

Promemoria

Ökad privatuthyrning av bostäder

Promemorians huvudsakliga innehåll

I promemorian föreslås ändringar som ska stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut bostäder som under en tid inte behövs för det egna boendet. Åtgärderna ska bidra till att synliggöra denna del av marknaden. De ska öka utbudet av bostäder genom ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Ändringarna föreslås i huvudsak införda genom en ny lag som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ägarlägenhet, villa eller annat ägt boende. En särskild regel för hyressättningen ska medge att hyran alltid kan täcka innehavarens kostnader för bostaden. Hyresavtalen förutsätts vara tidsbegränsade till högst två år, men med möjlighet till förlängning. Hyresgästen ska alltid ha möjlighet till en månads uppsägningstid. Även hyresvärden ska kunna säga upp avtalet i förtid, om inte parterna kommer överens om något annat. Det ska vara möjligt att snabbt få en prövning av hyresvillkoren av hyresnämnden. Förutsebarheten ska öka genom att villkoren inte ska kunna ändras retroaktivt. Hyresgästen ska inte heller kunna framtvinga en förlängning av hyresavtalet. Vidare föreslås en ändring av bostadsrättslagen som ger innehavaren av en bostadsrättslägenhet rätt att hyra ut sin lägenhet under fyra år utan att behöva ange något skäl.

I sammanhanget föreslås även att s.k. presumtionshyror för nyproducerade lägenheter ska gälla femton i stället för tio år.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2013.

Innehållsförteckning

1	Lagtext.....	3
1.1	Förslag till lag om uthyrning av egen bostad	3
1.2	Förslag till lag om ändring i jordabalken	5
1.3	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	8
1.4	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	10
2	Ärendet och dess beredning.....	11
3	Åtgärder för ökad privatuthyrning	11
4	Ökat utrymme för överenskommelser om hyror för nybyggda lägenheter.....	18
5	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	19
6	Konsekvenser.....	19
7	Författningskommentar.....	21
7.1	Förslaget till lag om uthyrning av egen bostad	21
7.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	26
7.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	28
7.4	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	29
Bilaga	Sammanfattning av betänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25).....	31

1 Lagtext

1.1 Förslag till lag om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Denna lag gäller hyresavtal, som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av hyresrätt i andra hand. Om inga avvikande bestämmelser finns i denna lag, tillämpas 12 kap. jordabalken.

Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

2 § Avtalsvillkor som strider mot bestämmelse i denna lag är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

3 § Hyresavtalet ska ingås för bestämd tid, högst två år. Anges ingen hyrestid i avtalet, ska den anses vara ett år. Hyresavtalet får förlängas genom att parterna kommer överens om att det ska gälla ytterligare viss tid, högst två år.

Träffas ingen överenskommelse om förlängning av hyresavtalet, upphör avtalet att gälla vid hyrestidens slut.

Hyresgästen får alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte längre uppsägningstid har avtalats.

4 § Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han eller hon rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Hyresnämnden ska fastställa hyran till ett godtagbart belopp. Hyran ska inte anses som godtagbar, om den påtagligt överstiger kapitalkostnaden för att äga en sådan bostad som upplåts och driftskostnaderna för bostaden.

I fråga om avsändande av meddelanden enligt första stycket gäller 12 kap. 63 § jordabalken.

5 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Hyresnämnden ska besluta att villkoren ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en senare tidpunkt, dock senast från dagen för hyresnämndens beslut.

6 § Beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Ett överklagande enligt första stycket ska ges in till hyresnämnden. Överklagandet tas upp av Svea hovrätt.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.
 2. Lagen ska endast tillämpas på hyresavtal som ingåtts efter ikraftträdandet.

1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 1 och 55 c §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

1 §²

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *skall* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *skall* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som *ej* är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *skall* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *ska* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *ska* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som *inte* är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *ska* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om *ej* annat anges.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans *eller hennes* ställe, om *inte* annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *skall* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet *inte* strider mot

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *ska* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet *inte* strider mot

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2005:436.

bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet för annat än fritidsändamål som sker utanför näringsverksamhet. För en sådan upplåtelse gäller kapitlets bestämmelser om hyrestid och uppsägning (3–5 §§), förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter (45–52 §§), prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter (53–55 d §§) och återbetaling av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall m.m. (55 e §) endast om det följer av nämnda lag.

12 kap. 55 c §³

Vid prövning av hyran *skall* hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,
2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *skall* fastställas enligt denna paragraf,
3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och
4. det inte har förflutit mer än *tio* år sedan den första bostads-

Vid prövning av hyran *ska* hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *ska* fastställas enligt denna paragraf,
3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och
4. det inte har förflutit mer än *femton* år sedan den första bostads-

³ Senaste lydelse 2006:408.

hyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus *skall* vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skäligen. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligen med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

hyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus *ska* vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.
 2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet tillämpas äldre bestämmelser.

1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap 6 § samma lag,

*2 c. pröva tvist om hyresvillkor
för upplåtelser enligt lagen
(2012:000) om uthyrning av egen
bostad,*

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

¹ Senaste lydelse 2010:27.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

1.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

11 §¹

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *skall* lämnas, om *bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och* föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *skall* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *krävs* det för tillstånd *endast* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *ska* lämnas, om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Om bostadsrättshavaren under de föregående fyra åren disponerat lägenheten i mindre än ett år, krävs även att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen.* Tillståndet *ska* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *är* det för tillstånd *alltid tillräckligt* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

2 Ärendet och dess beredning

I december 2011 fick en särskild utredare i uppdrag av regeringen att analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstagande till hur den kan utvecklas. I uppdraget ingick att senast den 1 april 2012 lämna ett delbetänkande om möjligheterna att öka privatpersoners uthyrning av bostad.

Uppdraget har i den del som rör privatuthyrning redovisats i betänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25). För en sammanfattning av utredningens förslag, se *bilaga*.

I promemorian behandlas frågor om privatuthyrning som tas upp i delbetänkandet. Därutöver tas en fråga om hyra för nybyggda lägenheter enligt 12 kap. 55 c § jordabalken upp. I utredningens uppdrag ingick inte att lämna författningsförslag. Promemorian är upprättad i syfte att tjäna som underlag för remiss till berörda myndigheter och övriga intressenter.

3 Åtgärder för ökad privatuthyrning

Förslag: Det ska införas en särskild lag som gäller när någon utanför näringsverksamhet hyr ut en bostad. Vid upplåtelse enligt den nya lagen ska en friare hyressättning tillåtas. Utgångspunkten ska vara att hyresvärden alltid har rätt att genom hyran få ersättning för kostnaderna att äga bostaden. Hyresavtalet ska vara tidsbegränsat. Någon möjlighet för hyresgästen att framtvinga en förlängning av hyresavtalet ska inte finnas. En bostadsrättshavare ska ha rätt att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i fyra år utan att behöva ange något skäl.

Skälen för förslaget

Det behövs åtgärder för att stimulera privatuthyrning

Det är viktigt för svensk ekonomi och dess tillväxt att bostadsmarknaden fungerar väl. En god tillgång på bostäder är en förutsättning för att få god rörlighet på arbetsmarknaden. Den som erbjuds, eller vill söka, ett arbete på en annan ort ska inte hindras av att inga bostäder finns att tillgå. Det är viktigt att sådana möjligheter till förändring är öppna för alla oberoende av ekonomisk ställning eller bakgrund. En bostadsmarknad i balans är viktig för att främja individens valmöjligheter och ge människor utrymme att påverka sin livssituation.

Regeringen har vidtagit en rad åtgärder för att förbättra både utbudet och mångfalden på bostadsmarknaden.

