

Handläggare

Datum
2018-02-15

Diarienummer

Justitiedepartementet

Remissyttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning, SOU 2017:86

Hyresgästföreningen Riksförbundet har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning, SOU 2017:86, och får med anledning av detta anföra följande:

Sammanfattning

Kapitel 3

3.4.3 *Hyresgästföreningen instämmer i utredningens bedömning men anför följande anmärkningar.*

3.4.8 *Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget men menar att förslaget riskerar att dels bestraffa människor i en utsatt situation, dels riskerar den preventiva verkan att bli begränsad.*

Kapitel 4

4.4.3 *Hyresgästföreningen välkomnar och ser positivt på förslaget men anser att vissa aspekter bör klargöras.*

4.4.4 *Hyresgästföreningen instämmer i behovet av andrahandshyrans skäliga nivå måste försäkras men ställer sig tveksamma till den föreslagna ändringens effektivitet.*

4.4.5 *Hyresgästföreningen instämmer i behovet av en kraftfull respons mot oskäligt höga andrahandshyror men anför dock följande.*

4.4.6 *Hyresgästföreningen ställer sig positiv till den föreslagna ändringen men föreslår ytterligare åtgärder.*

4.4.7 *Hyresgästföreningen menar att förslaget borde begränsas till att omfatta endast grova brott.*

Vårt remissyttrande här nedan följer i stort betänkandets disposition.

Kapitel 3 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

3.4.3 Kraven för byte bör skärpas

Utredningen har övervägt om överlåtelse genom byte ska förutsätta samtycke och beaktansvärda skäl ska krävas. Utredningen kom fram till att kravet på samtycke ska kvarstå och att beaktansvärda skäl fortsatt ska

krävas. Utöver detta föreslås dessutom att synnerliga skäl ska krävas för byten vid kortare boendetid än ett år.

Hyresgästföreningen instämmer i utredningens bedömning men anför följande anmärkningar.

I den föreslagna lagtexten får man uppfattningen att det är hyresgästen som ansöker om tillstånd hos hyresnämnden efter ett nekande från sin hyresvärd som ska ha synnerliga skäl för det föreslagna bytet. Däremot om bytesparten har bott kortare tid än ett år i sin bostad tycks dennes skäl för bytet inte tillmätas någon betydelse. Tanken på att införa en bestämmelse om att bytespartens beaktansvärda skäl ska prövas av hyresnämnden avslås också i betänkandet.

I det sammanhanget kan frågan ställas om inte syftet med bestämmelsen om begränsningen av bytesrätten, och den möjlighet som synnerliga skäl är tänkt att utgöra, riskerar att förfelas av att man inte kan åberopa synnerliga skäl för den som bott kortare tid i sin bostad, oavsett vem som fått nekande svar av sin hyresvärd på en ansökan om lägenhetsbyte? En hyresgäst som har beaktansvärda skäl (men inte synnerliga skäl) för ett lägenhetsbyte skulle därför riskera att nekas ett lägenhetsbyte på grund av att bytesparten kanske bott kortare tid än ett år i sin bostad och alltså inte uppnått minimigränsen, trots att den senare har synnerliga skäl för att få genomföra bytet.

Avgränsningen mellan beaktansvärda och synnerliga skäl

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis kan ett beaktansvärt skäl för byte av en bostad enligt JB kap. 12 § 35 i nuvarande lydelse bestå i bl.a. försämrade ekonomiska förutsättningar. Enskilda hyresgästers ekonomi kan av olika oförutsägbara anledningar försämrats snabbt och ett bostadsbyte till en billigare bostad kan vara ett alternativ. I betänkandet anges som exempel om hyresgästen till följd av dödsfall i familjen eller annan oförutsedd händelse har behov av att omgående få tillgång till en mindre eller större lägenhet eller att flytta till annan ort, men även att hyresgästen kan åberopa mycket starka familje- eller arbetsrelaterade skäl som gör att hyresgästen saknar praktisk möjlighet att ha kvar sitt nuvarande boende. Frågan måste därför ställas angående skillnaden mellan vad andra förändringar i familjeförhållanden såsom separation och samboskap, som i gällande lagstiftning omfattas av beaktansvärda skäl, består i?

Hur den praktiska gränsdragningen ska ske förblir dock oklar. I gällande lagstiftning krävs redan att hyresgästen ska ha beaktansvärda skäl för att ett byte ska få genomföras. Detta innebär att hyresgästens livssituation på något vis förändrats sedan hyresavtalet slöts, och detta på ett sätt som föranleder ett behov av eller legitim önskan om att få tillgång till en annan bostad.

