

Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning SOU 2017:86

Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)

- tillstyrker att bytesreglerna ändras vid byte av en hyresbostad så att det för att få tillstånd till byte krävs att hyresgästen och den som hyresrätten ska överlåtas till varit bosatta i sina bostäder under minst ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd och så att det skapas en balans i bevisföringen mellan fastighetsägaren och den som önskar byta sin bostad om misstanke finns att särskild ersättning begärs för bytet
- är ytterst tveksam till att helt avskaffa bytesrätten för den som vill byta en hyresbostad mot en bostadsrättslägenhet eller småhusfastighet, utan anser att dagens praxis fortsatt borde kunna ligga till grund för domstolsprövning,
- tillstyrker förslagen om att införa en ny förverkandegrund vid överlåtelse av hyreslägenheter och att även kriminalisera köp av hyreslägenhet
- tillstyrker i huvudsak förslagen om åtgärder mot oskäligen andrahandshyror
- föreslår att frågan övervägs om vad som anses vara en skälig andrahandshyra jämte vilka övriga uthyrningsvillkor som ska kunna ställas gentemot andrahandshyresgästen som garanterar att den som hyr ut får ersättning för sina kostnader och för uppkommet slitage och skador. Detta för att också skapa incitament för att fler bostäder tillgängliggörs på en hårt ansträngd bostadsmarknad i stora delar av landet
- tillstyrker i sin helhet förslagen till åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning
- anser att reglerna bör ses över för vad som ska krävas för att styrka att den som vill byta sin hyreslägenhet verkligen har varit bosatt och folkbokförd på den adressen under minst ett år.

Allmänna utgångspunkter

Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt har haft i uppdrag att överväga och föreslå åtgärder som motverkar olaglig handel med hyresrätter och bidrar till att fler hyreslägenheter erbjuds bostadssökande på godtagbara villkor. SKL har uppmanat regeringen att återkomma med konkreta förslag för att komma tillrätta med kriminalitet och missförhållanden på hyresmarknaden och ser i detta sammanhang de i utredningen lämnade förslagen till åtgärder som välkomna och angelägna.

Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

För att motverka den illegala handeln med hyreskontrakt föreslår utredningen att bytesreglerna ändras. Utredningen föreslår att för att tillstånd till byte ska lämnas ska hyresgästen och den som hyresrätten ska överlåtas till varit bosatta i sina respektive bostäder under minst ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd. Syftet med detta förslag är att försvåra att illegala förvärv av hyresrätter genomförs med stöd av bytesreglerna. Utredningen föreslår vidare att hyresnämnden ska avslå en ansökan om tillstånd till byte av bostad, om det finns anledning att anta att det har begärts särskild ersättning för bytet. Förslaget är tänkt att skapa en balans i bevisföringen mellan fastighetsägare och den som vill byta sin hyresbostad. Möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrättslägenhet eller småhusfastighet föreslås tas bort helt. SKL tillstyrker förslagen. Däremot är SKL ytterst tveksam till att helt avskaffa bytesrätten för den som vill byta en hyresbostad mot en bostadsrättslägenhet eller småhusfastighet. Enligt den praxis som har gällt i hyresnämnderna de senaste tio åren lämnas tillstånd till byten mellan hyresrätter och bostadsrätter respektive mellan hyresrätter och småhusfastigheter endast om hyresgästen på grund av sjukdom, funktionsnedsättning eller jämförbart förhållande har behov av en bostad som är anpassad eller annars lämplig för hyresgästens särskilda behov. Med denna redan strikta tolkning för att medge byte framstår utredningens förslag som onödigt drastiskt.

Utredningen föreslår vidare att det ska införas en ny förverkandegrund som innebär att en hyresrätt är förverkad om hyresgästen har betalat eller tagit emot särskild ersättning när hyresrätten överlåtit till hyresgästen. Hyresrätten ska också vara förverkad om hyresgästen har begärt särskild ersättning för hyresrätten. SKL tillstyrker förslaget.