En viktig åtgärd är att vinstförbudet för de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen tagits bort samtidigt som numera även privata hyresvärdars hyror får beaktas vid en hyresprövning i den mån de är kollektivt förhandlade. Ändringarna bör leda till att förutsättningarna för att bedriva uthyrningsverksamhet blir bättre för privata hyresvärdar (se prop. 2009/10:185).

Det har vidare införts en möjlighet att bilda ägarlägenheter i samband med nyproduktion och i vissa fall av ombyggnad (se prop. 2008/09:91). Regeringen avser att ge en utredare i uppdrag att föreslå de författningsändringar som krävs för att ombildning ska kunna ske till ägarlägenheter. En ny plan- och bygglag har införts med en ny instansordning för överklaganden. Avsikten är att en tydligare lagstiftning med snabbare processer ska leda till att byggprojekt kan genomföras på kortare tid. Ett förslag om att förbättra möjligheterna att prissätta tillval och frånval i hyresrätter bereds för närvarande inom Justitiedepartementet (se promemorian Tillval i hyresrätt, Justitiedepartementet, dnr Ju2008/9044/L1).

I många kommuner återstår, trots genomförda reformer, stora problem på bostadsmarknaden. I storstadsregionerna och kring universitets- och högskoleorterna, liksom på andra tillväxtorter, råder bostadsbrist. För många som etablerar sig i dessa regioner finns få valmöjligheter i fråga om boende.

I Stockholm tilldelas förstahandskontrakt på hyresrätter nästan uteslutande dem som stått i bostadskö under lång tid. För den som flyttar in till staden återstår därför att köpa en bostad eller att hyra en lägenhet i andra hand. Att allt fler drivs att köpa en bostad bidrar till att priserna på ägt boende stegras, vilket i sin tur riskerar att minska rörligheten på arbetsmarknaden på grund av bl.a. de höga kostnaderna som är förenade med att köpa och sälja sitt boende. Med hänsyn till de många gånger höga bostadspriserna och inslaget av ekonomiskt risktagande är det för många inte heller ett alternativ att köpa ett boende. Som en följd av den pressade bostadssituationen i storstäderna har det uppstått en olaglig handel med hyreskontrakt.

Det behövs ytterligare åtgärder för att öka utbudet av bostäder i delar av landet. Det är på lång sikt, med hänsyn till att befolkningen ökar i tillväxtorter, nödvändigt att det byggs fler bostäder än det gjorts under de senaste åren. Tiden från projektplanering till färdiga bostäder är dock lång. För att på kort sikt minska bostadsbristen är det därför nödvändigt att de befintliga bostäderna utnyttjas i större utsträckning än i dag.

Mycket tyder på att ett betydande antal bostäder som ägs av privatpersoner är obebodda eller disponeras i liten utsträckning, även om det närmare antalet är svårt att uppskatta (se vidare betänkandet s. 33 f.). Utbudet av lägenheter att hyra i andra hand är trots denna potential litet eller svåröverskådligt. Vid en internationell jämförelse framstår denna delmarknad i Sverige som outvecklad (jfr betänkandet s. 39 f.). En trolig förklaring till detta är att reglerna upplevs som krångliga och oförmanliga av dem som överväger att hyra ut en lägenhet. Alternativkostnaden för att ha lägenheten stående tom eller för att utnyttja den i begränsad omfattning upplevs av många inte som tillräckligt stor för att motivera besväret och risken med att hyra ut lägenheten.

Utgångspunkten vid hyressättning är enligt 12 kap. jordabalken (hyreslagen) att hyran bestäms i ett avtal mellan hyresvärden och hyresgästen. Hyran kan emellertid prövas av hyresnämnden, som då ska fastställa den till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. En lägenhets bruksvärde bestäms av en rad faktorer kopplade till lägenhetens storlek och standard, den service och förmåner som erbjuds i fastigheten och fastighetens läge. Samma regler

gäller i denna del vid alla former av uthyrning av bostadslägenheter för permanentboende. Vidare gäller att hyresvärden vid upplåtelse i bl.a. andra hand kan bli återbetalningsskyldig för vad han eller hon tagit emot utöver skälig hyra. I fråga om hyrestiden är huvudregeln att hyresavtal gäller på obestämd tid. Hyresgästen har som utgångspunkt rätt att få ett hyresavtal förlängt även om det sägs upp, s.k. besittningsskydd. Från denna regel finns flera undantag, varav några gäller när någon hyr ut sin egen bostad.

Det är angeläget att hyresreglerna i större omfattning än i dag stimulerar privatpersoner att hyra ut de bostäder som de under viss tid inte har behov av. En viktig utgångspunkt bör vara att en privatperson som överväger att bli hyresvärd utan svårighet ska kunna överblicka konsekvenserna av att hyra ut en bostad. Det gäller både hyran och andra hyresvillkor. För att öka incitamentet att hyra ut bostäder bör gränsen för den högsta tillåtna hyran höjas.

Det är naturligtvis viktigt att sådana åtgärder som underlättar för hyresvärden balanseras så att de nya reglerna för privatuthyrning blir välavvägda.

Det är inte ovanligt att den hyra som tas ut vid andrahandsupplåtelse vida överstiger den hyra som skulle följa av en bruksvärdesprövning (se t.ex. betänkandet s. 17). Detta är inte otillåtet, men det visar att hyreslagens regler om hyressättning har dåligt genomslag på denna del av hyresmarknaden. En följd av detta är att det är svårt att få en rättvisande bild av andrahandsmarknaden. Hyresgästens situation är utsatt eftersom han eller hon har svårt att bilda sig en uppfattning om vad liknande lägenheter faktiskt hyrs ut för. En regel om hyressättning som i stället anknyter till en bostads värde bör leda till en öppnare hyresmarknad, eftersom marknaden för ägda bostäder är genomlyst och väl fungerande. Det blir därmed lättare för hyresgästen att jämföra olika hyresobjekt med varandra.

Det finns ett behov av en gräns för hur hög hyra som är godtagbar. Det ger viss stabilitet när nya principer för hyressättning införs på en utvecklad del av marknaden. Det motverkar vidare spekulation inom detta segment av marknaden. En gräns för hyran bör utformas så att vinster inte kan göras på att köpa en bostad för att hyra ut den privat.

En särskild lag om privatuthyrning bör införas

Hyreslagen har med tiden kommit att bli mycket sammansatt. Trots ambitionen att reglerna ska kunna förstås av hyresgäster har lagen i delar blivit omfattande och komplex. Genom att i en särskild lag reglera de viktigaste frågorna för en privatuthyrning av bostad, ökar möjligheterna att på ett enkelt sätt få en överblick över reglerna. Den lag som föreslås ska ses som en bostadspolitisk åtgärd för att på kort sikt minska bostadsbristen på orter där efterfrågan på bostäder är mycket stor. Att föra in förslaget i hyreslagen skulle kräva ett omfattande arbete, vilket skulle försena reformen avsevärt. En sådan försening vore olycklig. Även detta talar för att en särskild lag om privatuthyrning bör införas.

Inom Justitiedepartementet bereds för närvarande betänkandet Moderna hyreslagar (SOU 2009:35). Betänkandet innehåller förslag på nya hyreslagar som förenklats redaktionellt och språkligt i förhållande till den nuvarande hyreslagen. Frågan om den särskilda lagen för privatuthyrning bör sammanföras med övriga hyresregler bör lämpligen behandlas i samband med dessa förslag.

