



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska fakultetsnämnden

Box 256
SE-751 05 Uppsala

REMISSYTTRANDE

1 (2)

2018-02-15

JURFAK 2017/90

Justitiedepartementet

**Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning
(SOU 2017:86)
(Ju2017/08599/L1)**

Juridiska fakulteten vid Uppsala universitet har genom remiss anmodats att yttra sig över rubricerade förslag och vill med anledning härav anföra följande.

Rent allmänt är problemen med svarthandel och en otillåten andrahandsuthyrning omfattande men knappast möjliga att komma till rätta med om det inte skapas en jämvikt på hyresmarknaden. Den primära lösningen borde därmed gå ut på att skapa en sådan jämvikt. Med detta sagt ser Juridiska fakultetsnämnden i huvudsak positivt på föreslagna lagändringar och tillstyrker därmed att i utredningen lämnade förslag genomförs.

Fakultetsnämnden har i övrigt följande synpunkter att lämna.

Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

Utredningen föreslår ändringar av reglerna i skärpande riktning och avsikten är att motverka den illegala handeln. En första föreslagna förändring som här kan nämnas är att bytesrätten begränsas genom att endast hyresrätter skall omfattas av bytesrätten, dvs. endast byte till en hyresrätt föreslås vara möjligt. Vidare föreslås det införas en gräns på ett år innan bytesrätten inträder. Här kan tilläggas att det ställs upp undantag för det fall synnerliga skäl föreligger. Ytterligare en förändring är att det införs en grund att vägra byte när det finns anledning att anta att det begärts särskild ersättning för bytet.

De nu angivna ändringar är ägnade att försvåra den icke önskvärda handeln med hyresrätter och ändringarna synes väl motiverade och det är svårt att ha några bärande invändningar mot dem. Att det inte skall vara möjligt att byta till en bostadsrätt respektive villa kan förefalla vara en drastisk åtgärd, men med hänsyn till att motivet till att låta en hyresrätt gå i byte i sådana fall ofta är att påverka köpeskillingen synes ändringen motiverad och ligger i linje med förslaget i övrigt. Det faktum att bytesrätten ändå beträffande både villor och bostadsrätter under senare ganska många år i praxis beskurits innebär samtidigt att den aktuella förändringen måste sägas vara mer marginell. När det särskilt gäller regeln att byte skall kunna vägras när det finns anledning att anta att det begärts särskild ersättning för bytet synes lagtextens formulering



ring lämna öppet för skilda tolkningar om vad som skall krävas för att regeln skall vara tillämplig, men i den mån tillämpningen grundas på de exempel som tas upp i utredningen förefaller regeln vara väl avvägd och motiverad.

Utredningen föreslår vidare en straffskärpning när särskild ersättning begärs samt även att det skall vara kriminaliserat att köpa en hyresrätt. Det går att känna viss tveksamhet inför dessa ändringar, men fakultetsnämnden tillstyrker ändock desamma. Att även köp skall vara kriminaliserat kan inte minst motiveras av mer allmänna skäl men också av att en av två parter i en icke önskvärd och otillåten handel rimligen inte borde kunna hållas utanför det kriminaliserade området, med mindre bärande skäl föreligger. Fakultetsnämnden delar utredningens syn i denna fråga.

Sammanfattningsvis tillstyrker fakultetsnämnden föreslagna ändringar med åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

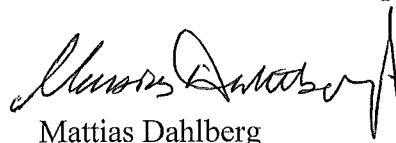
Oskäligen andrahandshyror

En utgångspunkt för utredningen i aktuellt avseende är att hyrorna på andrahandsmarknaden i stor utsträckning är oskäligen och att det är av värde att skärpa reglerna. Fakultetsnämnden instämmer i detta. De ändringar som föreslås i denna del kan till viss del betraktas som mer förtydliganden av vad som i princip redan gäller och mindre som materiella förändringar. Att det införs en schablon om ett maximalt påslag på 10 % på hyran för möbler är positivt och är ägnat att underlätta tillämpningen. Att hyresgästen föreslås intyga att hyran för andrahandsupplåtelsen inte överstiger den egna hyran förefaller vara en rimlig regel och på motsvarande sätt är det enligt fakultetsnämnden högst rimligt att återbetalningsskyldigheten vad gäller överhyra utsträcks till två år; vikt överensstämmer med tidigare regel.

Otillåten andrahandsuthyrning och felaktiga uppgifter i folkbokföringen m.m.

Fakultetsnämnden har inga särskilda synpunkter att anföra i rubricerade delar och ställer sig bakom utredningen i denna del.

Förslag till yttrande i detta ärende har upprättats av docent Richard Hager och docent Erika P. Björkdahl. Yttrandet har på delegation avgivits av Juridiska fakultetens dekanus, professor Mattias Dahlberg.



Mattias Dahlberg