Utredningen föreslår att straffen för att begära och ta emot särskild ersättning för förmedling och upplåtelse av en hyreslägenhet eller för överlåtelse av en hyresrätt skärps. Utredningen föreslår även att köp av en hyreslägenhet kriminaliseras. Det straffbara handlandet ska bestå i att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. SKL tillstyrker förslagen.

Åtgärder mot oskäligen andrahandshyror

Lagstiftarens utgångspunkt har varit att hyran för en hyreslägenhet (alltså inte bostadsrättslägenhet) som upplåts i andra hand ska vara densamma som förstahandshyran. Den undersökning av nivån på första- och andrahandshyror som utredningen låtit göra visar att andrahandshyror i landet i snitt är 50 procent högre än förstahandshyror. I Stockholmsområdet är de drygt 70 procent högre än förstahandshyror. Även med beaktande av att åtskilliga lägenheter upplåts i andra hand möblerade, vilket motiverar ett påslag på hyran, konstaterar utredningen att andrahandshyror i hyreslagens mening i stor utsträckning är oskäligen. Utredningen anser att det är angeläget att rätten att hyra ut en lägenhet i andra hand inte missbrukas. SKL delar denna uppfattning. Däremot anser SKL att det är rimligt att regelsystemet för ut-

hyrning av hyresbostäder är så utformat att det också främjar en ökad tillgång på och omsättning av andrahandsupplåtna bostäder med skäliga hyror. Det har framförts att en orsak till att hyrorna vid uthyrning i andra hand är högre än förstahandshyrorna är svårigheterna för parterna att bestämma andrahandshyran. Utredningen förslår därför att det införs en bestämmelse som innebär att förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran. Detta ska gälla oavsett om förstahandshyran är högre eller lägre än den s.k. bruksvärdeshyran för lägenheten. SKL är positiv till att grunderna för vad som är att betrakta som en skälig andrahandshyra tydliggörs, men ser problem med att som tak ange förstahandshyran. SKL föreslår att frågan övervägs om vad som anses vara en skälig andrahandshyra jämte vilka övriga uthyrningsvillkor som ska kunna ställas gentemot andrahandshyresgästen som garanterar att den som hyr ut får ersättning för sina kostnader och för uppkommet slitage och skador. Detta för att också skapa incitament för att fler bostäder tillgängliggörs på en hårt ansträngd bostadsmarknad i stora delar av landet. Uthyrning i andra hand innebär också ett visst risktagande, t.ex. förekommer det att andrahandshyresgäster inte fullgör sitt betalningsansvar, avflyttar utan att informera hyresvärderna eller orsakar skador i lägenheten som inte upptäcks i tid och som sedan förstahandshyresgästen blir ersättningsskyldig för.

Utredningen föreslår vidare att om en del av en lägenhet upplåts för inneboende, får hyran inte vara högre än en i förhållande till upplåtelsen proportionerlig andel av förstahandshyran. SKL anser att den föreslagna översynen enligt ovan även bör innefatta inneboende. Utredningen föreslår härutöver att tillägg för att lägenheten upplåts möblerad får göras med högst en tiondel av den övriga hyran. Vidare får tillägg göras för nyttigheter som ingår i andrahandsupplåtelsen såsom el och internet med den faktiska kostnaden för nyttigheten. SKL tillstyrker förslaget.