Lagens tillämpningsområde

Förslaget syftar till att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder. Det kan handla om den egna bostaden som inte används under en tid eller om en övernattningslägenhet som i perioder används i begränsad omfattning. Tanken är inte att hyressättningen för hyresrätter i allmänhet ska påverkas. Förslaget bör begränsas så att upplåtelser som sker i en näringsverksamhet inte omfattas av lagen utan bedöms enligt hyreslagen. Med en sådan avgränsning påverkas inte hyresgäster som bor i flerbostadshus av den nya lagen. Avsikten är inte att påverka den skyldighet som hyresvärdar har att förhandla med hyresgästorganisationer. Det är därför lämpligt att hyresvärdar som hyr ut lägenheter i sådan omfattning att de kan ha förhandlingsskyldighet enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) inte omfattas av den nya lagen.

Den nya lagen bör omfatta alla former av ägt boende, t.ex. egna hem, ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter. Sådana boendeformer har det gemensamt att ägaren har gjort en investering för att köpa bostaden. Det är då följdriktigt att dessa likställs i fråga om högsta tillåtna hyresnivå när bostaden hyrs ut.

När det gäller hyresrätter gör hyresgästen som utgångspunkt ingen kapitalinvestering. Det är i stället fastighetsägaren som gör denna. Fastighetsägaren får i förhållande till förstahandshyresgästen endast ta ut en hyra som är skäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Det kan då inte anses lämpligt att hyresgästen får ta ut en högre hyra vid en andrahandsupplåtelse. Hyresgästen skulle annars få en mer förmånlig ställning än ägaren till en bostad, som i förslaget endast ges möjlighet till kostnadstäckning. Att låta uthyrning i andra hand av hyresrätter omfattas av den nya lagen skulle också leda till gränsdragningsproblem mot den reguljära hyresmarknaden. Upplåtelse i andra hand av hyresrätter bör av dessa skäl inte omfattas av de nya reglerna.

För uthyrning av bostadslägenheter för fritidsändamål gäller en särskild ordning enligt hyreslagen. Det saknas anledning att låta sådana upplåtelser omfattas av förslaget.

Det är viktigt att den reform om privatuthyrning som nu föreslås inte urholkar hyressättningssystemet i stort. För att värna detta bör varje person endast ha rätt att hyra ut en bostad enligt de nya reglerna. Hyrs en andra lägenhet ut bör således hyreslagen gälla för upplåtelsen.

Hyrestiden bör vara begränsad

Det är viktigt att reglerna om hyrestid är tydliga, så att en privatperson som överväger att hyra ut en bostad inte behöver tvivla på att han eller hon kan återfå bostaden inom rimlig tid om behov av det uppstår. Hyrestiden vid privatuthyrning bör därför alltid vara bestämd och uppgå till högst två år. Ingenting bör dock hindra hyresvärden och hyresgästen från att komma överens om en förlängning av hyresavtalet.

Redan i dag finns vissa undantag från regeln om hyresgästens besittningsskydd när hyresvärden hyr ut sin egen bostad. Reglerna ger hyresvärden rätt att återta den uthyrda bostaden vid hyrestidens utgång. Reglerna uppfattas av många potentiella uthyrare som otydliga, vilket skapar en osäkerhet (betänkandet s. 68). De bör därför förtydligas så att det klart framgår att hyresgästen inte har rätt att framtinga en förlängning av hyresavtalet. Någon större förändring i sak medför inte detta i förhållande till vad som i praktiken redan gäller vid privatuthyrning.

Hyresgästens situation vid privatuthyrningen kan snabbt förändras. Det kan t.ex. handla om att en påbörjad anställning avbryts, att en mer permanent bostad hittas eller att en annan hyresvärd erbjuder mer förmånliga villkor. Hyresgästen bör därför ha rätt att säga upp avtalet att upphöra efter viss kortare tid.

Även för hyresvärdar kan det uppkomma ett behov av att avbryta upplåtelsen av bostaden före hyrestidens slut. Det bör finnas en möjlighet för hyresvärden att säga upp avtalet att upphöra att gälla före hyrestidens slut, om inte parterna kommit överens om något annat. För att hyresgästen inte ska riskera att hamna i en trängd situation, bör hyresvärdens uppsägningstid vara längre än hyresgästens.

Högsta tillåtna hyra

De enskilda avtalsparternas egna val bör vara mer bestämmande för hyressättningen när privatpersoner hyr ut bostäder. Ägaren bör alltid ha rätt att kräva en så hög hyra att han eller hon får täckning för sina kostnader för bostaden. Reglerna bör däremot inte vara utformade så att de skapar osäkerhet på en outvecklad marknad eller inbjuder till oönskad spekulation på bostadsmarknaden. Det bör därför finnas en bestämd övre gräns för hyresnivån.

Regeln om högsta tillåtna hyra vid privatuthyrning bör vara fristående från bruksvärdessystemet. Privatpersoner som inte själva hyr lägenhet saknar ofta tillräcklig överblick för att kunna bedöma vad likvärdiga lägenheter hyrs ut för och får därför inte tillräcklig vägledning av en regel som utgår från bruksvärdet. Som framhållits bör hyressättningen tillåta hänsyn till det som kan anses vara en allmän uppfattning om bostadens värde. Eftersom en lägenhet med ett centralt läge normalt är dyrare att köpa än en lägenhet som ligger en bit utanför stadskärnan, bör t.ex. en högre hyra accepteras för den centralt belägna lägenheten. Sådana skillnader i hyresnivå som anknyter till enskilda bostäders marknadsvärde kan inte alltid göras med en regel som utgår från systemet med bruksvärdeshyror.

Oavsett om ägaren till en bostad lånat pengar för att köpa en bostad eller inte kan bostadsinnehavet sägas binda kapital för ägaren. Detta hindrar honom eller henne från att investera pengarna på annat sätt. För denna kapitalkostnad bör ägaren kunna få ersättning. Denna bör grundas på en objektiv bedömning av marknadsvärdet på bostaden och inte påverkas av vad ägaren faktiskt betalat för bostaden. På marknadsvärdet bör ägaren få tillgodoräkna sig en avkastningsränta, vilket ger en uppskattning av kapitalkostnaden. Hur hög avkastningsräntan ska vara är en avvägningsfråga. Den bör vara så hög att den ger kostnadstäckning, men inte så hög att den kan uppmuntra icke önskvärd spekulation. Se vidare om denna fråga författningskommentaren till 4 § lagen om uthyrning av egen bostad.

Ägaren till en bostad har driftskostnader av olika slag. Det kan bl.a. röra sig om avgift till en bostadsrättsförening eller kostnader för olika nyttigheter, t.ex. el och vatten. Sådana kostnader bör kunna ersättas genom hyran.

Hyresregeln vid privatuthyrning bör formuleras så att hyresnämnden, vid tvist om hyran, ska fastställa hyran till ett godtagbart belopp. Parter som ska ingå ett hyresavtal får med den föreslagna regeln goda möjligheter att avgöra om en viss hyra kan anses godtagbar. Marknaden för ägda bostäder är transparent och det är lätt att få information om till vilket pris överlåtelse av likvärdiga bostäder sker. Det finns vidare tjänster för att få en bostad värderad som är enkla och billiga att utnyttja, vilket kan ge parterna en opartisk åsikt om en bostads värde.

Även om hyresregeln erbjuder bra förutsebarhet, är det viktigt att dess närmare utformning är sådan att den inte ger upphov till onödiga tvister. Det ligger i sakens natur att hyresnämndens bedömning av hur hög en viss hyra ska vara i ett enskilt fall inte kan bli helt exakt. Först om hyran med en viss mindre marginal överstiger ägarens kostnader bör den kunna ändras av hyresnämnden.

