



Justitiedepartementets diariernr:  
Ju2017/08599/L1

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och associa-  
tionsrätt  
103 33 Stockholm

## Yttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svart- handel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)

### *Övergripande synpunkter*

Utifrån det givna uppdraget framstår betänkandet som en välskriven och gedigen genomgång. Hovrätten instämmer med utredningens slutsats att det krävs åtgärder mot den illegala handeln med hyreskontrakt, den otillåtna andrahandsuthyrningen och oskäligen andrahandshyror.

Flera av de förslag som läggs fram framstår som rimliga och väl avvägda. Dessa tillstyrker hovrätten.

Som en övergripande synpunkt vill hovrätten dock framhålla följande. Hyreslagstiftningen är en komplex lagstiftning som genom åren har varit föremål för många utredningar. Lagstiftningen tillämpas i stor utsträckning av privatpersoner, vilket ställer krav på förutsebarhet och stabilitet. Enligt hovrätten bör det därför krävas skäl av viss tyngd för att ändra bestämmelser i hyreslagen.

Särskilt tungt vägande skäl krävs för bestämmelser som innebär att beteenden eller handlingar som tidigare varit straffria kriminaliseras. Kriminalisering bör mer ses som en sista utväg. De kriminaliseringar som här föreslås är övergripande avsedda att motverka dels att personer som inte har behov av sina lägenheter ändå behåller dem för att tjäna pengar på dem, dels att personer tar betalt respektive

betalar för det övervärde utöver hyran som en hyresrätt kan representera. Frågan som bör ställas är om man inte bör överväga förändringar som tar bort eller minskar dessa incitament och förhållanden i stället för att införa nya straffbestämmelser samt i övrigt så långt möjligt använda civilrättsliga sanktioner som förverkande, återbetalning, osv. Den typen av åtgärder har betydligt större förutsättningar att bli effektiva och handlingsdirigerande.

Utifrån dessa generella synpunkter vill hovrätten, utifrån de aspekter domstolen främst har att beakta, härutöver lämna följande synpunkter.

#### *3.4.5 En hyresrätt ska anses förverkad om särskild ersättning har betalats.*

Förverkande av en hyresrätt är en mycket ingripande åtgärd. Förverkandegrunderna i 12 kap. 42 § jordbalken tar sikte på olika typer av situationer och handlingar där hyresgästen allvarligt åsidosätter sina skyldigheter.

Förslaget innebär att redan en *begäran* om ersättning kan leda till att hyresrätten blir förverkad. Det framstår enligt hovrätten som tveksamt om det är rimligt med en så ingripande och långtgående konsekvens för endast en begäran, särskilt i förening med den långa preklusionstid som föreslås.

#### *3.4.8 Köp av hyresrätt bör kriminaliseras*

Som redovisas i betänkandet sker idag i princip inga lagföringar avseende handel med hyreskontrakt. Det finns inget i underlaget som talar för att en kriminalisering av det andra ledet i handeln, själva köpet, kommer att leda till fler lagföringar.

Den vanligaste typen av handel med hyreskontrakt är enligt utredningens undersökningar att en hyresgäst "säljer sitt kontrakt". Dessa säljande hyresgäster får sägas representera den vanliga allmänheten i lika stor utsträckning som köparna. Inte minst av detta skäl framstår det som mycket tveksamt om kriminalisering kommer att ha en handlingsdirigerande effekt.

Hovrätten delar inte heller utredningens slutsats att straffsanktion bör vara det mest effektiva medlet för att motverka handeln. De andra förslag som utred-

ningen lämnar beträffande byte och förverkande framstår i stället som betydligt mer effektiva.

Som hovrätten inledningsvis anfört krävs mycket tungt vägande för att kriminalisera tidigare straffria handlingar. Hovrätten anser inte att de skäl som framförts av utredningen är tillräcklig tungt vägande utan *anstyrker* förslaget att även köp bör kriminaliseras

Om förslaget genomförs vill hovrätten tillägga följande.

Enligt utredningens förslag ska en hyresgäst som förvärvat en hyresrätt med särskild ersättning ha kvar sin rätt att kräva tillbaka den särskilda ersättningen även om hyresgästen döms för gärningen. En sådan ordning skiljer sig från vad som gäller vid andra ersättningar som betalats för avtal som inte försvaras av rättsordningen. Enligt hovrätten kan en sådan ordning ifrågasättas då den visar på att den betalande hyresgästen trots allt betraktas som ett brottsoffer.

I betänkandet föreslås att ringa fall inte ska föranleda ansvar. Som exempel på ringa fall anges på s. 126 en till Sverige nyanländ person med bristande insikter i det svenska bostadssystemet som vilseletts att köpa ett hyreskontrakt. I författningskommentaren på s. 233 anges att det kan föreligga en straffrättsvillfarelse som medför att köparen ska gå fri från ansvar enligt de allmänna ansvarfrihetsgrunderna i 24 kap. brottsbalken, om en till Sverige nyanländ person har vilseletts att betala en särskild ersättning för ett hyreskontrakt. Hovrätten ställer sig frågande till om den beskrivna situationen kan utgöra straffrättsvillfarelse.