För att uttag av oskäliga andrahandshyror ska begränsas föreslår utredningen ett flertal åtgärder. En sådan är att i samband med en ansökan om tillstånd till en andrahandsupplåtelse, ska förstahandshyresgästen intyga att hyran för andrahandsupplåtelsen inte överstiger förstahandshyran. Vidare föreslås att hyresrätten är förverkad om hyresgästen har upplåtit lägenheten eller del av den med en hyra som är högre än förstahandshyran och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt. Möjligheten att besluta om att hyresgästen ska betala tillbaka oskälig hyra som hyresgästen tagit emot föreslås utökas. I dag kan hyresnämnden besluta att en förstahandshyresgäst som har tagit emot en hyra som inte är skälig ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp. Ett beslut om återbetalning får dock inte avse längre tid tillbaka än ett år från dagen för ansökan. Utredningen föreslår att denna tid förlängs till två år. Slutligen föreslår utredningen att det kriminaliseras att olovligt – dvs. utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd – hyra ut en lägenhet i andra hand med en hyra som överstiger hyresgästens egen hyra. Om brottet är ringa, ska inte dömas till straff. Ett brott bör anses som ringa och vara straffritt om andrahandshyran överstiger förstahandshyran i mindre mån eller om andrahandsupplåtelsen pågått en kortare tid. Samma sak ska anses gälla om förstahandshyresgästen hade sådana beaktansvärda skäl för

upplåtelsen som innebar att han eller hon hade kunnat få tillstånd till upplåtelsen av hyresnämnden om tillstånd sökts. SKL biträder förslagen med den ändring vad gäller hyrestaket för andrahandsuthyrning som SKL enligt ovan anser bör gälla.

Åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning

Utredningen konstaterar att det förekommer i inte obetydlig omfattning att hyresgäster hyr ut sina lägenheter i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden. Många gånger synes ekonomiska motiv ligga bakom de otillåtna upplåtelseerna; hyresgästen hyr ut sin lägenhet i andra hand för att göra en ekonomisk vinst på uthyrningen. Den otillåtna andrahandsuthyrningen är negativ för samhället och för enskilda och leder bl.a. till att hyreslägenheter inte frigörs för att hyras ut till personer som har registrerat sig i bostadsköer som samhället byggt upp. Den leder också till att många tvingas leva med otrygga boendevillkor med kortvariga andrahands- och tredjehandsavtal och samtidigt betala en oskäligen hyra. Utredningen anser därför att reaktionen på otillåten andrahandsupplåtelse bör skärpas. SKL delar den uppfattningen.

I dag gäller att en hyresrätt är förverkad om hyresgästen utan nödvändigt samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad. Utredningen föreslår att möjligheten att undgå förverkande genom att vidta rättelse avskaffas. Utgångspunkten ska vara att om hyresgästen otillåtet upplåter lägenheten i andra hand är hyresrätten förverkad. Från denna regel ska gälla undantag om hyresgästen kan visa giltig ursäkt. Utredningen föreslår vidare att gränsen mellan tillståndspliktig andrahandsupplåtelse och upplåtelse för inneboende, som inte kräver tillstånd, tydliggörs. En förutsättning för att det ska föreligga en upplåtelse för inneboende som inte kräver tillstånd är att hyresgästen själv bor i lägenheten. Om hyresgästen inte använder sin lägenhet som bostad, ska en vidareupplåtelse av en del av lägenheten kräva samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden. SKL biträder även dessa förslag.

Felaktiga uppgifter i folkbokföringen m.m.

Utredningen ställer sig bakom de förslag som ”Utredningen om organiserad och systematisk ekonomisk brottslighet mot välfärden (SOU 2017:37)” lämnat angående folkbokföring och syftar till att komma tillrätta med missbruk av folkbokföringsuppgifter i samband med bl.a. den illegala handeln med hyresrätter och för att komma över olika typer av bidrag. SKL har i sitt remissvar till utredningen också ställt sig positiv till förslagen.

Vidare framför utredningen att den statliga lantmäterimyndigheten bör överväga åtgärder för att motverka felaktiga och ofullständiga uppgifter i lägenhetsregistret då det har framkommit att det i lägenhetsregistret registreras lägenheter som inte existerar i verklig-

heten och att personer folkbokför sig på sådana lägenheter. SKL delar denna uppfattning. SKL anser härutöver att reglerna bör ses över för vad som ska krävas för att styrka att den som vill byta sin hyreslägenhet verkligen har varit bosatt och folkbokförd på den adressen under minst ett år.

Sveriges Kommuner och Landsting

Lena Micko
Ordförande