En hyresgäst som hyr en lägenhet på oförmånliga villkor bör ha möjlighet att snabbt få en ändring av dem. En ansökan om ändring av hyresvillkor hos hyresnämnden bör därför kunna göras utan dröjsmål. Hyresnämndens beslut om ändrade villkor bör som huvudregel gälla redan från dagen för ansökan hos hyresnämnden.

En hyresgäst som hyr möblerade eller omöblerade rum eller andra lägenheter i andra hand har i dag rätt att begära återbetalning för hyra i den del som den överstigit ett skäligt belopp. Återbetalning får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan hos hyresnämnden (55 e § hyreslagen).

Regeln tillkom för att skydda hyresgäster som på orter med stor bostadsbrist på grund av sin utsatta ställning tvingades acceptera en betydligt högre hyra än vad som är skäligt enligt bruksvärdesreglerna (jfr prop. 1987/88:162 s. 10 f.).

Behovet av en regel om återbetalning är mindre när hyran får grundas på bostadens marknadsvärde. Marknaden för privatuthyrning kan väntas bli öppnare på grund av det ökade utrymmet för parterna att bestämma hyran efter hur attraktiv bostaden är. Med ett större synligt utbud har hyresgästen möjlighet att jämföra olika erbjudanden med varandra. Möjligheten till återbetalning riskerar att motverka privatuthyrning, eftersom det minskar förutsebarheten för hyresvärden. Det föreslås att

villkorsändringar som huvudregel träder i kraft från dagen för ansökan om villkorsändring. Hyresgästen har i och med det möjlighet att snabbt komma till rätta med ofördelaktiga hyresvillkor. Det framstår som alltför långtgående att vid privatuthyrning därutöver ålägga hyresvärden att betala tillbaka hyra för förfluten tid. Någon rätt för hyresgästen att begära återbetalning av hyra för förfluten tid bör därför inte finnas vid hyresavtal som omfattas av den lagen.

Bostadsrättshavaren bör ha rätt att hyra ut sin lägenhet utan att ange några skäl

En bostadsrättshavare får som huvudregel inte hyra ut sin lägenhet utan samtycke från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen vägrar att ge samtycke, kan bostadsrättshavaren hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska hyresnämnden ge om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen saknar befogad anledning att motsätta sig den. Denna regel ger uttryck för en intresseavvägning mellan den enskilda bostadsrättshavaren å ena sidan och bostadsrättsföreningen å andra sidan (se t. ex. prop. 2002/03:12 s. 69 f.).

I Sverige är bostadsrättslägenheternas andel av permanentbostäderna 22 procent. I Stockholm, Göteborg och Malmö är motsvarande andel i genomsnitt 40 procent. En stor andel av de potentiella hyresobjekten är alltså bostadsrättslägenheter. För att den föreslagna reformen ska få avsedd effekt bör de bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin bostad i så stor utsträckning som möjligt ha rätt att göra det. Utgångspunkten bör därför vara att det ska vara tillåtet att hyra ut sin bostadsrättslägenhet under en begränsad tid.

En andrahandsupplåtelse av en lägenhet kan ha stor betydelse för bostadsrättsföreningen, särskilt om den sammanträffar med många andra. Det kan t.ex. påverka möjligheterna till en ändamålsenlig förvaltning av föreningen, ha betydelse för skötseln av föreningens fastighet och påverka grannars boendeförhållanden. Styrelsen bör därför ha viss möjlighet att motsätta sig en upplåtelse.

Eftersom bostadsrättshavaren som huvudregel bör ha rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand, bör kravet på att han eller hon kan anföra beaktansvärda skäl för upplåtelsen tas bort. I stället bör upplåtelsen alltid tillåtas om inte föreningen har befogad anledning att motsätta sig den. En sådan ordning kan sägas innebära en presumtion för att bostadsrättshavaren ska få hyra ut sin lägenhet.

För en styrelse i en förening saknas det normalt skäl att vägra samtycke till en upplåtelse som hyresnämnden ändå kommer att godkänna. Bostadsrättshavaren kommer därför att få samtycke av styrelsen om inte upplåtelsen vållar kännbara svårigheter för föreningen.

De föreslagna ändringarna syftar till att få fram och synliggöra tillfälliga bostäder på orter med stor bostadsbrist. Det finns inte något hinder mot att en lägenhet hyrs ut under lång tid, antingen till en och samma hyresgäst eller till flera olika hyresgäster efter varandra. Som understrukits är dock inte tanken att det ska löna sig att spekulera genom att köpa en bostadsrättslägenhet som man inte avser att bo i. Det är

viktigt att komma ihåg att en bostadsrättsförening i princip har rätt att vägra medlemskap till någon som köper en bostadsrätt i spekulations-syfte och utan avsikt att bo i lägenheten. Det talar för att en bostadsrättshavare inte bör ha rätt att utan skäl hyra ut lägenheten under obegränsad tid. För att fortsatt upplåtelse i andra hand ska få ske efter utgången av en viss tid – fyra år enligt promemorians förslag – bör därför krävas att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl. Saknas sådana skäl, bör det krävas att bostadsrättshavaren disponerar lägenheten för eget bruk under en kortare tid – ett år enligt förslaget – innan upplåtelse åter får ske.

4 Ökat utrymme för överenskommelser om hyror för nybyggda lägenheter

Förslag: Tiden under vilken hyran för nybyggda lägenheter presumeras vara skälig om en särskild förhandlingsöverenskommelse om det träffas ska förlängas från tio år till femton år.

Skälen för förslaget: Den 1 juli 2006 trädde en ny paragraf om hyresprövning i fråga om nyproducerade lägenheter i kraft (55 c § hyreslagen). Enligt denna ska en hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen anses som skälig om vissa förutsättningar är uppfyllda. Den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen ska ha varit etablerad på orten när överenskommelsen ingicks. Det ska ha bestämts i förhandlingsöverenskommelsen att hyran ska fastställas enligt den särskilda regeln. Vidare ska överenskommelsen omfatta samtliga lägenheter i huset och ha ingåtts innan hyresavtal träffats för någon lägenhet. Slutligen ska det inte ha gått mer än tio år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Om det finns synnerliga skäl att inte anse en hyra enligt 55 c § hyreslagen som skälig får den ändras. Hyran får vidare ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresutvecklingen på orten. Efter tio år prövas hyran för lägenheterna enligt den sedvanliga bruksvärdesmetoden (55 § första stycket hyreslagen).

Utgångspunkten för reformen var att säkerställa att hyresvärden vid uthyrning av nybyggda lägenheter skulle få täckning för sina kostnader. En god förutsägbarhet ansågs viktig för att en fastighetsägare skulle kunna ta ställning till om en viss byggnation skulle genomföras eller inte (prop. 2005/06:80 s. 23). En överenskommelse enligt 55 c § hyreslagen kan ingås innan byggnationen påbörjas. Detta ger fastighetsägaren goda möjligheter att tillförlitligt uppskatta de framtida hyresintäkterna för ett projekterat hyreshus.

För fastighetsägare sträcker sig de ekonomiska beräkningarna vid nybyggnad av hus normalt längre än tio år. Avskrivningstiden för flerbostadshus är t.ex. ofta så lång som 40–50 år. En längre presumptionstid som i högre grad anpassas efter detta är en faktor som kan bidra till att fastighetsägare i större utsträckning beslutar att bygga hyreshus. Det kan finnas nackdelar med att låta hyrorna för lägenheterna vara

bundna under mycket lång tid. Samtidigt kan en utökad presumptionstid leda till att hyrorna bestäms till ett lägre belopp. Fler hyresgäster kan som en följd av det få råd att bosätta sig i en nybyggd lägenhet. Om hyresnivån avviker mindre från bruksvärdeshyror kan det också göra att det blir lättare att träffa en förhandlingsöverenskommelse.