#### *4.4.3 Hyran vid upplåtelse i andra hand ska inte vara högre än förstahandshyran.*

Hovrätten har sig i inga synpunkter på att det införs ett tak för hyran vid upplåtelse i andra hand och upplåtelse till inneboende. Hovrätten vill emellertid särskilt peka på att det i praktiken kan vara väldigt svårt att beräkna hyran för en inneboendes andel av en bostadslägenhet. Det hänger samman med att bruksvärdesystemet inte är så enkelt att den andel av lägenhetens yta som ska hyras ut bestämmer vilken andel av förstahandshyran som kan tas ut, bl.a. beroende på

att vissa ytor som kök och badrum regelmässigt anses ha ett högre ”värde” än t.ex. sovrum.

Frågeställningen blir särskilt viktig om förslaget genomförs att oskäligen hyra för en inneboende ska kunna medföra förverkande, se vidare under avsnitt 4.4.5.

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

Enligt utredningens förslag ska en förstahandshyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand intyga att andrahandshyran är skäligen. Det är inte uteslutet att en osann uppgift i ett sådant intyg skulle kunna leda till straffrättsligt ansvar för osant intygande enligt 15 kap. 11 § brottsbalken. Denna fråga har inte berörts av utredningen och bör analyseras om förslaget införs.

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

Oskäligen andrahandshyra eller oskäligen hyra för inneboende som grund för förverkande skiljer sig från nuvarande förverkandegrunder. Oskäligen andrahandshyra eller oskäligen hyra för inneboende tar främst sikte på åsidosättande i förhållandet mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen respektive förhandshyresgästen och dennes inneboende och rör endast indirekt förhållandet mellan förstahandshyresgästen och hyresvärden. Detta i förening med att förverkande är en mycket ingripande åtgärd gör att hovrätten är tveksam till om oskäligen andrahandshyra och oskäligen hyra för inneboende bör införas som grund för förverkande.

Som förslaget är utformat ska förverkandegrunden oskäligen andrahandshyra eller oskäligen hyra för inneboende kunna bli föremål för prövning i allmän domstol. Allmän domstol saknar erfarenhet av hyressättning eftersom detta görs av hyresnämnd och, som andra instans, en särskild avdelning på Svea hovrätt. Som tidigare framhållits är det dessutom än mer komplicerat att beräkna hyran för en inneboendes andel av en bostadslägenhet. För allmän domstol kan det därför bli mycket svårt att vid dessa förverkandebedömningar helt genomtränga bestämmelserna om och förstå principerna för hyressättning. Hovrätten ser därmed en

beaktansvärd risk för att utredningens förslag kan leda till en osäker rättspraxis och tillämpningsproblem. Denna fråga tycks inte ha uppmärksammats av utredningen. Det saknas även närmare vägledning för hur bedömningen av oskälig hyra för del av bostad ska göras. Om förslaget införs och allmän domstol ska hantera frågan finns behov av större vägledning.

Ett alternativ till utredningens förslag att göra uttag av oskälig hyra till en förverkandegrund är att omständigheten istället förs in i 12 kap. 46 § jordabalken som en omständighet som talar mot förlängning av hyresavtalet. Detta skulle få till följd att frågan om oskälig andrahandshyra respektive oskälig hyra för inneboende i stället helt hanteras av hyresnämnderna som är vana att pröva hyressättningsfrågor. I utredningens förslag om oskälig andrahandshyra som förverkandegrund finns ett undantag för giltig ursäkt. För det fall uttag av oskälig hyra skulle införas som omständighet att beakta i förlängningstvister bör i stället för giltig ursäkt ett skälighetsrekvisit införas.

Enligt utredningens förslag ska inte enbart den omständigheten att någon endast *begär* en oskälig andrahandshyra vara förverkandegrundande. Samtidigt anges att en begäran om oskälig andrahandshyra torde ha betydelse i förlängningstvister. Hovrätten ställer sig tveksam till om en sådan begäran är av betydelse i förlängningstvister i dag. Om så inte är fallet, framstår det inte som lämpligt att införa en sådan princip genom ett förarbetsuttalande.

Enligt utredningen bör utgångspunkten vara att hyresvärden har bevisbördan för att hyresgästen har hyrt ut lägenheten i andra hand med oskälig hyra. Utredningen överlämnar samtidigt till rättstillämpningen att avgöra vilka beviskrav som bör gälla och uttalar att beviskravet bör vara beroende av vilka invändningar som görs.

Hovrätten kan inte av betänkandet utläsa vad som närmare avses med att hyresvärden bör ha bevisbördan. Ska hyresvärden ha bevisbördan både för att hyresgästen har hyrt ut lägenheten i andra hand och för att uthyrningen skett med en oskälig hyra? Vilken part som har bevisbördan och vilka beviskrav som ska ställas är generellt sett inte beroende av vilka invändningar som framställs. En annan

sak är att vissa typer av invändningar kan medföra att bevisbördan övergår till den andra parten, något utredningen själv redovisar på s.185 avseende bevisbördan för att det föreligger en otillåten andrahandsupplåtelse.