Betänkandets referenser till att hyresgästen ska kunna åberopa ”mycket starka” familje- eller arbetsrelaterade skäl framstår som oklara. Förväntas

hyresgästen kunna visa något utöver att familjekonstellationen förändrats eller att hyresgästen fått nytt arbete utanför pendlingsavstånd från sin bostad? Är den avgörande faktorn huruvida hyresgästen har ekonomisk möjlighet att fortsätta betala hyra för bostaden även om det skulle vara ekonomiskt betungande men inte omöjligt? I annat fall synes synnerliga skäl endast utesluta de fall när hyresgästen vill byta bostad för att få väsentligt bättre boendestandard.

Dessutom kan de föreslagna förändringarna av JB kap. 12 § 35 medföra ett onödigt hinder för en bytespartner som har ett påtagligt behov av att ansökan om byte ska behandlas skyndsamt. Risken är också att den bytespart som har längre boendetid än ett år försätts i en sämre position och eventuellt riskerar att gå miste om ett potentiellt byte endast av den anledning att bytesparten inte har uppnått den stipulerade tiden av ett år.

Den föreslagna tidsgränsen på ett år kan förvisso antas försvåra iscensättandet av skenbyten, men samtidigt måste detta vägas emot att hyresgästers livssituation kan förändras på oförutsägbara sätt. Utöver detta tar Hyresnämnden i sin bedömning av om beaktansvärda skäl föreligger eller inte redan idag hänsyn till det antal byten en hyresgäst redan gjort. Bytesrätten infördes genom 1968 års reform som ett uttryck för en utvidgad besittningsrätt för att bland annat motverka minskad rörlighet på arbetsmarknaden. Hyresgästföreningen befarar att förevarande förslag riskerar att leda till just minskad rörlighet på bostadsmarknaden och i förlängningen arbetsmarknaden.

Bevislättningen

En viktig invändning mot förslaget är dock mot lättnaderna i bevisningen. I betänkandet föreslås att det ska räcka med ”anledning att anta” att särskild ersättning förekommit. I Hyresgästföreningens mening är detta ett lågt ställt krav på ett rättsfaktum. Det skulle innebära att beviskravet är uppfyllt även om det framstår som mer sannolikt att det inte förekommit någon ersättning i samband med lägenhetsbytet. Ur rättssäkerhetsperspektiv framstår detta som en allvarlig brist.

3.4.8 Köp av hyresrätt bör kriminaliseras

Utredningen har utrett och kommit till slutsatsen att även köp av hyresrätt bör kriminaliseras.

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget men menar att förslaget riskerar att dels bestraffa människor i en utsatt situation, dels riskerar den preventiva verkan att bli begränsad.

Föreliggande förslag innebär en allvarlig skärpning av reglerna vad avser köp av hyreskontrakt. Hittills har endast försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot särskild ersättning varit straffbart. I och med detta förslag kommer även köp av hyreskontrakt att kriminaliseras. Därmed riskerar lagstiftaren att bestraffa också människor i en redan utsatt

situation som kanske har få alternativ att skaffa en bostad än genom att just skaffa sig ett hyreskontrakt genom köp på den svarta marknaden.

Huruvida förverkande av hyresrätten vid otillåten ersättning vore en mer proportionell och ändamålsenlig bestraffning kan diskuteras. Risker finns att den föreslagna bestämmelsen resulterar i motsatt effekt mot den tänkta och därigenom minskar möjligheten att lagföra de som satt i system betalning för hyreskontrakt. Den potentiella preventiva verkan framstår som begränsad samtidigt som kriminaliseringen skulle få allvarliga konsekvenser för de få som trots allt skulle åtalas.

En ytterligare risk föreligger i form av att köparen av hyreskontraktet riskerar att bestraffas dubbelt; fastighetsägaren eller hyresvärden som erbjuder ett hyreskontrakt mot särskild ersättning skulle inte kunna göra gällande förverkande men samtidigt skulle vederbörande kunna säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid och göra gällande att köparen saknar behov av lägenheten i enlighet med JB 12 kap 46 § första stycket 10 punkten då köparen av hyresrätten ifråga dömts till fängelse i upp till fyra år.

Kapitel 4 Oskäligen andrahandshyror

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

Utredningen har övervägt hyrans storlek vid andrahandsupplåtelse. Ett klagande i den delen presenteras i betänkandet.