Presumptionstiden bör sammantaget förlängas. Den bör dock inte utsträckas så mycket att det för hyresgästorganisationer framstår som betänkligt att ingå sådana överenskommelser om hyran. En presumptionstid om femton år bör ge ett betydligt större manöverutrymme vid hyressättningen än dagens tio år samtidigt som tiden inte är oöverskådlig.

5 Ickraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag: Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2013. Den nya lagen om uthyrning av egen bostad bör tillämpas i fråga om avtal som ingås efter denna tidpunkt.

Skälen för förslaget: Det är angeläget att lagförslagen träder i kraft så snart som möjligt med hänsyn till den på många orter pressade bostadsmarknaden. Ett tidigare ikraftträdande än den 1 januari 2013 är inte möjligt att åstadkomma. Lagförslagen bör därför träda i kraft den 1 januari 2013.

Lagen om uthyrning av egen bostad innehåller viktiga avsteg från hyreslagens principer. Förutsättningarna för de avtal som ingåtts före ikraftträdandet bör inte ändras. Lagen bör därför gälla endast de hyresavtal som ingås efter ikraftträdandet.

6 Konsekvenser

Antalet upplåtelser som görs av privatpersoner kommer till följd av de nya reglerna för privatuthyrning sannolikt att öka. Hur stor ökningen blir är svårt att närmare avgöra. I Hyresbostadsutredningens betänkande används ett antagande om en ökning med 40 000 upplåtelser som utgångspunkt för att bedöma förslagets konsekvenser (s. 79 f.).

Bristen på bostäder i storstäderna hämmar tillgången på arbetskraft i dag. Det gör det svårare för företag att rekrytera rätt personal och minskar möjligheterna för arbetstagare att söka sig till städer med tillväxt. Ett ökat utbud av bostäder minskar sådana svårigheter. Det finns inga tillförlitliga beräkningar på hur stora kostnader bostadsbristen medför för företag eller samhället i stort. Det finns däremot studier som pekar på att en bostadsmarknad med dålig rörlighet kan försämra matchningen mellan lediga arbeten och arbetssökande. Strukturella problem på arbetsmarknaden kan leda till lägre potentiell BNP. Hur stora de samhällsekonomiska vinsterna i dessa avseenden kan väntas bli av ett ökat och synligare utbud av privatupplåtelser är dock mycket svårt att förutse.

För hyresgästerna kommer reformen att leda till att utbudet av lägenheter i attraktiva lägen ökar. De nya principerna för hyressättning kommer sannolikt att leda till en öppnare marknad för andrahandslägenheter. Det innebär att det blir lättare att hitta information om vad som är ett rimligt pris för en lägenhet i andra hand i olika områden. Detta stärker hyresgästens ställning vid privatuthyrning.

För marknaden för ägt boende kan förslaget antas få liten betydelse. Eftersom det i princip inte blir lönsamt att förvärva en lägenhet i syfte att hyra ut den, kommer reformen sannolikt inte att leda till ökade priser på marknaden för ägt boende. Ökade valmöjligheter för bostadssökande kan ha en viss återhållande effekt på prisutvecklingen. Möjligheten att genom hyran få kostnadstäckning för boendekostnaderna kan vidare underlätta för hushåll som tillfälligt befinner sig i en ekonomiskt ansträngd situation.

Den befintliga marknaden för hyresrätter torde inte påverkas av de nya reglerna i nämnvärd mån. Den nya lagens räckvidd i detta avseende begränsas av att den endast tillåter en upplåtelse per person och av att hyresavtalen är tidsbegränsade. Privatuthyrningen kommer sannolikt att leda till märkbart högre hyror än bruksvärdeshyrorna endast om det råder brist på bostäder på orten. Någon konflikt mellan den nya formen för privatuthyrning och den befintliga hyresmarknaden bör därför inte uppstå. En möjlig konsekvens av förslaget är att överprissatta hyror vid upplåtelse av hyresrätter i andra hand blir mindre vanligt.

Ett ökat antal upplåtelser leder till högre kostnader för att lösa tvister vid hyresnämnderna. Utifrån antagandet om att antalet upplåtelser per år kommer att öka med 40 000, kan cirka 1 000 ärenden per år antas tillkomma hos hyresnämnderna. Detta leder en ungefärlig merkostnad om åtta miljoner kronor.

Ett ökat antal upplåtelser bör vidare leda till ökade skatteintäkter, eftersom hyran är skattepliktig i den utsträckning den överstiger schablonavdraget (för närvarande 21 000 kronor). År 2011 deklarerade drygt 62 000 personer inkomster för privatuthyrning av bostad. Det skattepliktiga underlaget uppgick till cirka 1,5 miljarder, vilket gav skatteintäkter om cirka 450 miljoner kronor. Det gjorda antagandet om antalet upplåtelser tillåter slutsatsen att skatteintäkterna skulle öka med uppskattningsvis 200 miljoner kronor. Den beräkningen bygger på att inkomster från 30 000 av upplåtelseerna deklarerar till Skatteverket.

7 Författningskommentar

7.1 Förslaget till lag om uthyrning av egen bostad

1 §

Denna lag gäller hyresavtal, som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av hyresrätt i andra hand. Om inga avvikande bestämmelser finns i denna lag, tillämpas 12 kap. jordabalken.

Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

I paragrafen behandlas lagens tillämpningsområde och förhållandet till 12 kap. jordabalken.

Enligt *första stycket* gäller lagen sådant avtal som avses i 12 kap. jordabalken. Lagen omfattar därför endast avtal, enligt vilket nyttjandet sker mot ersättning. Vidare får bl.a. gränsdragningen i 12 kap. jordabalken mot arrendeavtal och tjänsteavtal genomslag på lagens tillämpningsområde.

Lagen gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Orden bostadslägenhet och fritidsändamål har samma innebörd som i 12 kap. jordabalken (se 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken angående bostadslägenhet). En viktig begränsning av lagens tillämpningsområde framgår av andra stycket, enligt vilket lagen endast gäller den första upplåtelse som en person gör.

Lagen gäller endast om den aktuella upplåtelsen sker utanför näringsverksamhet. Den som upplåter lägenheter i sådan omfattning att han eller hon som hyresvärd omfattas av hyresförhandlingslagen (1978:304) får anses göra det i näringsverksamhet. Enligt 1 § andra stycket hyresförhandlingslagen anses som hyresvärd den som för annat än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka inte utgör del av upplåtarens bostad. Detta utesluter inte att en person som upplåter färre lägenheter än tre i vissa fall ska anses göra det i näringsverksamhet. När det är fråga om upplåtelse i sådan mindre omfattning får frågan om det är en näringsverksamhet bedömas med hänsyn till samtliga omständigheter. Det kan t.ex. vara frågor om lägenheterna ägs endast för att upplåtas, vilken varaktighet upplåtelseerna haft och vilken omfattning i övrigt som verksamheten har.

Lagens tillämpningsområde avgränsas också genom att upplåtelse i andra hand av hyresrätt inte omfattas av lagen. När en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet till en hyresgäst är även det en upplåtelse i andra hand. Det är dock inte en upplåtelse i andra hand av en hyresrätt, eftersom lägenheten är upplåten till bostadsrättshavaren med bostadsrätt. Avtal om upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenhet omfattas således av lagen.

I 12 kap. jordabalken talas endast om upplåtelse i andra hand. Paragrafen ansluter till denna terminologi. I undantaget för upplåtelse i andra hand ryms således även vidare underupplåtelse.