Om förslaget införs är det, för att från början kunna skapa en enhetlig praxis, viktigt att ytterligare klargöra frågorna om bevisbörda och beviskrav.

#### *4.4.6 Möjligheten att besluta om återbetalning av oskäligen hyra utökas*

Av utredningen framgår inte att det finns ett angeläget behov av att utöka tiden för ansökan till hyresnämnden om återbetalning. Detta bör, i enlighet med vad som angavs inledningsvis, krävas för denna typ av förändringar. Hovrätten ställer sig tveksam till om det verkligen finns ett behov av en sådan förlängning.

#### *4.4.7 Otillåten uthyrning i andra hand i vinnings syfte bör kriminaliseras*

Vad gäller kriminalisering av otillåten uthyrning i andra hand i vinnings syfte gör sig enligt hovrätten samma skäl gällande som de skäl som ovan anfördes mot att köp av hyreskontrakt bör kriminaliseras. Hovrätten delar inte utredningens slutsats att det krävs att beteendet kriminaliseras för att den otillåtna andrahandsuthyrningen som sker i vinnings syfte effektivt ska motverkas. I betänkandet föreslås andra åtgärder som effektivt torde kunna motverka problemet med oskäligen andrahandshyror. Hovrätten anser därmed att det finns tillräckligt tungt vägande skäl finns och *avstyrker* förslaget.

Hovrätten vill därutöver nämna att det i allmänmotiveringen anges 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 *vinnings syfte*. Enligt lydelsen i lagförslaget döms den som upplåter en bostadslägenhet i andra hand för självständigt brukande utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnd med en hyra som överstiger skäligen hyra. Terminologin är därmed inkonsekvent och det framstår utifrån författningskommentaren som missvisande att benämna förslaget som otillåten andrahandshyra i vinnings syfte. Det antyder nämligen att det krävs något mer än för hög hyra för att straffbarhet ska föreligga, dvs. ett syfte som åklagaren ska styrka.

#### *5.4.2 Gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende bör förtydligas*

Enligt gällande bestämmelser får en hyresgäst inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten till annan för självständigt brukande. Som utredningen själv angett finns det idag vid prövningen av om upplåtelsen varit för självständigt brukande ett flertal faktorer som vanligtvis beaktas.

Det nuvarande begreppet är relativt nytt. För hyresrätter infördes det år 2009 och ersatte då lokutionen ”...upplåta lägenheten i dess helhet...”. Detta mer kasuistiska rekvisit hade medfört att hyresgäster stängde av ett rum för att kringgå kravet på tillstånd. Avsikten var då att genom ett mer abstrakt, övergripande rekvisit göra regleringen mer heltäckande för olika situationer som kan dyka upp i det praktiska rättslivet och på det sättet förhindra kringgåenden.

Hovrätten ifrågasätter därför om det är lämpligt att nu återinföra ett rekvisit som avser en särskild situation. Risker är att detta inte kommer att lösa framtida gränsdragningsproblem och menar att redan dagens reglering torde vara tillräcklig. Det är en fördel att ha ett övergripande begrepp i lagtexten och lösa eventuella problem i rättstillämpningen i stället för att införa mer kasuistiska rekvisit igen. Sådana riskerar att få byggas på i takt med att försök till kringgåenden görs osv.

Om regeringen väljer att gå vidare med förslaget framstår det som angeläget att motsvarande ändring görs för bostadsrätter. Längre tillbaka fanns lokutionen ”...upplåta lägenheten i dess helhet...” för både hyresrätter och bostadsrätter. Självständigt brukande infördes för bostadsrätter redan år 2003 och utgjorde sedan förebild inom hyresrätten. Problematiken är densamma och det är därför en stor fördel om rekvisiten är desamma.

#### *5.4.4 Hyresvärdens möjlighet att kontrollera otillåten vidareupplåtelse*

Utredningen anser att det inte bör införas en rätt för en hyresvärd att få tillträde till en lägenhet enbart i syfte att kontrollera vilka som bor i den.

Enligt hovrättens mening borde tillträdesrätt för hyresvärderna i situationer där det finns fog för misstanken att ett stort antal personer bor i lägenheten vara ett

bättre och mer effektivt sätt att motverka både otillåten andrahandsuthyrning och omfattande upplåtelse till inneboende än att kriminalisera otillåten andrahandsuthyrning i vinningssyfte.

De risker som utredningen pekat på att oseriösa hyresvärdar missbrukar tillträdesregler finns redan i dag eftersom sådana regler finns för andra situationer. En hyresvärd som är oseriös kan alltså åberopa dem i stället.

Enligt hovrätten bör därför en tillträdesbestämmelse av aktuellt slag övervägas.

---

Detta yttrande har beslutat av hovrättsråden Bob Nilsson Hjorth och Per G. Hansson samt tf. hovrättsassessorn Emma Olofsson (referent).

Bob Nilsson Hjorth

Emma Olofsson