Hyresgästföreningen välkomnar och ser positivt på förslaget men anser att vissa aspekter bör klargöras.

Rabatter eller hyresfria månader under vissa perioder av året är inte ett helt ovanligt arrangemang för vissa hyresgäster att erhålla. I synnerhet förekommer denna typ av arrangemang vid uthyrning av studentbostäder då hyresfria månader kan förekomma. Det brukliga är då att hyresgästen betalar en högre hyra än bruksvärdshyra resterande delar av året, i utbyte mot att (vanligtvis) sommarmånaderna är helt hyresfria.

Frågan som då uppstår är huruvida den föreslagna bestämmelsen ska uppfattas så att hyresgästen inte får ta ut högre hyra av sin andrahandshyresgäst än vad hyresgästen faktiskt blir debiterad per månad, eller ska det istället vara möjligt för hyresgästen i en sådan situation att istället debitera en månadshyra av sin hyresgäst som är baserad på den framförhandlade årshyran?

Den föreslagna lagtexten synes mena att det inte ska vara möjligt att ta ut hyra av en andrahandshyresgäst om hyresgästen själv inte debiteras hyra av sin hyresvärd under samma period. Det scenario som beskrivs är förvisso en inte alldeles vanlig situation, så problemet bör inte överdrivas. Dock kan tänkas att möjligheten för en student att kunna hyra ut sin

lägenhet under sommarmånaderna för att i förekommande fall återvända till sin hemvist på grund av detta i praktiken skulle försvåras.

I teorin skulle detta dock innebära att det fortfarande vore möjligt för andrahandshyresgästen att ansöka om återbetalning av hyran om denna överstiger bruksvärdeshyran, även om den inte överstiger den hyra som förstahandshyresgästen själv betalar. Det betyder att hyresgästen kan bli tvungen att betala tillbaka en del av hyran trots att det inte finns möjlighet för hyresgästen själv att täcka den ”förlusten” genom ansökan om återbetalning av sin hyresvärd. I och med att återbetalning – i enlighet med förslaget – kan ske två år bakåt i tiden kan det, åtminstone i teorin, bli fråga om en kännbar ekonomisk förlust för hyresgästen.

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

I betänkandet föreslår utredningen att en hyresgäst som ansöker om tillstånd till andrahandsupplåtelse ska intyga att den hyra som tas ut i andrahandsupplåtelsen inte överstiger den skäliga hyran, dvs. den hyra som förstahandshyresgästen själv betalar.

Hyresgästföreningen instämmer i behovet av att andrahandshyrans skäliga nivå måste försäkras, men ställer sig tveksamma till den föreslagna ändringens effektivitet.

Då utredningen inte vidare diskuterar värdet hos sådant intyg är det svårbedömt vad effekten av detta skulle bli. Dock befarar Hyresgästföreningen att kravet riskerar att bli verkningslöst då de faktiska möjligheterna att kontrollera äktheten hos dokumentationen ifråga sannolikt är liten. Utöver detta kan antas att administrationen på fastighetsägarsidan av den här typen av intyg inte skulle bli kostnadsfri och således riskerar man att denna ytterligare kostnad skulle överföras på hyresgästen i form av högre hyra.

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

Utredningen har övervägt dels eventuell uppsägelse av hyresavtalet om nödvändigt samtycke eller tillstånd inte givits och giltig ursäkt inte kan visas, dels effekterna av att hyresrättens förverkande om den hyrs ut till en oskälig andrahandshyresnivå och föreslår att ett förslag om förverkande utan föregående rättningsmöjlighet ska föreslås.

Hyresgästföreningen instämmer i behovet av en kraftfull respons mot oskäligt höga andrahandshyror men anför dock följande.

Det går inte att förneka att betänkandets förslag är i linje med det övergripande syftet med utredningen. Men det förtar inte effekten av att förslaget om hyresrättens förverkande utan chans till rättelse är långtgående och en mycket kraftig sanktion.

Vad avser den föreslagna ändringen i JB kap. 12 § 42 första stycket punkt fem kan hävdas att redan under gällande rätt riskerar hyresgäster vid en otillåten andrahandsuthyrning att förlora sitt kontrakt oavsett om anmodan om rättelse skett eller inte. Förvisso behöver i det fallet vara fråga om en något längre uthyrning, samt att det ska beaktas som skäl för förlängning om hyresgästen inte mottagit sådan anmodan, JB kap. 12 § 46 andra stycket.