Slutligen behandlas i första stycket förhållandet till 12 kap. jordabalken. I den mån inte några avvikande bestämmelser finns i denna

lag, tillämpas 12 kap. jordabalken. Utgångspunkten är alltså att bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller. Reglerna om t.ex. lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (12 kap. 9–18 §§ jordabalken, om hyran (19–22 §§), hyresgästens användning av lägenheten (23–27 §§) gäller i princip även vid ett avtal som omfattas av denna lag. Se även författningskommentaren till 12 kap. 1 § jordabalken.

Av *andra stycket* framgår att, om någon upplåter flera lägenheter för annat än fritidsändamål, gäller lagen endast den första upplåtelsen. För senare upplåtelser tillämpas i stället 12 kap. jordabalken.

Övervägandena finns i avsnitt 3.

2 §

Avtalsvillkor som strider mot bestämmelse i denna lag är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Enligt paragrafen är förbehåll i strid med denna lag utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Om parternas avtal på någon punkt strider mot lagen, är hyresgästen inte bunden av hyresavtalet i denna del. Hyresvärden är däremot bunden av sådana avtalsvillkor. På så vis utgör lagen ett minimiskydd för hyresgästen. Paragrafen har utformats i överensstämmelse med 12 kap. 1 § femte stycket jordabalken.

Övervägandena finns i avsnitt 3.

3 §

Hyresavtalet ska ingås för bestämd tid, högst två år. Anges ingen hyrestid i avtalet, ska den anses vara ett år. Hyresavtalet får förlängas genom att parterna kommer överens om att det ska gälla ytterligare viss tid, högst två år.

Träffas ingen överenskommelse om förlängning av hyresavtalet, upphör avtalet att gälla vid hyrestidens slut.

Hyresgästen får alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte längre uppsägningstid har avtalats.

I paragrafen behandlas hyrestiden och rätten att säga upp avtalet.

Enligt *första stycket* ska hyresavtalet ingås på bestämd tid, högst två år. Sågs ingenting i hyresavtalet om hyrestiden, anses den vara ett år. Parterna kan komma överens om att hyresavtalet ska gälla ytterligare viss tid. Även vid förlängning gäller att hyrestiden inte får vara längre än två år. Ingenting hindrar att parterna träffar flera överenskommelser om förlängning efter varandra.

I *andra stycket* anges att om ingen överenskommelse om förlängning av hyresavtalet träffas, upphör avtalet att gälla vid hyrestidens slut. Hyrestiden kan framgå av antingen parternas avtal eller av hjälpregeln i första stycket. Hyrestiden får enligt första stycket vara högst två år. Även avtal som ingåtts på längre tid än två år upphör att gälla efter två år, om ingen överenskommelse om förlängning träffas.

I och med att hyresavtalet upphör att gälla om inte överenskommelse om förlängning träffas, saknar hyresgästen besittningsskydd. Lagen vilar i stället på huvudregeln att hyresavtalet upphör att gälla när den avtalade hyrestiden löpt ut. Hyresgästen kan inte framtvunga en rätt att bo kvar i lägenheten.

Om hyresgästen med hyresvärdens goda minne bor kvar i lägenheten kan parterna, vid en bedömning av samtliga omständigheter, i vissa fall anses ha träffat en överenskommelse om förlängning av hyresavtalet. I sådana fall får, om omständigheterna inte ger stöd för annat, hyresavtalet anses förlängt på ett år (jfr 12 kap. 3 § tredje stycket 2 jordabalken angående förlängning av sådana avtal som där avses).

Enligt *tredje stycket* har hyresgästen alltid rätt att säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Säger hyresgästen upp avtalet t.ex. den 12 april, upphör det alltså att gälla vid maj månads utgång.

Hyresvärden får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen. Parterna är fria att komma överens om en längre uppsägningstid för hyresvärden eller om att hyresvärden inte ska ha rätt att säga upp avtalet i förtid. Eftersom lagen är tvingande till hyresgästens förmån, är en överenskommelse om kortare uppsägningstid för hyresvärden än tre månader inte bindande för hyresgästen.

Det sägs i lagen ingenting om uppsägningens form. I enlighet med 1 § första stycket gäller i den delen därför 12 kap. 8 § jordabalken.

Övervägandena finns i avsnitt 3.

4 §

Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han eller hon rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Hyresnämnden ska fastställa hyran till ett godtagbart belopp. Hyran ska inte anses som godtagbar, om den påtagligt överstiger kapitalkostnaden för att äga en sådan bostad som upplåts och driftskostnaderna för bostaden.

I fråga om avsändande av meddelanden enligt första stycket gäller 12 kap. 63 § jordabalken.

I paragrafen behandlas prövning av hyra och andra hyresvillkor.

Enligt *första stycket* ska hyresvärd eller hyresgäst som vill att hyresvillkoren ska ändras skriftligen meddela detta till motparten. Kraven i fråga om meddelandets innehåll överensstämmer med det som gäller enligt 12 kap. 54 § jordabalken (se t.ex. prop. 1983/84:137 s. 134).

Om parterna inte kommer överens om hur ett villkor ska ändras, får den part som begärt ändring av villkoret ansöka om ändring hos hyresnämnden. I första hand ska parternas således försöka finna en lösning på hur de omstridda villkoren ska se ut. Till skillnad från vad som gäller vid villkorstvist enligt 12 kap. 54 § jordabalken finns inget krav på att part väntar med att ansöka om ändring av villkoren hos hyresnämnden. Det ligger dock i sakens natur att en sådan ansökan normalt görs först sedan det visat sig att motparten inte accepterat den begärda ändringen.

Enligt *andra stycket* ska hyresnämnden bestämma hyran till ett godtagbart belopp. Regeln skiljer sig väsentligt från regeln om skälig hyra i 12 kap. 55 § jordabalken. Frågan om hyran är godtagbar bestäms oberoende av lägenhetens bruksvärde.

Enligt en hjälpregel i första styckets andra mening ska hyran inte anses godtagbar om den påtagligt överstiger kapitalkostnaden för att äga en sådan bostad som upplåts och driftskostnaderna för bostaden.

Med kapitalkostnaden för bostaden avses inte något som direkt relaterar till hur mycket ägaren betalat för den. I stället åsyftas den typiska kostnaden för att äga en sådan bostad. Av detta följer att det är en objektiv bedömning av marknadsvärdet på bostaden vid upplåtelse-tidpunkten som är utgångspunkten för en beräkning av kapitalkostnaden. Det spelar alltså ingen roll om ägaren vid upplåtelsen nyligen köpt bostaden till ett högt pris eller om den förvärvats tio år tidigare till ett lägre pris.

I bedömningen av kapitalkostnaden för bostaden ligger att ägaren ska tillgodoräknas en rimlig avkastningsränta. Hur stor avkastningsränta som anses godtagbar vid upplåtelser av detta slag får ytterst bedömas i rättstillämpningen. En riktpunkt kan vara att en hyra som grundas på en avkastning om fyra procent bör vara acceptabel. En rimlig utgångspunkt är vidare att räntan, för att ge tillräcklig stabilitet, bör vara densamma över tiden och inte bero av hur marknadsräntor rör sig. Räntan är, liksom värdet den beräknas på, en uppskattad kostnad och inte en ersättning för upplåtarens faktiska räntekostnader.

Till den sålunda beräknade kapitalkostnaden läggs driftskostnader för bostaden. Driftskostnaderna innefattar nödvändiga kostnader för att inneha bostaden i det skick den hyrs ut. Det kan t.ex. handla om kostnader för el och vatten, avgift till bostadsrättsförening och kommunal fastighetsavgift. Hyresvärden har även rätt att tillgodoräkna sig viss ersättning för slitage av möbler om lägenheten hyrs ut möblerad.

