim Allard, avdelningschef. I handläggningen har också Gabriella Fenger-Krog enhetschef, Joséphine Slotte jurist och föredragande jurist Maria Nilsson deltagit.



Joachim Allard
Beslutande



Maria Nilsson
Föredragande