Som ett alternativ, och för att få till stånd ett mer ändamålsenligt förslag, innefattande en skälighetsbedömning och därmed också en bättre helhetsbild i det enskilda fallet, borde övervägas en omformulering och modifikation av förslaget på så sätt att uttagande av oskäligen hyra ansågs vara ett åsidosättande av upplåtarens förpliktelser som hyresgäst och därmed kunna utgöra grund för uppsägning enligt 46 § första stycket punkt 2.

Vidare kan viss tveksamhet uppstå angående tidpunkten när förverkandet inträder, dvs. hur bör uttrycket ”upplåter” förstås? Ska det uppfattas såsom att det inträder redan i och med att hyresgästen avtalar med sin andrahandshyresgäst, eller är det först när ett eventuellt hyresförhållande inleds och andrahandshyresgästen får tillträde till lägenheten? Att en hyresgäst skulle förverka sin hyresrätt redan vid en överenskommelse om att hyra ut sin lägenhet utan att först ha inhämtat hyresvärdens samtycke framstår som oproportionerligt betungande, särskilt som det saknas rättelsemöjlighet.

Rent generellt är Hyresgästföreningen av åsikten att nuvarande lagstiftning fyller sin funktion att komma åt otillåten andrahandsuthyrning och därmed framstår förslagen i betänkandet angående påföljden oproportionerliga. I vilket fall framstår preklusionstiden om 5 år som orimligt lång och oproportionerligt hård i förhållande till andra förverkandegrunder. Slutligen framstår betänkandets omnämnande av ”giltig ursäkt” såsom något oklart. Möjligheterna att förtydliga rekvisitets betydelse borde övervägas.

Vad avser den föreslagna nya punkten fem i JB kap. 12 § 42 första stycket, gäller i stort samma samma frågeställning i denna del som vad avser JB kap. 12 § 42 första stycket tredje punkten, dvs. ska bestämmelsen förstås så att förverkandet inträder redan när hyresgästen avtalar med andrahandshyresgästen om en oskäligen hyra, eller är det först när/om oskäligen hyra erläggs förverkandet sker?

Oavsett vad som sägs i betänkandet torde den naturliga tolkningen av uttrycket ”upplåtelse” i sammanhanget vara att detta inträffar när hyresgästen gett andrahandshyresgästen tillträde till bostaden alternativt tagit ut oskäligen hyra. Dock kan begreppet omfatta en annan betydelse se exempelvis JB kap. 7 § 22 angående konkurrerande upplåtelser, vilket antyder att det finns utrymme för alternativa tolkningar.

4.4.6 Möjligheten att besluta om återbetalning av oskäligen hyra utökas

Utredningen föreslår att Hyresnämnden ska kunna besluta om återbetalning av oskäligen hyra vid vidareupplåtelse som har betalats upp till två år före ansökan om återbetalning. Enligt förslaget ska en ansökan om återbetalning av oskäligen hyra ska ha kommit in till hyresnämnden inom ett år från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Hyresgästföreningen ställer sig positiv till den föreslagna ändringen men föreslår ytterligare åtgärder.

Dock torde en mer logisk lösning vara att harmonisera ansökningsfristen i förslaget med specialpreskriptionsbestämmelserna i JB kap. 12 § 61, dvs. medge en frist på två år från det datum hyresgästen lämnar lägenheten.

Utöver detta kunde tyckas att istället för att medge återbetalning av överhyra endast från tidpunkten när anmälan inkommit till Hyresnämnden, borde återbetalningsmöjligheten alltid räknas från den tidpunkt när hyresförhållandet avslutades.

4.4.7 Otillåten uthyrning i andra hand i vinningssyfte bör kriminaliseras

Utredningen föreslår att det ska vara straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden om upplåtelsen sker i vinningssyfte. Straffet ska vara böter eller fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, ska inte dömas till straff.

Hyresgästföreningen menar att förslaget borde begränsas till att omfatta endast grova brott.

Hyresgästföreningen menar att kriminalisering av ett mindre uttag av överhyra är oproportionerligt och orimligt även om det inte leder till straff. I de fall i vilka det är uppenbart att brottet är grovt och upplåtaren har haft stor ekonomisk vinning, exempelvis genom att andrahandshyran kraftigt har överstigit förstahandshyran finns inget att invända mot kriminalisering. Däremot borde kriminaliseringen gälla endast de fall där andrahandshyran väsentligt överstigit förstahandshyran.

Stockholm som ovan


Marie Linder
Förbundsordförande

Pär Svanberg
Nationell specialist