I fråga om driftskostnader avses de faktiska kostnaderna. Ingenting hindrar att parterna att parterna endast gör en uppskattning av dessa. I de fall ett sådant antagande leder till en alltför hög hyra kan den dock komma att sättas ned av hyresnämnden.

Enligt 12 kap. 19 § jordabalken ska hyran vara bestämd till beloppet. Hyran för lägenheter i en- eller tvåfamiljshus eller en ägarlägenhet får dock vara rörlig i den del den utgör ersättning för elektrisk ström, uppvärmning, vatten eller avlopp. Detsamma gäller för upplåtelse av andra lägenheter under förutsättning att nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning. Detta gäller även vid upplåtelser enligt denna lag.

Varje avvikelse från ägarens kostnader gör inte att hyran inte anses som godtagbar. Endast om hyran är påtagligt högre än de kostnader som den ska täcka, ska hyresnämnden ändra den. Avgränsningen till vad som är påtagligt har i princip samma innebörd som i 12 kap. 55 § första stycket. Var gränsen närmare ska gå får, liksom vid prövning enligt 12 kap. 55 § första stycket jordabalken, avgöras i rättstillämpningen.

Hjälpregeln ger inte alltid någon direkt ledning för prövningen av om hyran är godtagbar. Detta gäller vid upplåtelse av sådana lägenheter för vilka det saknas ett avgränsat marknadsvärde, t.ex. möblerade och omöblerade rum. För sådana upplåtelser får hyresnämnden göra en friare

bedömning av om hyran är godtagbar. Ingenting hindrar att bedömningen sker med ledning av principen som uttrycks i hjälpregeln om ägarens kostnader. Upplåts t.ex. en mindre del av en bostad, kan en hyra som beräknats på en större del av marknadsvärdet för bostaden ofta inte anses godtagbar.

Första stycket gäller vid tvister om samtliga hyresvillkor. Paragrafen innehåller dock inga regler i sak om hur andra hyresvillkor än hyran ska fastställas. Beträffande sådana villkor får därför, i enlighet med vad som anges i 1 § första stycket, 12 kap. 55 § sjunde stycket tillämpas.

Enligt *tredje stycket* gäller 12 kap. 63 § jordabalken i fråga om avsändande av meddelanden enligt första stycket. Det innebär att meddelandet ska anses lämnat när det avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Även det som sägs i andra stycket i nämnda paragraf om vilka adresser som kan användas får tillämpning.

Övervägandena finns i avsnitt 3.

5 §

Hyresnämndens beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Hyresnämnden ska besluta att villkoren ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en senare tidpunkt, dock senast från dagen för hyresnämndens beslut.

Paragrafen anger bl.a. när beslut om ändrade villkor träder i kraft.

Av paragrafen framgår att hyresnämndens beslut om ändrade villkor anses som villkor för fortsatt uthyrning. Detta motsvarar vad som gäller enligt bl.a. 12 kap. 54 § jordabalken.

Hyresnämnden ska som huvudregel besluta att de ändrade villkoren gäller från den dag då ansökan om ändrade villkor kom in till hyresnämnden. Det kan dock i vissa fall finnas skäl för hyresnämnden att välja en senare tidpunkt. Ett exempel är när hyresgästen gjort en ansökan hos hyresnämnden utan att ge hyresvärden tillfälle att svara på hyresgästens meddelande eller i övrigt utan befogad anledning vägrat försöka att lösa tvisten i godo.

När hyresnämnden ändrar villkoren från dagen för ansökan ska den samtidigt förplikta hyresvärden att återbetala hyra som han eller hon till följd av hyresnämndens beslut kan ha tagit emot för mycket. Detta följer av 12 kap. 55 d § åttonde stycket jordabalken. Att hyresnämndens beslut får verkställas följer av 32 § första stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Till skillnad från det som gäller enligt 12 kap. 55 e § jordabalken finns ingen möjlighet för hyresgästen att få tillbaka hyra som avser tiden före ansökan hos hyresnämnden.

Övervägandena finns i avsnitt 3.

6 §

Beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Ett överklagande enligt första stycket ska ges in till hyresnämnden. Överklagandet tas upp av Svea hovrätt.

Paragrafen behandlar frågan om överklagande av hyresnämndens beslut enligt denna lag.

Enligt *första stycket* får hyresnämndens beslut enligt denna lag överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Det överensstämmer med vad som gäller enligt 12 kap. jordabalken.

Enligt *andra stycket* ska överklagandet ges in till hyresnämnden. Överklagandet tas upp av Svea hovrätt.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.
2. Lagen ska endast tillämpas på hyresavtal som ingåtts efter ikraftträdandet.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2013. Lagen tillämpas bara på de hyresavtal som ingås efter denna tidpunkt. Om hyresavtal förlängs enligt 12 kap. jordabalken efter ikraftträdandet anses avtalet inte ingånget efter ikraftträdandet. Lagen gäller således inte sådana hyresavtal.

Övervägandena finns i avsnitt 5.

7.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

12 kap. 1 §

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *ska* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *ska* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som *inte* är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *ska* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans *eller hennes* ställe, om *inte* annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *ska* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet för annat än fritidsändamål som sker utanför näringsverksamhet. För en sådan upplåtelse

gäller kapitlets bestämmelser om hyrestid och uppsägning (3–5 §§), förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter (45–52 §§), prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter (53–55 d §§) och återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall m.m. (55 e §) endast om det följer av nämnda lag.

Paragrafen anger bl.a. kapitlets tillämpningsområde och innehåller definitioner av grundläggande hyresrättsliga begrepp.

I det nya *sjunde stycket* anges att det finns särskilda bestämmelser om uthyrning av egen bostad för annat än fritidsändamål som sker utanför näringsverksamhet i lagen om uthyrning av egen bostad. I 1 § första stycket nämnda lag anges att 12 kap. jordabalken gäller i den utsträckning inte några avvikande bestämmelser finns i lagen.

Eftersom avvikande bestämmelser saknas i många frågor, ska stora delar av kapitlet tillämpas även vid uthyrning av egen bostad. Exempelvis gäller bestämmelserna om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (9–18 §§) och om hyresrättens förverkande (42–44 §§) även för sådana upplåtelser.

I de frågor där det finns avvikande bestämmelser i lagen om uthyrning av egen bostad tillämpas inte kapitlets bestämmelser. I styckets andra mening anges de paragrafer, från vilka lagen om uthyrning av egen bostad gör omfattande avvikelser. Uppräkningen är avsedd att fästa läsarens uppmärksamhet på de frågor som behandlas i lagen om uthyrning av egen bostad.

I fråga om t.ex. hyrestid och uppsägning (3–5 §§) och förlängning av hyresavtalet för bostadslägenheter (45–52 §§) torde det inte vara möjligt att tillämpa kapitlets bestämmelser vid sidan av lagen om uthyrning av egen bostad. När det gäller bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor (54–55 d §§) förhåller det sig lite annorlunda. Den särskilda lagen innehåller inte bestämmelser om alla frågor som kan uppkomma vid en tvist. Kapitlets bestämmelser får t.ex. tillämpas i fråga om hyresnämndens prövning av en tvist om andra hyresvillkor än hyran (55 § sjunde stycket).

Även i fråga om andra paragrafer än de som räknas upp kan det finnas anledning att överväga förhållandet mellan 12 kap. jordabalken och lagen om uthyrning av egen bostad. Vissa bestämmelser i 12 kap. jordabalken utgår från att hyran ska fastställas med hjälp av lägenhetens bruksvärde (se t.ex. 18 d §). De delarna av balken saknar dock i praktiken relevans vid den typ av upplåtelse som lagen om uthyrning av egen bostad avser.

Övervägandena finns i avsnitt 3.

12 kap. 55 c § jordabalken

Vid prövning av hyran *ska* hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,
2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *ska* fastställas enligt denna paragraf,
3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

4. det inte har förflutit mer än *femton* år sedan den första bostads-hyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus *ska* vad som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

Paragrafen behandlar bestämning av hyran för planerade, påbörjade och nybyggda hus.

Enligt första stycket ska fyra förutsättningar vara uppfyllda för att en hyra som fastställts i en förhandlingsöverenskommelse ska ges presumtionsverkan. En ändring har gjorts så att överenskommelsen har presumtionsverkan under en tid av femton år. I övrigt är paragrafen oförändrad, bortsett från en språklig ändring.

Övervägandena finns i avsnitt 4.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.
2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet tillämpas äldre bestämmelser.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2013. Lagändringen tillämpas bara på de avtal som ingås efter denna tidpunkt. Se vidare kommentaren till övergångsbestämmelsen till lagen om uthyrning av egen bostad.

Övervägandena finns i avsnitt 5.

7.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
 2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor för upplåtelser enligt lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om uppdriftningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I paragrafen anges en hyresnämnds uppgifter.

I första stycket har det gjorts en följdändring med anledning av lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad. Genom tillägget ges hyresnämnderna behörighet att pröva tvister enligt den nämnda lagen.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

Lagändringen träder i kraft den 1 januari 2013.

7.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

7 kap. 11 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *ska* lämnas, om föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Om bostadsrättshavaren under de föregående fyra åren disponerat lägenheten i mindre än ett år, krävs även att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen.* Tillståndet *ska* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *är* det för tillstånd *alltid tillräckligt* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

I paragrafen behandlas frågan om hyresnämndens tillstånd till upplåtelse i andra hand i de fall bostadsrättsföreningen motsätter sig en sådan.

I *första stycket* har kravet på att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen tagits bort. För att tillstånd till upplåtelsen ska

lämnas är det tillräckligt att bostadsrättsföreningen inte har befogad anledning att motsätta sig den. Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren ska ha rätt att hyra ut lägenheten utan att behöva ange något skäl. Detta gäller om lägenheten har disponerats av bostadsrättshavaren själv under minst ett av de föregående fyra åren.

Föreningen måste agera genom att framföra sina invändningar mot att tillstånd ges. Eftersom bostadsrättshavaren inte behöver åberopa några skäl för att få upplåta sin lägenhet, ska hyresnämndens prövning i första hand inriktas på vilken tyngd föreningens invändningar har. Om bostadsrättshavaren framför skäl för att upplåta lägenheten, kan det innebära att föreningens intressen måste väga än tyngre för att kunna förhindra en uthyrning (jfr prop. 2002/03:12 s. 119).

Föreningen kan t.ex. göra invändningar beträffande hyresgästens personliga kvalifikationer. Det kan handla om att hyresgästen kan förväntas uppträda störande. Vidare kan viss hänsyn tas till villkor i stadgarna beträffande medlemskap till föreningen. Ett exempel är att en bostadsrättsförening erbjuder medlemskap endast till dem som överstiger en viss ålder. Om andrahandsupplåtelser sker i sådan omfattning att det är svårt att få till stånd en fungerande förening, kan det utgöra befogad anledning att motsätta sig upplåtelsen. Sådana svårigheter kan t.ex. inte normalt förväntas om uthyrningen understiger en fjärdedel av det totala antalet lägenheter. Ett mera allmänt intresse från föreningens sida att lägenheterna bebos av bostadsrättshavarna är inte tillräckligt för att tillstånd ska vägras. Föreningen måste i denna del redogöra för vilka följder uthyrningen får för arbetet i föreningen eller skötseln av huset.

När lägenheten hyrts ut i fyra år krävs, för att tillstånd ska ges för ytterligare tid, att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Finns sådana skäl kan alltså lägenheten, om föreningen saknar befogad anledning att motsätta sig upplåtelsen, hyras ut under längre tid än fyra år. Någon förändring av bedömningen av bostadsrättshavarens beaktansvärda skäl är inte avsedd (se prop. 2002/03:12 s. 119).

Om bostadsrättshavaren som hyrt ut lägenheten i fyra år disponerar lägenheten för eget bruk i ett år, är han eller hon sedan åter fri att upplåta lägenheten i andra hand under fyra år under förutsättning att föreningen saknar befogad anledning att motsätta sig detta.

I *andra stycket* har en följdändring gjorts i anledning av den ändrade utformningen av första stycket. Någon saklig ändring är inte avsedd.

Övervägandena finns i avsnitt 3.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

Lagändringen träder i kraft den 1 januari 2013.

Övervägandena finns i avsnitt 5.

Sammanfattning av betänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25)

Dagens bostadsmarknad fungerar inte väl. Det gäller även den mindre del som uthyrningen av bostäder med bostadsrätt respektive äganderätt representerar. Utredaren har i uppdrag att uppskatta potentialen av outnyttjade lägenheter och att redovisa förändringar som kan stimulera privatpersoners uthyrning av bostäder som ägs respektive innehas med bostadsrätt.

Potentialen har visat sig vara svår att uppskatta. En förklaring till detta är enligt utredarens bedömning att det i dag till stor del handlar om en informell uthyrningsmarknad. Det är därför svårt att få tillförlitliga uppgifter om förhållandena. En bedömning har gjorts av Handelskammaren i Stockholm som tyder på att det potentiella utbudet skulle vara ganska stort.

Mot den bakgrunden vill utredaren betona att det under alla omständigheter är viktigt att marknadsförutsättningarna medför signaler till en god resursanvändning. I detta ligger att privatuthyrning underlättas av tydliga spelregler. På sikt skapas då också förutsättningar för att bygga in anpassningsbarhet i bostäderna så att hushåll under olika skeden enkelt kan välja att hyra ut en del av bostaden.

För att stimulera privatpersoners uthyrning av bostäder som ägs eller innehas med bostadsrätt föreslår utredaren:

1. Rätt för varje bostadsrättshavare att själv besluta om uthyrning
2. Friare hyressättning vid privatuthyrning och kort uppsägningstid för hyresgäst
3. Säker dispositionsrätt av egna bostäder

Genom särskilda bestämmelser för uthyrningen av bostäder med bostadsrätt och äganderätt segmenteras hyresmarknaden så att privatuthyrning kan stimuleras på både kort och lång sikt. Utbudet av Sammanfattning SOU 2012:25 10 bostäder som hyrs ut av privatpersoner begränsas då inte av de regler som finns för den reguljära hyresmarknaden.

Utredaren föreslår att de särskilda reglerna för uthyrning av bostad med bostadsrätt respektive äganderätt alltid ska vara tillämpliga då en myndig privatperson hyr ut en eller två sådana bostäder. Dock under förutsättning att hyresperioden är högst fem år och det förflutit två år sedan den senaste femåriga hyresperioden.

En enskild bostadsrättsförening föreslås genom stämmobeslut kunna begränsa det antal lägenheter som får vara uthyrt samtidigt. Bostadsrättsföreningar föreslås också få rätt att ta ut en högre avgift av bostadsrättshavarna under uthyrningsperioder.

Utredaren föreslår vidare att hyresnämndernas skälighetsprövning av hyror vid uthyrning av bostad med bostadsrätt respektive äganderätt ska relatera till kostnaderna för den som hyr ut i stället för till bruksvärdet.

Författningsförslag lämnas inte.